



Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 83 „Wohnbebauung Berliner Hof“, Berliner Straße  
der Stadt Ribnitz-Damgarten

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Markt 1  
18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft  
Fischerbruch 8  
18055 Rostock

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 17.11.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Planungsgebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Kartengrundlage.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>6</b>
6.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	6
6.2	Denkmalschutz.....	6
6.3	Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz .....	7
6.4	Hochwasserschutz .....	7
6.5	Städtebauliche Planungen der Stadt .....	7
6.5.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	7
6.5.2	Die Satzung tangierende Planungen .....	7
<b>7</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>7</b>
7.1	Topographie .....	7
7.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	7
7.3	Verkehrerschließung.....	8
7.4	Ver- und Entsorgung .....	8
7.5	Löschwasserbereitstellung .....	10
7.6	Altlasten und Gefahrenstoffe .....	10
<b>8</b>	<b>Planung .....</b>	<b>11</b>
8.1	Städtebaulich-funktionales Konzept.....	11
8.2	Begründung der Festsetzungen .....	11
8.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
8.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhenfestsetzungen .....	12
8.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
8.2.4	Verkehrerschließung.....	13
8.2.5	Ver- und Entsorgung .....	13
8.3	Immissionsschutz .....	15
8.4	Baumbestand im Geltungsbereich.....	15
8.5	Artenschutz .....	17
8.6	Alternativprüfung Standort.....	17
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>17</b>
9.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung .....	17
9.2	Kosten .....	18
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>18</b>

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 83 „Wohnbebauung Berliner Hof“, Berliner Straße, wird eine grundlegende Umgestaltung des Bereiches der Berliner Straße 5 bis 8 angestrebt. Hierfür wird ein kompletter Abriss der Wohngebäude „Berliner Straße 5-8“ vorgesehen. Dieser Gebäudebestand in industrieller Platten-Geschossbauweise aus den 1960er bis 1980er Jahren weist einen teilsanierten Zustand auf. Die vorhandene Substanz wird trotz einzelner Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Eine durch die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung rechtfertigt keine weitere Sanierung oder einen Umbau.

Auf der Abrissfläche sind vier Punkt-Mehrfamilienhäuser geplant, welche mit einer Tiefgarage verbunden sind. Diese Tiefgarage soll mit einer Vegetationsschicht vollständig überdeckt und somit zu einem parkähnlichen Innenhof („Berliner Hof“) gestaltet werden. Die Zufahrt in die Tiefgarage soll ausschließlich über die südlich angrenzende Rigaer Straße erfolgen.

Durch den Abriss des geschlossenen Gebäuderiegels (Berliner Straße 5-8) entfallen 60 Wohneinheiten. Mit dem Neubau von vier Punkthäusern können bei einer lockeren und offenen Bauweise bis zu ca. 100 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die notwendigen baulichen Maßnahmen, wie Abriss, Neubau, veränderte Geschossigkeit und somit Änderung der Gesamthöhe baulicher Anlagen sowie die Veränderung der Erschließungssituation, machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Ordnung zu sichern.

## 2 Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Flächennutzungsplan in der vorliegenden Fassung der 2. Neubekanntmachung stellt entsprechende Flächen bereits als Wohnbauflächen dar und muss daher nicht angepasst werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 83 ist integrierter Bestandteil des Stadtbereichs. Auch hier sollen der Innenentwicklung dienende Nutzungen realisiert werden. Deren Umsetzung wird durch entsprechende Festsetzungen zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet zur Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglicht. Neben der Schaffung ergänzenden, zentrumsnahen Wohnraums wird auch die ergänzende Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie in Ausnahme auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe eröffnet.

Das Plangebiet ist allseitig sowie selbst bereits mit Geschosswohnungsbau bebaut (Berliner -, Rigaer -, Danziger - und Minsker Straße). Damit ist der Geltungsbereich in den bestehenden Siedlungsbereich des Hauptorts Ribnitz eingebunden. Eine für die Anwendung des § 13a BauGB relevante bauliche Prägung des Geltungsbereichs ist gegeben.

