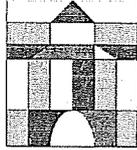


# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

---

## Begründung

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

---

**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:** 26. Juli 2012

## 0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Landesraumordnungsprogramm	3
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	3
2.3	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	7
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes	7
8.2	Art der baulichen Nutzung	8
8.3	Maß der baulichen Nutzung	8
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	9
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	9
8.6	Verkehrerschließung	9
9.	Auswirkungen der Planung	10
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
10.1	Elektroenergieversorgung	11
10.2	Straßenbeleuchtung	11
10.3	Wasserversorgung	12
10.4	Heizung	12
10.5	Feuerlöscheinrichtung	12
10.6	Fernmeldeeinrichtung	12
10.7	Kommunikation	13
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	14
10.9	Abwasserbeseitigung	14
10.10	Abfallbeseitigung	14
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde sowie Bau- und Kunstdenkmale	15
11.1	Bodendenkmale und Bodenfunde	15
11.2	Bau- und Kunstdenkmale	15
12.	Altlasten	16
13.	Naturschutz	16
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	18
14.	Immissionsschutz	20
15.	Kataster- und Vermessungswesen	20
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
17.	Kostenschätzung	22
18.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.70, Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“, Ortsteil Freudenberg	23

## **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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 14. April 2010 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 28. Oktober 2010 im Maßstab 1:250 des:

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

Tel.: 0 38 21 / 81 58 01

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm wurde im Juli 1993 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

#### Gesamträumliche Entwicklung

Der Ortsteil Freudenberg gehört zum Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten und liegt in ca. 4,0 km Entfernung vom Ortskern des Stadtteiles Ribnitz. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) sind die Stadt Ribnitz-Damgarten und das Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale

gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(6) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

#### Tourismusräume

Der Ortsteil Freudenberg liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

#### Landwirtschaftsräume

Die an der Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

#### Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft. Damit ist die Stadt Schwerpunkt für die Wohnbau- und die gewerbliche Entwicklung. Als Mittelzentrum hat Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(2) die Aufgabe, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Deshalb soll Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(3) als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen hier für die Bevölkerung vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitgestellt werden.

### **2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996**

Die Ortslage Freudenberg liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan von 1996 in der Planungsregion Nordvorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet zugeordnet.“

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

### **2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.70 Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

## 2.5 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

## 3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Freudenberg

- Flur 4  
    Flurstück: 8/1 tlws., 9/1 tlws.

