

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.81
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren
nach § 13b BauGB
für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“,
Ortsteil Klockenhagen

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
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: 14. November 2018

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Anwendung des § 13b BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	6
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	7
3.	Baugebiet	7
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	8
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	9
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	10
8.1	Gestaltung des Baugebietes	10
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung	11
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	12
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	12
8.6	Verkehrerschließung	12
9.	Auswirkungen der Planung	14
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	16
10.1	Elektroenergieversorgung	16
10.2	Straßenbeleuchtung	17
10.3	Wasserversorgung	17
10.4	Heizung	17
10.5	Feuerlöscheinrichtung	17
10.6	Fernmeldeeinrichtung	18
10.7	Kommunikation	19
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	19
10.9	Abwasserbeseitigung	20
10.10	Abfallbeseitigung	20
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	20
12.	Altlasten	21
13.	Naturschutz	21
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	21
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	22
14.	Immissionsschutz	23
15.	Kataster- und Vermessungswesen	23
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	24
17.	Kostenschätzung	25

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V Seiten 221, 228) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 23. Oktober 2013 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 15. November 2013 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Fritz-Reuter-Straße 13
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

1.3 Anwendung des § 13b BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000,0 m² befristet bis zum 31. Dezember 2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.81 für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Das Planverfahren wurde im Regelplanverfahren begonnen. Entsprechend sind die Verfahrensschritte zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Erst im laufenden Verfahren erfolgte die Änderung des Verfahrens nach § 10 BauGB i.V.m. § 13b BauGB.

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 10.000,0 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet grenzt entlang der „Mecklenburger Straße“ an Flächen, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören. Hieran schließen südlich die im Außenbereich festgesetzten Wohnbauflächen an.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 21 Einzelhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Planstraßen A und B, auf deren Trassen sich bereits teilweise Wegeführungen befinden. Die Planstraßen im Plangebiet sind mit einer minimalen Ausbaubreite von 3,0 m und 4,0 m (hier Begegnungsfall PKW / PKW) vorgesehen, um möglichst wenig Boden zu versiegeln. Zudem spiegelt sich der dörfliche Charakter in der Planung wieder.

Das festgesetzte reine Wohngebiet dient gemäß § 3 Absatz 1 BauGB dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die zulässige Grundfläche von 10.000,0 m² überschritten wird und
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- c) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) Grundflächenüberschreitung

Der Bebauungsplan Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen die unterhalb des Schwellenwertes liegen (siehe Tabelle „Städtebauliche Vergleichswerte“).

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (siehe Punkt 8 „Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes“).

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB ist somit gegeben.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Der Bebauungsplan Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 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.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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 Klockenhagen gehört zum Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten und liegt in ca. 5,0 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 Klockenhagen 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.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Die Ortslage Klockenhagen liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ zugeordnet.

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

Weiterhin liegt die Ortslage Klockenhagen in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 21. November 2011 die zweite Neubekanntmachung.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB in Teilflächen den Bebauungsplan Nr.81 für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan zum größten Teil eine Wohnbaufläche aus. Südlich werden Flächen für die Landwirtschaft in den Geltungsbereich eingeschlossen.

Entsprechend erfolgt für den südlichen Bereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in Wohnbaufläche im Rahmen der V. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB):

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

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

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Klockenhagen

- Flur 2
Flurstück: 18/1, 18/2 tlws., 19/4 tlws., 22/5 tlws., 22/10 tlws., 222 tlws.