Weiterhin soll bei Planaufstellungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen

werden. Durch vorstehend erläuterte Planungsabsichten sind die Grundlagen hierfür geschaffen.

Ebenfalls eingehalten wird die in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, bei der auch keine überschlägige Prüfung zum Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist.

Schließlich gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, im Falle der Einhaltung vorgenannter Obergrenze der Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **3 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Stadtkerns von Ribnitz (Marktplatz). Nördlich vom Plangebiet, in ca. 300 m (Luftlinie) Entfernung, befindet sich der Bodden „Ribnitzer See“. In süd-westlicher Richtung wird über die Rostocker Straße die Umgehungsstraße B 105 erreicht.

### **4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 umfasst die Flurstücke: 29/12 teilweise (tw), 29/13 tw, 72/5 tw, 72/6, 72/7, 72/8, 72/9, 73/7 tw, 73/9 tw, 73/10, 73/11 tw, 73/12, 73/13, 73/14, 73/15, 73/16 tw, 164/33 tw, 164/42 tw, 166/10 und 166/11 tw der Flur 8 der Gemarkung Ribnitz.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch die Grundstücke „Minsker Straße 3 - 5“
- im Osten durch die Grundstücke „Berliner Straße 1 - 4“
- im Süden durch die „Rigaer Straße“
- im Westen durch die Grünfläche zwischen der Wohnbebauung „Berliner Straße 9 – 12“ und „Berliner Straße 5 – 8“.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,03 ha.

### **5 Kartengrundlage**

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Zeh, Dipl.-Ing. Ulrich Zeh (ÖBVI) - Ribnitz-Damgarten vom 03.06.2015 verwendet unter Anwendung des Lagebezuges „Gauß-Krüger 42/83“ und dem Höhensystem „über HN76 (SAPOS-un kontrolliert)“. Dem Lage- und Höhenplan liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 01.06.2015, des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

## **6 Planungsrechtliche Situation**

### **6.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

#### **Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt in der Planungsregion Vorpommern und damit im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2010 vorliegt.

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 83 enthalten:

#### **Gesamträumliche Entwicklung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden. Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

#### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft (verbindliches Ziel des RREP(Z)). Nach Ziffer 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Entsprechend Ziffer 3.2.3(3) sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschaftsräume gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung des Mittelbereichs vielfältige Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Weiterhin sind nach Ziffer 4.1(3) die Wohnbauentwicklung die zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (Z). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat nach Ziffer 4.1(4) in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Z).

Grundsätzlich ist nach Ziffer 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

#### **Infrastrukturentwicklung**

Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sollen nach Ziffer 6.1(2) in allen Teilräumen der Planungsregion in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang vorgehalten werden. Der Versorgung in der Fläche dienen sowohl die Konzentration der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge in den zentralen Orten und zum Teil in den Siedlungsschwerpunkten als auch die Schaffung mobiler Angebote.

### **6.2 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (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. Ver-

antwortlich 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.

### **6.3 Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

In Bezug auf das Grundwasser sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

### **6.4 Hochwasserschutz**

Für den Ribnitzer See wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,00 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenentwicklung des Plangebiets, so liegen sämtliche Flächen mit 4,50 – 5,20 m über HN über dem Bemessungshochwasser, sodass weder diesbezügliche Nutzungsbeschränkungen bzw. Schutzvorkehrungen beachtlich sind.

### **6.5 Städtebauliche Planungen der Stadt**

#### **6.5.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten besteht mit dem 29.09.2011 die 2. Neubekanntmachung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Zielstellungen und Plandarstellungen des Flächennutzungsplans sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten. Nur so kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit in vorliegendem Fall erfüllt.

#### **6.5.2 Die Satzung tangierende Planungen**

Dem Geltungsbereich des BP Nr. 83 „Wohnbebauung Berliner Hof“, Berliner Straße, grenzen weder weitere B-Pläne an noch werden andere B-Pläne überplant. Sonstige städtebauliche Satzungen werden nicht tangiert.