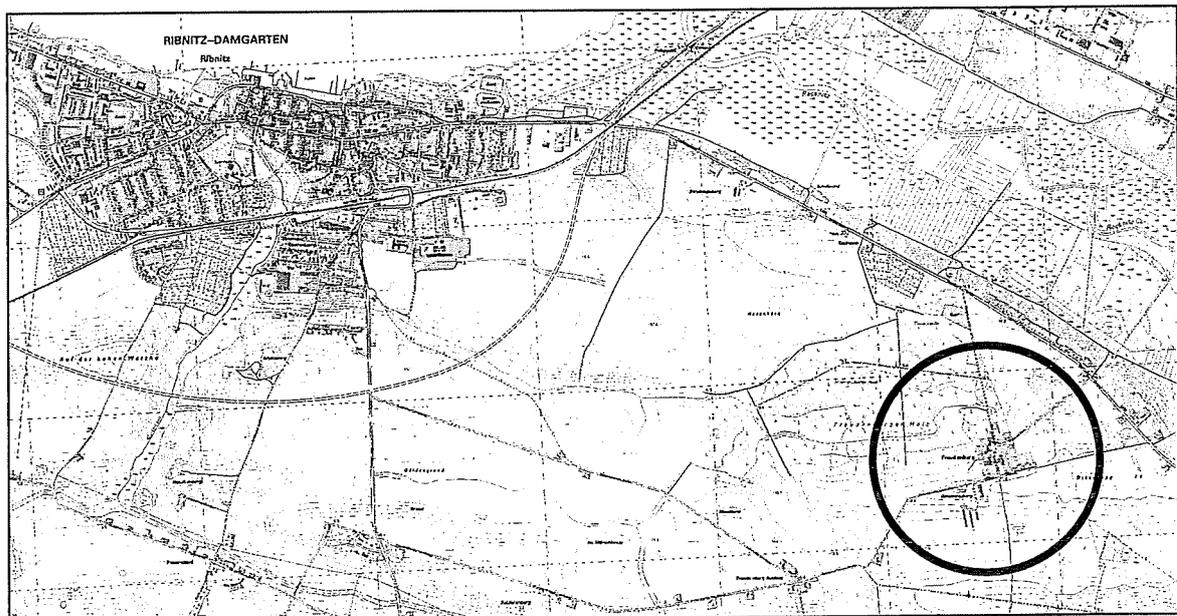
## 4. Lage und Größe des Plangebietes

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 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

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



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

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

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

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

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von 18,0 m über HN im südlichen bis auf 15,0 m im nördlichen Geltungsbereich ab.

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

Das Dorf Freudenberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Ribnitz-Damgarten (Landkreis Nordvorpommern) in Mecklenburg-Vorpommern. Es liegt etwa drei Kilometer vor dem Stadteingang des Stadtteiles Ribnitz in Richtung Marlow. Die Ortslage Freudenberg befindet sich mit ihrer neueren Bebauung an der Landesstraße L 181, wobei sich der historische Ortskern an einer von der Landesstraße abzweigenden Nebenstraße anschließt. Hier liegt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.70 der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die vorhandenen Grundstücke im Ort sind vor allem mit Einfamilienhäusern bebaut.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Freudenberg der Stadt Ribnitz-Damgarten. Es wird im Norden durch das „Freudenberger Holz“ im Osten durch Ackerflächen sowie im Süden und Westen durch vorhandene Wohnhäuser der Ortslage Freudenberg bzw. einen Pflegeheim umgeben.

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.

Landschaftsprägende Elemente gibt es bis auf eine Ausnahme im Plangebiet nicht. Eine Gruppe von fünf großkronigen Linden befindet sich hinter der derzeitigen Bebauung an der „Birkenstraße“.

Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich als fließendes Gewässer ein Graben.

## **7. Planungsziele**

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. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

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.

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.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Zur Aufwertung des Gebietes am nördlichen Rand des Ortsteiles Freudenberg sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage ortstypische Einzelhäuser errichtet werden.

Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist eine Besetzung der Bebauungsplanfläche mit kleingliedrigen Wohnhäusern.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wird der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke gesteuert. Hierbei erfolgt die Umsetzung der nachrichtlich aufgenommenen Parzellierung gemäß dem Teil A „Planzeichnung“. Somit ist nur eine Bebauung innerhalb der festgelegten Grundstücksgröße möglich. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

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

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

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.70 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Freudenberg besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Freudenberg entspricht.

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

### Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet geringfügig unterschritten. Die größeren Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes machen eine Reduzierung der Grundflächenzahl erforderlich, um die mögliche Bebauung rechtlich zu regulieren. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

### Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

### Höhen

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

Für die eingeschossigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Traufhöhe mit 4,00 m und die Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die vorhandene angrenzende Straßenverkehrsfläche.

### Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

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

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen entlang der Erschließungsstraße kleinteilige, durch dörfliche Grünräume voneinander getrennte eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Die Festsetzungen zur baulichen Höhe sowie zur Dachform ermöglichen hier lediglich die Errichtung eines Eingeschossers. Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise. Die durch die Stadt Ribnitz-Damgarten vorgegebenen Grundstücksgrößen werden die Grundflächen der geplanten Wohnhäuser real begrenzen. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Somit werden Mehrfamilienhäuser an diesem Standort ausgeschlossen.