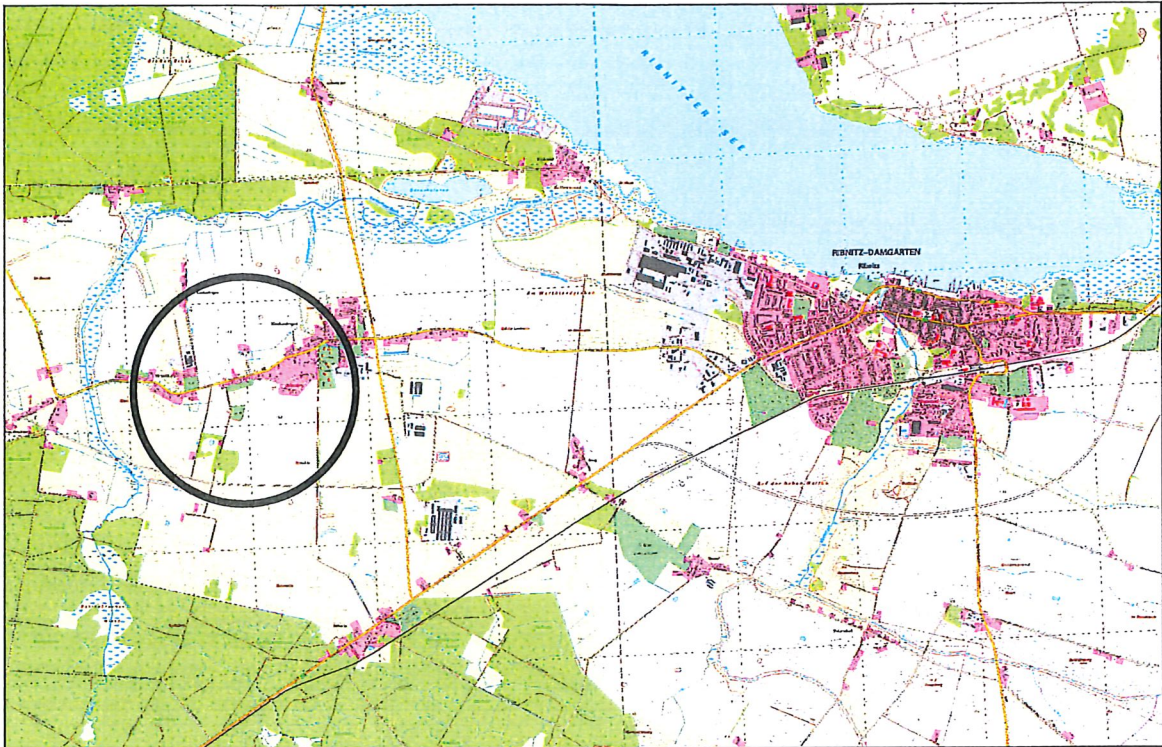
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die Straße „Mecklenburger Straße“ und die Grundstücke „Mecklenburger Straße 79, 83, 87, 87a, 87b, 89 und 91“
- im Osten durch das Grundstück „Mecklenburger Straße 79 und 83“ und das Wohngebiet „Achterberg“ (Bebauungsplan Nr.34 der Stadt Ribnitz-Damgarten)
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch einen unbefestigten Weg und landwirtschaftlich genutzte Flächen

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. 20.000,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die am Geltungsbereich angrenzende vorhandene Bebauung 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 leicht geneigt und fällt von 8,60 m über NHN (Normalhöhennull) im östlichen Bereich bis auf etwa 7,90 m über NHN an der westlichen Plangebietsgrenze ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Dorf Klockenhagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Ribnitz-Damgarten (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Klockenhagen, westlich vom Stadtteil Ribnitz gelegen, ist ein kleines Straßendorf in der Gemeinde Ribnitz-Damgarten, das durch Landwirtschaft und Tourismus (Pensionen, „Dreiseitenhof“, „Freilichtmuseum Klockenhagen“) geprägt ist. Vereinzelt sind hier auch kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Die vorhandene Bebauung in der zentralen Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Mecklenburger Straße“ und die Grundstücke „Mecklenburger Straße 79, 83, 87, 87a, 87b, 89 und 91“, im Osten durch das Grundstück „Mecklenburger Straße 79 und 83“ und das Wohngebiet „Achterberg“ (Bebauungsplan Nr.34 der Stadt Ribnitz-Damgarten), im Süden durch

landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Westen durch einen unbefestigten Weg und landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist im Wesentlichen zweigeteilt. Der Nördliche Geltungsbereich, der auch teilweise an die Landesstraße L22 grenzt, ist vorwiegend mit kleineren Nebengebäuden bebaut. Weiterhin erschließen zwei unbefestigte Wege die angrenzend rückwärtige Bebauung. Vereinzelt Bäume und Kleingehölze flankieren diese. Hier eingebettete Grünflächen sind überwiegend Scherrasenflächen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden. Zudem ist dieser Bereich ohne jegliche Gehölzstruktur. Entsprechend stellt sich hier der Geltungsbereich mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Landschaftsprägende Elemente gibt es bis auf eine Ausnahme im Plangebiet nicht. Eine solitäre Eiche steht am Verbindungsweg Richtung dem südwestlich vom Geltungsbereich liegenden Sportplatz.

Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen, abgesehen vom vorhandenen Teich, direkt an der Landesstraße L22.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.81 weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Klockenhagen zur Ergänzung und Abrundung im westlichen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen wird ein baulicher Anschluss an das Wohngebiet „Achterberg“ 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 eines stark sanierungsbedürftigen Wohnhauses sowie der Rückbau von vorhandenen Nebengebäuden.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 21 Einzelhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Planstraßen A und B, auf deren Trassen sich bereits teilweise Wegführungen befinden. Die Planstraßen im Plangebiet sind mit einer minimalen Ausbaubreite von 3,0 m und 4,0 m (hier Begegnungsfall PKW / PKW) vorgesehen, um möglichst wenig Boden zu versiegeln. Zudem spiegelt sich der dörfliche Charakter in der Planung wieder.

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

Die Umsetzung des Planverfahrens verlangt eine Inanspruchnahme von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese schließt derzeit unmittelbar südlich an die vorhandene Wohnbebauung an. Um den Geltungsbereich effektiv durch eine geplante Erschließungsstraße verkehrstechnisch anzubinden und zudem beidseitig eine Wohnbebauung zu realisieren, wird die Trassenlage wie geplant notwendig. Weiterhin wurde mit dem südlichen Abschluss des Geltungsbereiches auf die Bauflucht der vorhandenen Wohnbebauung „Achterberg I“ geachtet und nicht überschritten. Ferner wird die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Zuge eines Ökokontos ohnehin gewandelt. In Absprache mit dem Landkreis Vorpommern - Rügen

soll hier eine naturbelassene Wiese mit Gehölzpflanzungen in den Randlagen entstehen.

Die vorhandene großkronige und damit raumprägende Eiche im südwestlichen Geltungsbereich soll dauerhaft geschützt werden. Entsprechend wurde hier eine „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt, damit der Wurzelbereich auf dem neuen Grundstück nicht versiegelt wird.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes am westlichen Rand des Ortsteiles Klockenhagen 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 40° bis 50° im Baufeld 1 sowie in allen anderen Baufeldern 25° bis 50° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

Mit der im Baufeld 1 festgesetzten Dachneigung verfolgt die Stadt Ribnitz-Damgarten das Ziel, dass hier lediglich anderthalbgeschossige Wohnhäuser mit einem Steildach errichtet werden können. Dabei wird gestalterisch an den Bestand im angrenzenden Wohngebiet „Achterberg I“ angeknüpft. Wohnhäuser im Bungalowstil sind im Baufeld 1 nicht das Planungsziel.

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 reines Wohngebiet ausgewiesen. Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle,

gesundheitliche und sportliche Zwecke) nach § 3 Absatz 3 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.81 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Klockenhagen besonders gerecht zu werden.

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 Klockenhagen 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 Klockenhagen.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im reinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein reines Wohngebiet leicht unterschritten.

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

Die zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale OK Fertigfußboden bzw. Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Stadtbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Wohngebäude im reinen Wohngebiet wird generell die maximale Fußbodenhöhe im Erdgeschoss mit 0,50 m über Bezugspunkt sowie die Firsthöhe mit 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen entlang der Erschließungsstraßen kleinteilige, durch dörfliche Grünräume voneinander getrennte eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Die Festsetzungen zur baulichen Höhe sowie zur Dachform ermöglichen hier lediglich die Errichtung eines eingeschossigen Hauses. 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 ist maximal eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohnungen zulässig. Somit werden Mehrfamilienhäuser an diesem Standort ausgeschlossen.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt, ausgenommen an privaten Straßen. Es soll sichergestellt werden, dass die Vorgärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören.

Der Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze entlang der Planstraße B bis zur Baugrenze ist fast durchgehend im gesamten Plan beständig. Entsprechend wird so ein mindestens 5,0 m breiter Vorgartenbereich bewahrt bleiben. Zudem können bei dem festgesetzten Mindestabstand zur Straße vor den jeweiligen Garagen oder Carport weitere PKW geparkt werden, was Besuchern zugutekommen wird.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	20.000,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	14.850,0	74,25
Private Grün- und Gartenflächen	6.682,0	(33,41)
	8.168,0	(40,84)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	3.400,0	17,00
Private Verkehrsfläche, einschl. Bankett	330,0	1,65
Öffentlicher Gehweg	100,0	0,50
Öffentliche Grünfläche	470,0	2,35
Private Grünfläche	270,0	1,35
Öffentliche Grünfläche - Feldhecke	580,0	2,90

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 L22 westlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der nordöstlichen Plangebietsgrenze direkt an der Landesstraße L22 und im nordwestlichen Bereich mit einer schmalen Anbindung ebenfalls an der Landestraße L22. Die Hauptanbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraßen A und B. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 6,45 m auszubilden, davon sind 4,00 m befestigt.

Gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B wird die Planstraße B ebenfalls für den Begegnungsfall PKW / PKW ausgebaut. Hier ist die Straße dann 7,50 m breit, befestigt davon sind auch 4,00 m.

Mit den Planstraßen A und B wird aus verkehrstechnischer Sicht ein Ring geschaffen. Somit muss kein Wendekreis bzw. Wendehammer für LKW nach EAE 85/95 ausgewiesen werden.

Durch Beschilderung wird sichergestellt, dass die Planstraßen A und B als Einbahnstraßen fungieren, entsprechend kann ein Begegnungsfall ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden als weiterführende gebietserschließende Anliegerstraßen mit einer Breite von 3,00 m, zuzüglich je 1,0 m Bankett, gemäß dem Regelprofil Schnitt C - C die privaten Planstraßen C festgesetzt.

Die Fahrbahnen der Planstraßen A, B und C sind als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen.

Ein separater Rad- und Gehweg schafft eine Verbindung zwischen den Bereichen „Achterberg I und II“.

Für die Deckschichten der Planstraßen A und B ist Asphalt, für die der Planstraße C Betonpflaster vorgesehen.

Die Planstraßen A und B werden für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein und eine lichte Durchfahrts Höhe von 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

Die Trassierung und Planung der Verkehrsflächen, einschließlich deren Anbindungen an die Landesstraße L22, wurden durch ein Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau vorgenommen. Entsprechend sind die geforderten Parameter in Bezug auf die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft eingehalten.

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

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

An den privaten Straßen wird die Notwendigkeit der Festsetzung von Stellplätzen für Abfallbehälter nicht gesehen. Je privater Straße sind lediglich maximal zwei rückwärtige Grundstücke betroffen. Die Anwohner können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an die Planstraßen A und B bringen.

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

Im Plangebiet sind an zentralen Standorten entlang der Planstraße B siebzehn öffentliche Parkflächen geplant. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird gefolgt.

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

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

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

9. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB in Teilflächen den Bebauungsplan Nr.81 für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan zum größten Teil eine Wohnbaufläche aus. Südlich werden Flächen für die Landwirtschaft in den Geltungsbereich eingeschlossen.

Entsprechend erfolgt für den südlichen Bereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in Wohnbaufläche im Rahmen der V. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden, Osten und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 11. September 2017 wurde festgestellt, dass nur ein Teilbereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird. Daher wurde um Begründung für die Erweiterungsfläche gebeten. Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wurde dargelegt, dass es sich bei der Erweiterung nur um einen untergeordneten Flächenanteil von etwa 5.000,0 m² handelt. Die südliche Flächenausdehnung ermöglicht eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße sowie eine effektive Erschließung des Wohngebietes.

Die geringfügige Erweiterung zu Gunsten der Auslastung der Infrastrukturen wird aufgrund der Kleinteiligkeit raumordnerisch mitgetragen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten, für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

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

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

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 zu jeder Jahreszeit zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Erdaufschlüsse für Erdwärmeanlagen oder Brunnen sowie notwendige Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaltungsmaßnahmen sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Anlagen zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 20 Absatz 1 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“. Inhaber dieser Erlaubnis sind die CEP Central European Petroleum GmbH. Auswirkungen auf die geplante Bebauung werden gegenwärtig nicht gesehen.

Die Mutterkuhbetrieb Klockenhagen GmbH & Co. KG betreibt im Landkreis Vorpommern-Rügen, im Außenbereich der Ortschaft 18311 Klockenhagen eine Sauenanlage. Im Zuge technischer Neuerungen im Bereich der Bio - Schweinehaltung und hier im Besonderen der Haltung der Ferkel wurde die Sauenanlage im Jahr 2016 gemäß vorliegender Genehmigung des StALU Stralsund modernisiert. Nach Fertigstellung der Um- und Neubaumaßnahmen soll die Sauenanlage eine Kapazität von 708 Tierplätzen für Sauen, Jungsau, Eber und Krankenplätze sowie 2.000 Ferkelaufzuchtplätze aufweisen.