## **7 Bestandsaufnahme**

### **7.1 Topographie**

Die Topographie im gesamten Geltungsbereich ist weitestgehend eben mit Höhen zwischen ca. 4,50 und 5,20 m über HN.

### **7.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Derzeit besteht ein Geschosswohnungsgebäude von ca. 97 m Länge in Plattenbauweise mit vier Hauseingängen (Berliner Straße Nr. 4 bis 8). Dieser Gebäudeblock hat ein ebenerdiges Kellergeschoss sowie fünf Obergeschosse. Parallel zum Gebäude verläuft eine schmale, befahrbare Erschließungsstraße mit separatem Gehweg und angrenzend Bereiche für die Hausmüllentsorgung sowie ein Sandspielbereich. Im

südlichen Geltungsbereich befinden sich Teile der Haupteerschließungsstraße (Rigaer Straße) sowie öffentliche Parkplätze. Die übrigen Bereiche, vor- und rückwärtig des Gebäudeblocks, sind Rasenflächen.

### 7.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des BP Nr. 83 verfügt über eine interne Erschließung in Form einer schmalen Erschließungsstraße mit separatem Gehweg (Berliner Straße). Südlich schließt diese interne Erschließung an die Wohnstraße „Rigaer Straße“ an.

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die westlich des Geltungsbereichs des BP Nr. 83 liegende Boddenstraße, welche in südwestlicher Richtung, über die Rostocker Straße an die Bundesstraße B105 anschließt.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestehen im fußläufig erreichbaren Umfeld Bushaltestellen mit örtlichen und überörtlichen Verbindungen sowie über eine Busverbindung erreichbaren Bahnhof „Ribnitz-Damgarten West“ mit stündlichen regionalen Zugverbindungen nach Rostock und Stralsund sowie mehrmals täglich auch überregionalen Verbindungen. Am Bahnhof besteht zudem der zentrale Busbahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in sämtliche Stadtteile und in die umliegenden Städte und Gemeinden zu den Haupttageszeiten. Die nächstgelegene innerstädtische ÖPNV-Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m nördlich des Geltungsbereiches.

### 7.4 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des BP Nr. 83 verfügt bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität sowie weiterer Ver- und Entsorgungsmedien. Zu den im Geltungsbereich vorhandenen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

#### **Stromversorgung**

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung wird derzeit durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt. Es sind Nieder- und Mittelspannungsleitungen vorhanden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungstrassen dienen der Information, nicht aber als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. In der Planzeichnung dargestellt sind nur den Geltungsbereich querende Hauptleitungen, nicht jedoch vorhandene Hausanschlüsse und deren Zuleitungen.

Zu vorhandenen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. Es ist das Merkblatt „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“ zu beachten.

#### **Gasversorgung**

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH vorhanden. Der Anlagenbestand der Stadtwerke ist ausreichend dokumentiert und in der Planzeichnung dargestellt. Der Gebäuderiegel „Berliner Straße 5-8“ ist von Sü-

den, der Gebäuderiegel „Berliner Straße 1-4“ ist von Norden mit jeweils einer „150 St.' –ND“-Leitung erschlossen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist unverbindlich; die genaue Lage ist durch Handaufgrabung vor Baubeginn zu prüfen. Es ist das Merkblatt der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH „zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsanlagen, Rohrleitungen und Kabel bei Bauarbeiten“ zu beachten.

### **Telekommunikation**

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation ist durch das Netz der Telekom Deutschland GmbH sowie der Kabel Deutschland GmbH gesichert.

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungstrassen dienen der Information, nicht aber als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. In der Planzeichnung dargestellt sind nur den Geltungsbereich querende Hauptleitungen, nicht jedoch vorhandene Hausanschlüsse und deren Zuleitungen.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Es sind die Kabelschutzanweisungen „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer“ bzw. „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bei Arbeiten Dritter“ zu beachten.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet.