#### Nebenanlagen

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

### **8.4 Städtebauliche Vergleichswerte**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	9.300,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	8.800,0	94,62
Private Grün- und Gartenflächen	3.960,0 4.840,0	(42,58) (52,04)
Öffentliche Grünfläche	300,0	3,23
Öffentliche Wasserfläche	200,0	2,15

### **8.5 Infrastruktur und Einrichtungen**

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

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Landesstraße L 181 des Plangebietes.

### **8.6 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt mit der südlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Birkenstraße“ und im westlichen Bereich an der Gemeindestraße „Am Dorfplatz“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Ein Befahren der an dem Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandenen Gemeindestraßen sind für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

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

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

Für Stellplätze stehen entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung. Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Freudenberg ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Süden und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand 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.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

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

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Bei der Planung von gewerblich genutzten Gebäuden werden weitere prüffähige Unterlagen benötigt. Die zu erarbeitenden Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, im Zuge der Hochbauplanung zur Stellungnahme zuzuleiten.

## **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“

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen wurde die Straßenbeleuchtung neu angelegt.

### **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der „Birkenstraße“ und der Straße „Am Dorfplatz“ her erfolgen.

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 Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

### **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

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

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutschen Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme Bebauungsplan Nr.70 Wohnbebauung „Birkenweg / Am Dorfplatz“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben. Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

## **10.7 Kommunikation**

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

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlage Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

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

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Eine Befreiung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von den Grundstücken wird durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen in Aussicht gestellt, sofern eine Einleitung in den Graben bzw. eine Versickerung unter Beachtung der anstehenden Boden- und Grundwasserhältnisse möglich ist. Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer (hier der angrenzende Graben) stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

Sollte die angestrebte schadlose Versickerung von Niederschlagswasser und Regenwasser der Dachentwässerung auf den Grundstücken nicht möglich sein, so ist der Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ darüber zu unterrichten.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

### **10.10 Abfallbeseitigung**

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der vorhandenen Gemeindestraßen die Mülltonnen abgestellt werden. Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Gemeindestraßen zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Freudenberg.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde sowie Bau- und Kunstdenkmale**

### **11.1 Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die folgend aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

### **11.2 Bau- und Kunstdenkmale**

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.

Gemäß § 7 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V Seiten 12, 247), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V Seite 576), bedürfen jegliche Veränderungen an den Baudenkmalen selbst sowie in deren Umgebung, wenn diese eine Beeinträchtigung der Denkmale darstellen, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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.

## **12. Altlasten**

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

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

## **13. Naturschutz**

### **13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan Nr.70 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.70 Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“ 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.70“ 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 von 0,3. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