Im Ergebnisse des für die Genehmigung erarbeiteten Gutachtens ist festzuhalten, dass unter den gegebenen Annahmen die prognostizierten Immissionshäufigkeiten für Geruch für die relevanten Bereiche im Umfeld der Tierhaltungsanlage unterhalb des anzusetzenden Grenzwertes für Dorfgebiete liegen. Ebenfalls wurden die für das Vorhaben verbundenen Ammoniakemissionen geprüft. Weil die hier prognostizierte Gesamtbelastung nach Inbetriebnahme der Sauenanlage an allen relevanten Beurteilungspunkten unter den gegebenen Annahmen niedriger als der ökosystemspezifische Beurteilungswert ist, sind anlagenbezogene schädliche Umwelteinwirkungen durch Stickstoff-Deposition (Eintrag reaktiver Stickstoffverbindungen) auszuschließen.

An der nächstgelegenen relevanten Wohnbebauung in der Ortslage Klockenhagen kommt es zu Geruchsmissionen aus den vorhandenen Tierhaltungsanlagen. Zukünftig werden es weiterhin Gerüche aus der Rinder- und Schweinehaltung sein. Durch das Vorhaben, Änderung der Schweineanlage, verändern sich die Geruchsqualitäten im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung und in der Ortschaft Klockenhagen nicht. Es findet eine Überlagerung der Gerüche statt, aufgrund dessen lassen sich in der Gesamtbetrachtung der Immissionshäufigkeiten an den relevanten Immissionsorten im Vergleich der genehmigten mit der geplanten Situation nur geringe bzw. keine Veränderungen ableiten. Aufgrund der Entfernung der Sauenanlage der Mutterkuhbetrieb Klockenhagen GmbH & Co. KG zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind die Emissionen im Bereich der relevanten Wohnhäuser nicht wahrnehmbar. Unter den gegebenen Annahmen liegen die

prognostizierten Immissionshäufigkeiten für den relevanten Bereich an allen relevanten Immissionsorten unterhalb des Grenzwertes für Dorfgebiete in Höhe von 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg II“ hat die Mutterkuhbetrieb Klockenhagen GmbH & Co. KG aufgrund der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

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 den von der E.ON edis AG geplanten Kabeln 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 ist die Straßenbeleuchtung neu anzulegen.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der Landesstraße L22 - hier „Mecklenburger Straße“ her erfolgen. Innerhalb der neuen Straßen ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.

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

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die HanseGas AG sichergestellt.

Entlang der Landesstraße L22 - hier „Mecklenburger Straße“ sowie im Plangebiet selbst verlaufen Versorgungsleitungen der HanseGas AG. Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der HanseGas AG anzufordern, um den Leitungsbestand zu schützen. Die Forderungen der HanseGas AG, insbesondere die Hinweise des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

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 Vorpommern - Rügen 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.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant (Nr. 21360 mit einer Kapazität von 139,0 m³/h) unmittelbar an der „Mecklenburger Straße 95“.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Stadt Ribnitz-Damgarten erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

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 Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.81 „Wohnbebauung Achterberg II“, Ortsteil Klockenhagen 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 Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

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

Es ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der befestigten Grundstücksflächen abzuleiten.

Im Straßenbereich erfolgt die Erfassung des Oberflächenwassers im Bereich des Regenkanales über die Straßenabläufe vor wasserführendem Rundbord. Die Grundstücke erhalten jeweils einen Anschlussstutzen an der Grundstücksgrenze. Entsprechend erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke über einen Regenwassersammler.

Cirka ein Drittel der Wassermenge wird dem nordöstlich gelegenen Teich zugeführt, welcher als Rückhaltebecken fungiert. Als Vorflut für diesen ist bereits ein Regenwasserkanal im Rad- und Gehweg an der Landesstraße L22 verlegt worden. Die restliche Menge erhält weiter westlich ebenfalls einen Anschluss an diesen Regenwasserkanal im Rad- und Gehweg an der Landesstraße L22.

Beide Einleitmengen sind im Gesamtkonzept der Klockenhäger Entwässerung bereits berücksichtigt worden.