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungstrassen dienen der Information, nicht aber als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. In der Planzeichnung dargestellt sind nur den Geltungsbereich querende Hauptleitungen, nicht jedoch vorhandene Hausanschlüsse und deren Zuleitungen.

Es muss damit gerechnet werden, dass einige Leitungsbereiche gar nicht oder nicht eindeutig eingemessen sind. Vorhandene und in Betrieb befindliche Leitungen dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Leitungsnähe ist Handschachtung erforderlich. Für Leitungskreuzungen und Parallelverlegung gilt die DIN EN 805.

### **Abwasser**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist durch die Kanalisation des Abwasserzweckverbands Körkwitz (AWZV) grundsätzlich gewährleistet.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet.

Für die Unterhaltung der Leitungen benötigt der AWZV eine Arbeitsraumbreite von 3m, d.h. es ist beidseitig der Leitung ein Abstand von 1,50m einzuhalten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungstrassen dienen der Information, nicht aber als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. In der Planzeichnung dargestellt sind nur den Geltungsbereich querende Hauptleitungen, nicht jedoch vorhandene Hausanschlüsse und deren Zuleitungen.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Leitungen dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Leitungsnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **Fernwärme**

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH vorhanden.

Der Anlagenbestand der Stadtwerke ist ausreichend dokumentiert und in der Planzeichnung dargestellt. Die Lage der Versorgungsleitungen ist unverbindlich: die genaue Lage ist durch Handaufgrabung vor Baubeginn zu prüfen. Es ist das Merkblatt der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH „zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsanlagen, Rohrleitungen und Kabel bei Bauarbeiten“ zu beachten.

## **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

## **Straßenbeleuchtung**

Im Plangebiet sind Anlagen und –leitungen zur Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Unterhaltung obliegt der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH.

Der Anlagenbestand der Stadtwerke ist ausreichend dokumentiert. Der Bestand an Straßenlaternen im Geltungsbereich ist mit der Vermessungsgrundlage mit dem Symbol „Straßenbeleuchtung“ in der Planzeichnung dargestellt. Die Lage der Versorgungsleitungen ist unverbindlich: die genaue Lage ist durch Handaufgrabung vor Baubeginn zu prüfen. Es ist das Merkblatt der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH „zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsanlagen, Rohrleitungen und Kabel bei Bauarbeiten“ zu beachten.

## **7.5 Löschwasserbereitstellung**

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe mehrere Feuerlöschhydranten mit > 96 m<sup>3</sup>/h Fördermenge vorhanden. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

## **7.6 Altlasten und Gefahrenstoffe**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Nachfolgender Hinweis zu vermuteten Gefahrenstoffen ist auf der Planzeichnung Teil B übernommen.

### **Hinweis des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V – Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit**

Vor Beginn der Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten in/an Gebäuden ist vom Auftraggeber eine Ermittlung vermuteter Gefahrenstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen (Gefahrenstoffverordnung §6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentie-

ren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrenstoffverordnung §15 Abs.5).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrenstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrenstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrenstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

## **8 Planung**

### **8.1 Städtebaulich-funktionales Konzept**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 83 „Wohnbebauung Berliner Hof“, Berliner Straße, strebt die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ (WG) eine grundlegende Umgestaltung des Bereiches der Berliner Straße 5 bis 8 an. Hierfür sieht die WG einen kompletten Abriss der Wohngebäude „Berliner Straße 5-8“ vor. Dieser Gebäudebestand in industrieller Platten-Geschossbauweise aus den 1960er bis 1980er Jahren weist einen teilsanierten Zustand auf. Eine durch die WG durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung rechtfertigt keine weitere Sanierung oder Umbau.

Auf der Abrissfläche sind vier Punkt-Mehrfamilienhäuser geplant, welche mit einer Tiefgarage verbunden sind. Diese Tiefgarage soll mit einer Vegetationsschicht vollständig überdeckt und somit zu einem parkähnlichen Innenhof („Berliner Hof“) gestaltet werden. Die Zufahrt in die Tiefgarage soll ausschließlich über die südlich angrenzende Rigaer Straße erfolgen.