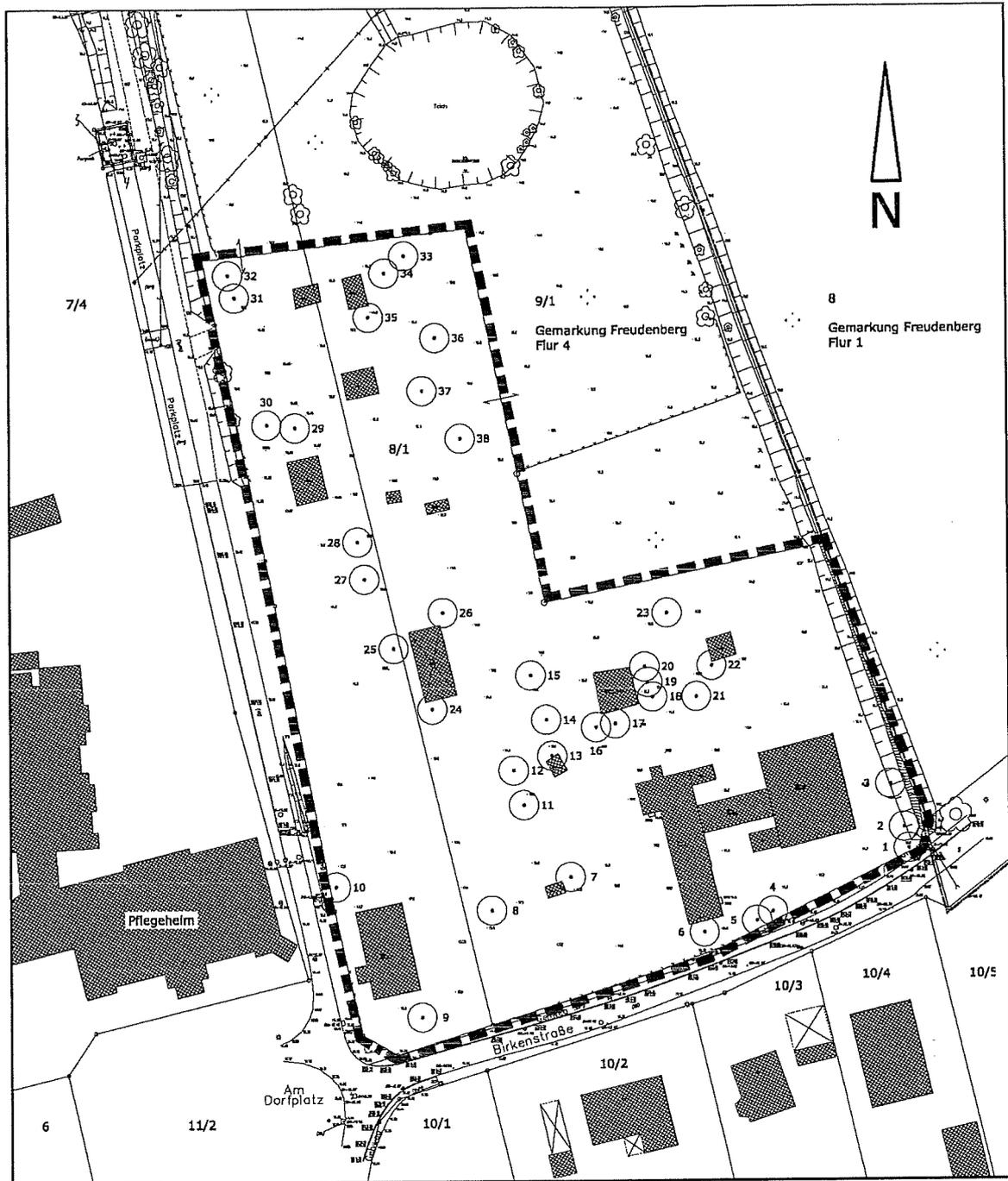
Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt.

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

Durch den folgenden Baumbestandsplan wird unter Angabe von Art, Stammumfang und Zustand eine Übersicht über die vorhandenen Einzelbäume geschaffen.

Erklärung zum Baumzustand:

- 1 vital
- 2 vital, Äste teilweise morsch
- 3 geschädigt



Baum-Nr.	Art	Stamm-Ø in cm	Zustand
1	Eiche	90,0	1
2	Eiche	60,0	2
3	Esche	50,0	2
4	Hänge-Birke	20,0	1
5	Hänge-Birke	22,0	1
6	Hänge-Birke	22,0	1
7	Walnuss	76,0	1
8	Walnuss	62,0	3
9	Süßkirsche	43,0	3
10	Walnuss	70,0	3
11	Birne	44,0	3
12	Apfel	44,0	2
13	Apfel	38,0	2
14	Spitz-Ahorn	34,0	1
15	Spitz-Ahorn	35,0	1
16	Linde	65,0	1
17	Linde	113,0	1
18	Linde	61,0	1
19	Linde	77,0	1

Baum-Nr.	Art	Stamm-Ø in cm	Zustand
20	Linde	67,0	1
21	Weide	62,0	2
22	Hänge-Birke	44,0	1
23	Hänge-Birke	45,0	1
24	Rotbuche	20,0	1
25	Fichte	36,0	1
26	Süßkirsche	32,0	2
27	Spitz-Ahorn	28,0	1
28	Esche	33,0	1
29	Hänge-Birke	32,0	1
30	Eibe	12,0	1
31	Esche	30,0	2
32	Eiche	38,0	1
33	Hänge-Birke	70,0	1
34	Birne	43,0	2
35	Birne	37,0	2
36	Walnuss	49,0	1
37	Fichte	45,0	1
38	Kiefer	42,0	1