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 Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind am Tag der Abholung an den Planstraßen A und B so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Klockenhagen.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

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

unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

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

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis 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 Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13b BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Nennenswerte Kleingehölze oder ein Baumbestand, abgesehen von einer solitären Eiche am südwestlichen Geltungsbereichsrand sowie der Birkenreihe im Zufahrtsbereich von der Landesstraße L22, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes wird die Rodung von Bäumen notwendig. Hier ist eine Baumliste mit den zu fällenden Bäumen, in der die Arten und der Stammumfang sowie deren Lage beschrieben werden, zu fertigen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist der erforderliche Ausgleich zu bestimmen sowie vor Satzungsbeschluss die Fällgenehmigung einzuholen.

Die ursprünglich an der südlichen Plangebietsgrenze geplante Naturhecke soll nun entfallen. In Wohngebieten gibt es immer wieder Probleme mit der Umsetzung und Unterhaltung von Kleingehölzen im privaten Bereich. Eine Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft wird aber weiterhin gesichert sein. Südlich am Geltungsbereich angrenzend entsteht eine Ökokontofläche der Stadt Ribnitz-Damgarten. Entsprechend sind hier die Flächen zeitnah gesichert und dauerhaft den Zielen des Naturschutzes zugesprochen.

Um einen Schutz zum vorhandenen Gehölzstreifen, der im Zuge der Umsetzung der Wohnbebauung „Achterberg I“ gepflanzt wurde, zu erzielen sowie die Beeinträchtigung des Biotopes „Naturhecke“ zu kompensieren, wird unmittelbar angrenzend im südöstlichen Geltungsbereich eine Ersatzpflanzung vorgenommen. Hier soll ebenfalls eine Naturhecke entstehen. Entsprechende Festsetzungen wurden in der Planzeichnung sowie im Teil B „Textliche Festsetzungen“ getroffen. Die Fläche wird im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die Regenwasserleitungen der Grundstücke nahe des geschützten Biotopes an der Landesstraße L22 so verlegt, dass

das Biotop mit Regenwasser gespeist werden kann und entsprechend als Puffer fungieren wird.

Sinnvolle Standortalternativen sind in der Ortslage Klockenhagen nicht möglich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ist dieser Bereich größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zudem kann die Stadt Ribnitz-Damgarten als Eigentümer der Flächen die Vermarktung und damit die Grundstücksgrößen steuern und auch eine raumsparende Erschließung sichern. Weiterhin ist gerade dieser Standort auch durch seine Vorprägung und durch Inanspruchnahme von nur geringfügigen Erweiterungsflächen günstig gelegen. Zudem befindet sich östlich das Gebiet „Wohnbebauung Achterberg I“, wobei die Neuplanung als eine Abrundung mit der Bebauung an der Landesstraße zu sehen ist.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan Nr.81 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine teilweise Überplanung von Siedlungsbereichen sowie größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.81 der Stadt Ribnitz-Damgarten werden entsprechend vollständig bewirtschaftet.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit Datum 20. Juni 2017 sowie dessen Aktualisierung vom 07. Dezember 2018 wurden dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im vorliegenden Planverfahren Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet sind, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Das Tötungsverbot für Fledermäuse des Gebäudebestandes und der Großbäume gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude und des Zeitraumes der Fällung von Bäumen auszuschließen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden, da die Gebäude und Bäume potenziell nur eine Funktion als Sommerquartier besitzen.

Bei Brutvögeln ist das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss eine Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen.

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 L22 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.

Bei stationär aufgestellten Geräten, wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke muss die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm für den benachbarten maßgeblichen Immissionsort sichergestellt werden. Der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28. August 2013 gibt u.a. für die Ermittlung des erforderlichen Abstandes zum nächsten Immissionsort Hilfestellungen.

Nach dem Leitfaden soll der zu erwartende Emissionspegel des Gerätes ermittelt und mit den Werten der Tabelle 1 des Leitfadens verglichen werden. Aus dieser lässt sich für den ermittelten Emissionspegel der zugehörige erforderliche Abstand zum nächsten Immissionsort ablesen. Auszüge der Tabelle wurden unter Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgenommen.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken 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- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung 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. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude

aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (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 3400,0 m ² x 55,00 €	187.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 450,0 m x 45,00 €	20.250,00 €
03	Regenentwässerung 450,0 m x 65,00 €	29.250,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 450,0 m x 65,00 €	29.250,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	15.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	5.000,00 €
07	Nebenkosten	20.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 305.750,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 58.092,50 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 363.842,50 € =====



Frank Ilchmann

Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 29. Juni 2017
geändert am: 05. Juni 2018
geändert am: 07. Okt. 2018
geändert am: 14. Nov. 2018