Durch den Abriss des geschlossenen Gebäuderiegels (Berliner Straße 5-8) entfallen 60 Wohneinheiten. Mit dem Neubau von vier Punkthäusern können bei einer lockeren und offenen Bauweise bis zu ca. 100 Wohneinheiten geschaffen werden.

Nach Aussagen der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ soll ein zeitgemäßes Wohnquartier geschaffen werden, welches dabei barrierefrei und den veränderten Bedürfnissen der Mieter gerecht wird sowie ein bezahlbares Wohnen sichert.

### **8.2 Begründung der Festsetzungen**

#### **8.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der unter Punkt 8.1 erläuterten angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2), welche im Süden über die Rigaer Straße und im Nordosten über die Berliner Straße erschlossen werden, ermöglichen den Neubau der geplanten vier Punkthäuser in Form von Geschosswohnungsbau. Aufgrund der Gebietscharakteristik als Wohngebiet mit hoher Wohndichte sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht möglich und somit nicht zulässig. Die Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können bei entsprechendem Bedarf und somit nur bei öffentlichem Interesse ausnahmsweise zugelassen werden.

## 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) im WA1 und WA2 sind so gewählt, dass die am Standort geplanten Nutzungen die gebietstypischen Eigenschaften eines Allgemeinen Wohngebietes nicht überschreiten, jedoch verdichtetes Wohnen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden kann. Die geplante Tiefgarage ist nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem hierfür festgesetzten Bereich der Nebenanlagen für Tiefgarage (TG) und deren Einfahrt (ETG) zulässig. Die Grundflächenzahl darf nur für diesen Bereich der Nebenanlagen um 50 % bis höchstens GRZ = 0,6 überschritten werden.

In Abhängigkeit von der weiteren Vorhabenplanung und hier insbesondere von der noch zu präzisierenden internen Erschließung und Freiraumgestaltung wird eine Berücksichtigung von größeren Flächen zur Anlage von Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese sind zur Sicherung der Funktionsfähigkeit befahrbar auszugestalten, was zu einer teilweisen Befestigung und damit auch zur Anrechnung dieser Flächen auf die erweiterte Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO führen kann. Daher wird zu deren Herstellung, abweichend von den sonstigen Regelungen zur zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB, eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl um jeweils 0,1 auf 0,5 im WA 1 bzw. 0,7 im WA 2 zugelassen. Aufgrund der Tatsache, dass unter Einbeziehung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen sich bezogen auf das Gesamtgrundstück eine GRZ von 0,6 und damit ein Wert entsprechend der Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung = 0,6) ergibt und zudem davon auszugehen ist, dass die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen teilversiegelt hergestellt werden (z. B. als Schotterrasen), kann davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für den östlichen Teilbereich des WA 2 zu keinen planungsrelevanten negativen Auswirkungen auf Umwelt und Naturhaushalt führen wird.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind ebenfalls zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderlich. Aufgrund des durch den Abriss eines Gebäuderiegels entstehende großzügig offenen Freibereichs, wird mit Hilfe der festgesetzten offenen Bauweise eine zur Umgebung unverträgliche Maßstäblichkeit unterbunden und somit negative Auswirkungen auf das Orts- und auch Landschaftsbild ausgeschlossen.

Da das geplante Bauvorhaben teilweise eine Entfernung von bis zu 100 m zur nächsten unveränderten öffentlichen Straße aufweist, wird der Höhenbezug auf HN = 0,00 m festgesetzt, um ein eindeutiges Höhenbezugssystem zu gewährleisten. Dementsprechend muss zur realen Gebäudehöhe die ursprüngliche, bestehende Geländehöhe hinzugerechnet werden.