Vorgesehen ist die Beseitigung von drei gesetzlich geschützten Bäumen. Für die Fällungen ist ein gesonderter Fällantrag bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zu stellen. Die Pflanzstandorte für den Ersatz zwingend zu fällender Bäume wurden außerhalb des Plangebietes benannt.

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

Als Kompensationsmaßnahme ist auf einer Länge von 50,0 m die „Neuanlage einer Baumreihe“ zu realisieren. Der Abstand zwischen den Einzeläumen hat 10,0 m zu betragen. Anzupflanzen ist der Spitz - Ahorn, lat. *Acer platanoides* in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt fünf Jahre.

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.

### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Nach Eingang der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern im Zuge der frühzeitigen Beteiligung berührter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass die Vollzugsfähigkeit der Planung angesichts prüfrelevanter Unvollständigkeit der bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nicht bestätigt werden kann.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgte Anfang Februar 2012 eine vertiefende Untersuchung des nichtunterkellerten Gebäudes (Wohnhaus mit Stallungen) an der „Birkenstraße“, das als potentiell Habitat von Fledermäusen angesehen wurde, um zu prüfen, ob es Hinweise auf Fledermausvorkommen gibt. Im Ergebnis gab es keine Anzeichen auf entsprechende Vorkommen. Auch ein Sommerquartier ist auszuschließen, da der klar definierte Dachbereich vielfältige Belüftungsöffnungen aufweist, womit das Dachgeschoss kein geeignetes Habitat für Fledermäuse darstellt.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz wird durch die Realisierung des geplanten Projektes (Abbruch des Gebäudes) aus oben genannten Gründen nicht gesehen.

In einer erneuten Stellungnahme des LUNG M-V wird die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung als prüffähig bestätigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Festsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- oder Begleitmaßnahmen in der Bauleitplanung nicht getroffen werden muss.

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen

Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan werden keine Biotopie gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige bauliche Erweiterung der Ortslage Freudenberg in nördlicher Richtung bzw. Wiedernutzung von bereits bebauten Flächen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.70 sind vollständig anthropogen. Aus diesem Grund wird eine vereinfachte, eine Kurz - saP vorgenommen.

Auf eine systematische Kartierung von Arten und eine umfangreiche textliche Abarbeitung wird deshalb verzichtet. Es erfolgte eine einmalige Gebietsbegehung mit einer Kontrolle bestimmter Habitatstrukturen.

Das Plangebiet ist im südlichen Geltungsbereich mit drei massiven Gebäuden bebaut. Davon ist eine ehemalige Scheune bereits so stark zerstört, dass das Dach eingebrochen ist. Das Wohnhaus im südwestlichen Bereich soll erhalten bleiben und nach Möglichkeit als Wohnhaus saniert werden.

Im nördlichen und östlichen Geltungsbereich sind im Durchschnitt junge Solitärbäume, zum Teil Obstbäume und kleinere Gehölzgruppen anzutreffen.

Da der Geltungsbereich nur teilweise bebaut ist bzw. Gebäude bereits eingestürzt sind sowie bedingt Gehölzstrukturen aufweist, existieren keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben oder Brut- und Nahrungshabitate in Gehölzstrukturen finden.

Durch den Eingriff werden keine Biotopie für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Nachfolgend eine kurze Bewertung vorhandener Strukturen:

Fallgruppe A - Garten- und Brachland, Staudenflur und Wiese mit Gehölzstrukturen

Die betreffenden Flächen weisen Einzelbäume oder Heckengehölze auf. Durch die partielle Nichtnutzung von Flächen entwickelten sich auf nicht versiegelten Flächen Wiesen- und Staudenflurbereiche. Die Flächen können zeitweise als Nahrungshabitat für Vögel dienen. Brutplätze von Vögeln sowie Sitzwarten können durchaus im Großgrün vorhanden sein.

Durch die derzeitige Nutzung bzw. Vornutzung dieser Flächen ist generell festzustellen, dass keine streng geschützten Arten unmittelbar durch die Planung betroffen sind. Störungen aufgrund der benachbarten Bebauungen und Verkehrsverbindungen sind bereits vorhanden, so dass störungsempfindliche Arten hier nicht zu erwarten sind.

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

### **Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie**

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzen des Anhang IV der FFH - Richtlinie nachgewiesen. Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie die Standortvoraussetzungen (nährstoffreiche Böden durch Gartenlandnutzung / Tierhaltung) sind auch keine dieser Pflanzenarten von europäischer Bedeutung zu erwarten bzw. potentiell möglich.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

Tierarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie die Standortvoraussetzungen weist das Untersuchungsgebiet eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere auf. Das Fehlen geeigneter Strukturen lässt keine relevanten Tierarten erwarten. Deshalb kann das Vorkommen von nach Anhang IV FFH - Richtlinie streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

### **Zusammenfassung**

Für die Flächen der Fallgruppe A sind Vorkommen von Vögeln als Nahrungsgäste, zur Nutzung als Brutplätze von Vögeln sowie Sitzwarten nicht auszuschließen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen. Auch aufgrund der teilweisen intensiven Nutzung der Flächen (Tierhaltung) sind keine geeigneten Bruthabitate vorhanden. Die Funktion der Flächen zur Nahrungssuche von störungsempfindlichen Singvögeln wird nicht beeinträchtigt.

Generell ist das Ziel zu formulieren, dass die vorhandenen Kleingehölze in unmittelbarer Nähe auszugleichen sind, um einen Nachteil in Hinblick auf die Natur zu verhindern. Das kann durch die Anlage von Trennhecken und einer durchmischten Gartenstruktur geschehen.

Zusammenfassend kann abgeleitet werden, dass durch die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen überwiegend Vogelarten mit gutem Erhaltungszustand betroffen sein können, deren Populationen durch eine spätere Bebauung der ausgewiesenen Flächen nicht gefährdet sind.

### **14. Immissionsschutz**

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt durch die zurückgesetzte Lage von der Landesstraße L 181 abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

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 29.12.2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (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 Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

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

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- und Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

§ 28 (2) 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 Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind.

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

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde 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 - Zufahrtsbereiche 200,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €	11.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 120,0 m x 45,00 €	5.400,00 €
03	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 120,0 m x 65,00 €	7.800,00 €
04	Straßenbeleuchtung pauschal	5.000,00 €
05	Grünanlagen pauschal	3.000,00 €
06	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 42.200,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 8.018,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= <u>50.218,00 €</u>

**18. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.70,  
Wohnbebauung „Birkenweg / Am Dorfplatz“, Ortsteil Freudenberg**  
**18.0 Inhaltsverzeichnis**

18.1	Einleitung	24
18.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	24
18.3	Scoping - Verfahren	25
	Tabelle 1: Scoping	25
18.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
18.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	26
18.4.1.1	Schutzgut Mensch	26
18.4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	26
18.4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	27
18.4.1.4	Schutzgut Landschaft	27
18.4.1.5	Schutzgut Boden	27
18.4.1.6	Schutzgut Wasser	28
18.4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
18.4.2	Wechselwirkungen	29
18.4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
18.4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
18.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
18.4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	30
18.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
18.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	30
18.7	Zusätzliche Angaben	30
18.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
18.7.2	Zusammenfassung	31

## **18.1 Einleitung**

Das Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.70 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Standort des Ortsteiles Freudenberg der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente, ausgenommen ist hier die Baumgruppe im westlichen Plangebiet, gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Graben.