Mit der geplanten Geländemodellierung zu einem parkähnlich gestalteten Innenhof (Berliner Hof), soll zugleich eine ebenerdige Tiefgarage überdeckt werden. Somit entsteht eine neue Geländeoberfläche, welche an den Rändern des Geltungsbereiches wieder auf das ursprüngliche Niveau absinkt. Aus ortsbildprägenden Belangen ist hier eine Obergrenze der Höhenlage festzusetzen. Diese Obergrenze ist auf der Planzeichnung (Teil B) des BP Nr. 83 textlich festgesetzt.

## 8.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird hier bewusst eine offene Bauweise gewählt, da somit eine lockere Bebauung bei gleichbleibender Anzahl der Wohneinheiten und eine höhere Wohnumfeldqualität entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen, trotz der Festsetzung von jeweils einzelnen, größeren Baufenstern, eine den wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen folgende flexible Grundstücksnutzung.

Aufgrund der Nähe der geplanten Gebäude zu den benachbarten Bestandgebäuden, ist hier nachdrücklich auf die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung M-V hinzuweisen. Die Einhaltung der geforderten Mindestabstände, entsprechend der tatsächlich umgesetzten Gebäudehöhen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **8.2.4 Verkehrserschließung**

Die Allgemeinen Wohngebiete, WA1 und WA2, sind im Süden über die Rigaer Straße und im Nordosten über die Berliner Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Durch den Wegfall der bisherigen internen Erschließung aufgrund der geplanten Tiefgarage und deren Überdeckung mit einer Vegetationsschicht, ist der Neubau einer internen Zuwegung nicht nur für Fußgänger, sondern auch für den Rettungsdienst (Krankenwagen und Feuerwehr) notwendig.

Die Festsetzung der Baugrenzen lässt ausreichend Spielraum, um die im Zusammenhang der Bauausführungsplanung und somit auch im Zusammenhang mit der Baugenehmigung zu konkretisierende Erschließung zu ermöglichen. Daher wird diese nicht zusätzlich im Bebauungsplan dargestellt.

Notwendige bereitzustellende Park- und Stellplätze der Anwohner können mehr als ausreichend in der geplanten Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Ein möglicher Entfall einzelner Parkplätze im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 (Rigaer Straße) kann somit mehr als ausreichend kompensiert werden.

##### **Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Tiefbau**

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG-MV) ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

#### **8.2.5 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der Geländeanhebung um ca. 3 m im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches sind bereits vorhandene Erschließungsleitungen und -Anlagen (siehe Kapitel 7.4 Bestand: Ver- und Entsorgung) im Zusammenhang mit der Planung der internen Verkehrserschließung neu zu verlegen bzw. umzulegen.

##### **Niederschlagswasser**

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist leitungsgebunden, vom Schmutzwasser getrennt, abzuführen. Der Leitungsträger ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

##### **Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Wasserwirtschaft**

Die Gewässerbenutzung (Einleitung in den Graben 39/R4 mit Vorflut zum Boden) ist erlaubnispflichtig. Durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) sind der Antrag und die Berechnung der Einleitmenge in Abhängigkeit der Versiegelung bei der unteren Wasserbehörde des Land-

kreises einzureichen. Nicht gesammeltes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen kann am Standort erlaubnisfrei versickern.

Grundwasserabsenkungen bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen, wofür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Erdaufschlüsse z.B. zur Herstellung von Gründungen, Erdwärmenutzung sind anzeigepflichtig nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises.

### **Trinkwasser / Löschwasser / Abwasser**

Zur Versorgung des Baugebietes notwendige Trink- und Abwasserleitungen sind im Straßenraum der internen Verkehrserschließung neu zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Feuerlöschhydranten nordöstlich und südwestlich des Geltungsbereiches gewährleistet.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Der Leitungsträger ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

### **Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen.

Bei einem Rückbau einer Gasleitung ist aus Sicherheitsgründen die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Es ist das Merkblatt der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH „zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsanlagen, Rohrleitungen und Kabel bei Bauarbeiten“ zu beachten.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung und Abfallentsorgungsbedingungen des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Für die Müllentsorgung ist eine Durchquerung des Wohngebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen, entsprechend des derzeitigen Planungsstandes, nicht erforderlich. Abfälle sind somit im Anschlussbereich der internen Erschließung zum Straßenraum der Berliner Straße im Nordosten und / oder der Rigaer Straße im Südwesten bereitzustellen.