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. Das Plangebiet liegt zurückgesetzt von der Landesstraße L 181 an einer ruhigen, wenig befahrenen Wohnstraße. Emissionen gehen durch das Gebiet des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“ nicht aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

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

## **18.2 Planerische und rechtliche Vorgaben**

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes

Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

### 18.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihrer Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

**Tabelle 1: Scoping**

Schutzgut	Inhalt	Quellen
<u>Mensch</u> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

## **18.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **18.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **18.4.1.1 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 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

##### Bewertung

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

#### **18.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist überwiegend anthropogen. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die Bebauungen, Zuwegungen und Hofflächen versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen. Im gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen sowie Gartenflächen mit vereinzelt Kleingehölzen und Einzelbäumen.

Großflächige natürliche Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

##### Bewertung

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitäräume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Garten- und Grünflächen teilweise versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes

Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

#### **18.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten aufgelockerten Bebauungen und kleineren dazwischen liegenden Grün- und Gartenflächen wirken sich nicht negativ aus.

##### Bewertung

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

#### **18.4.1.4 Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist anthropogen. Größere zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen. Das Gelände fällt von Süden nach Norden allmählich ab. Die Geländehöhen liegen im Süden bei 18,0 m bzw. im Norden bei 15,00 m über HN.

Bauliche Anlagen, die zum Teil stark einsturzgefährdet sind, grenzen an der „Birkenstraße“. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich zudem kleinere Nebenanlagen, die der Tierhaltung dienen bzw. dienen. Durch die zum Teil ruinösen Bauten wird das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

##### Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Vorhandene Bauten, die derzeit eine Gefahrenquelle darstellen, werden abgebrochen. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung, die sich hier auf die erforderlichen Grundstückszufahrten reduziert, wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Im Geltungsbereich bleiben vorhandene Einzelbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten und bilden weiterhin den Übergang zur freien Landschaft.

#### **18.4.1.5 Schutzgut Boden**

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

Durch die Wandlung von gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Boden positiv beeinflusst. Es werden Dauergrünflächen geschaffen.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Da eine öffentliche Verkehrserschließung nicht notwendig ist, können 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.

### Bewertung

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

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

#### **18.4.1.6 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.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücken versickert.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit den direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

### Bewertung

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

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

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

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

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die folgend aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Gemäß der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist gegenwärtig ein Baudenkmal im Plangebiet enthalten. Das betrifft das „Altenheim / ehemaliges Gutshaus mit Landschaftspark“ auf dem Flurstück 7/4 sowie die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.70.

#### Bewertung

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

Im Ergebnis eines Ortstermins mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist festzustellen, dass nach örtlicher Prüfung dem geplanten Bebauungsplan aus baudenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegensteht. Das Baudenkmal wird aus der Denkmalliste des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege gestrichen.

#### **18.4.2 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.

#### **18.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

Der ökologische Umbau einer teilweise 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.

Auf den momentanen Grünflächen wird der geringe Umfang der Versiegelung die Qualität der Umwelt nicht mindern.

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

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

#### **18.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bauliche Abrundung der Ortslage Freudenberg würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Einsturzgefährdete Bauten stellen damit weiterhin eine Gefahrenquelle dar. Eine Aufwertung des Wohngebietes am nördlichen Bebauungsrand von Freudenberg mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Wohnhäuser könnte nicht vorgenommen werden.

#### **18.4.5 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.

##### **18.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

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

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

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

#### **18.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

#### **18.6 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.

#### **18.7 Zusätzliche Angaben**

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

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr.70 Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“, Ortsteil Freudenberg 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.

### 18.7.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“, umfasst zum Teil Grünflächen mit versiegelten Bereichen, die an bebaute Bereiche des Ortsteiles Freudenberg anschließt.

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

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

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 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, 25. Juli 2011  
geändert am: 11. Okt. 2011  
geändert am: 27. April 2012  
geändert am: 26. Juli 2012