### **Stromversorgung**

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt werden.

Zu vorhandenen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Es ist das Merkblatt „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“ zu beachten.

Der Leitungsträger ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

### **Telekommunikation**

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch das Netz der Deutschen Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH gesichert werden.

In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Der Leitungsträger ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Es sind die Kabelschutzanweisungen „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer“ bzw. „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bei Arbeiten Dritter“ zu beachten.

#### **Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Vor Abriss von Wohngebäuden, welche von der Telekom versorgt werden, ist die Telekom zu informieren, damit Telekommunikationsanlagen rückgebaut und die Abschlusspunkte aus dem System gelöscht werden können.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang des Bebauungsplanes eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Eine Entscheidung in welcher Technologie der Ausbau im Bebauungsplan erfolgen soll, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzungsrechnung getroffen werden. Aus diesem Grund benötigt die Telekom mindestens 4 Monate vor Baubeginn Aussagen zur Planung (Parzellierung, Wohnart, Kontaktdaten des Erschließungsträgers).

Für nicht öffentliche Verkehrsflächen ist eine Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **8.3 Immissionsschutz**

Da das Allgemeinde Wohngebiet bereits besteht und die vorhandene Wohnbebauung an gleicher Stelle saniert bzw. nach Abriss an gleicher Stelle neu gebaut wird, ist nicht von einer Verschlechterung der Orientierungswerte im Geltungsbereich auszugehen.

#### **Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Aus Sicht des StALU Vorpommern Immissionsschutzrechtes bestehen zur Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken. In der Nachbarschaft des Plangebietes sind verschiedene Lärm-Emissionen durch Straßenverkehr, ruhenden Verkehr, Schule, Einzelhandelseinrichtung u.a.m. zu verzeichnen. Es wird eine Prüfung der Einhaltung von Orientierungswerten nach DIN 18005 empfohlen.

### **8.4 Baumbestand im Geltungsbereich**

Der im Plangebiet vorhandene junge Baumbestand, unterliegt überwiegend keinem gesetzlichen Schutz. Ausnahmen bilden vier Einzelbäume Nr. 2605 (Ahorn), Nr. 2609 (Ahorn), Nr. 2669 (Linde) und Nr. 2670 (Linde), die aufgrund des Stammumfangs (1,10m, 1,30m, 1,30m und 1,40m) den Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Die nachfolgende Tabelle stellt den Baumbestand innerhalb des Gel-

tungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 83 sowie dessen Schutzstatus zusammenfassend dar.

Bei ggf. notwendigen Baumfällungen im Zuge von Errichtungen von Gebäuden und Nebenanlagen ist ein schriftlicher Antrag mit Angaben zur Notwendigkeit/Begründung der Baumfällung sowie Angaben zur Ersatzpflanzungen (Art und Pflanzqualität der Ersatzbäume sowie Standort) auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Der zu leistende Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

**Tabelle 1: Baumbestand im Plangebiet**

Nr. laut Vermessung	Baumart	Stammumfang in cm	Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V
2560	Flieder	Busch	kein Schutzstatus
2569	Flieder	Busch	kein Schutzstatus
2570	Flieder	Busch	kein Schutzstatus
2571	Flieder	Busch	kein Schutzstatus
2605	Ahorn	110	§ 18 NatSchAG M-V
2606	Ahorn	60	kein Schutzstatus
2607	Ahorn	60	kein Schutzstatus
2608	Linde	90	kein Schutzstatus
2609	Ahorn	130	§ 18 NatSchAG M-V
2610	Ahorn	60	kein Schutzstatus
2611	Ahorn	60	kein Schutzstatus
2612	Ahorn	90	kein Schutzstatus
2613	Linde	90	kein Schutzstatus
2614	Ahorn	60	kein Schutzstatus
2615	Ahorn	50	kein Schutzstatus
2616	Ahorn	60	kein Schutzstatus
2617	Ahorn	60 (2x)	kein Schutzstatus
2618	Ahorn	60	kein Schutzstatus
2668	Linde	90	kein Schutzstatus
2669	Linde	130	§ 18 NatSchAG M-V
2670	Linde	140	§ 18 NatSchAG M-V
2751	Rotdorn	50	kein Schutzstatus
2752	Rotdorn	50	kein Schutzstatus
2774	Rotdorn	50	kein Schutzstatus

Der nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 83 nachrichtlich übernommen. Ein Kompensationsbedarf entsteht somit für diese Bäume nur bei einer notwendigen Fällung.

## 8.5 Artenschutz

(Zusammenfassung)

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dadurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sichergestellt.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich einen anthropogen sehr stark überformten Bereich inmitten des Siedlungsgebietes von Ribnitz-Damgarten. Die bestehende Wohnnutzung und die damit einhergehenden Immissionen infolge des zu erwartenden Siedlungsverkehrs sowie die angrenzenden Siedlungsimmisionen (benachbart befinden sich eine Sporthalle, ein Sportplatz sowie weitere Wohnblöcke und viel befahrende Siedlungsstraßen) prägen den Standort wesentlich und schließen das Vorkommen störungsanfälliger Arten aus.

Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastungen erfolgte eine negative Potentialabschätzung der prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten. Diese Einschätzung wurde durch die Bestandserfassung im Zuge des Ortstermins bestätigt. Hinweise auf ein dauerhaftes Vorkommen prüfungsrelevanter Arten ergaben sich nicht.

Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Eine Prüfung von möglichen Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird nicht notwendig. Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen für die **Brutvogelarten** der Freiflächen und Gehölze, ist der Zeitraum der Baufeldberäumung einschließlich Entfernung der Vegetation auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken.

Im Planungsgebiet kommen keine artenschutzrechtlich relevanten **Fledermausarten** vor. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen. Für die Artengruppe der Fledermäuse sind ebenfalls keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## 8.6 Alternativprüfung Standort

Das Vorhaben stellt eine Überplanung eines voll erschlossenen, integrierten Wohnungsbaustandortes im Innenbereich dar. Dieses dient der Verbesserung der Wohnqualität durch Abriss von teil- bis unsanierten „Platten-Wohnbauten“ und durch Neubau zeitgemäßer Wohngebäude an gleicher Stelle für einen zukunftsorientierten Bedarf an barrierefreien und familiengerechten Wohnungsgrundrissen. Damit erfolgt durch das Vorhaben eine sinnvolle bauliche sowie funktionale Ergänzung des Siedlungsschwerpunkts Ribnitz-West. Daher wird von einer weitergehenden Standortalternativenprüfung abgesehen.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung

Neben der allgemeinen Aufwertung des Quartiers durch den Abriss der Geschosswohnbauten in industrieller Bauweise der 1960er bis 1980er, wird mit zeitgemäßer Architektur das Wohnungsangebot im Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten qualitativ deutlich verbessert. Aufgrund der gegebenen guten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt sind für den überschaubaren Zeitraum keine negativen Auswirkungen in Form eines Überangebots zu erwarten.

Durch die Planung der beiden südlichen Punkthäuser und der dortigen geplanten Einfahrt zur Tiefgarage entfallen einige öffentlich genutzte Parkplätze im Bereich der Rigaer Straße, welche sich allerdings im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft am Bodden befinden. Dieser Verlust wird allerdings durch Bau der geplanten Tiefgarage und der damit den Anwohnern bereitgestellten weit größeren Anzahl an Stellplätzen mehr als ausgeglichen.

Sonstige merkbliche Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation sind nicht zu erwarten.

## 9.2 Kosten

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 83 und in deren Folge anfallenden, öffentlich relevanten Kosten beschränken sich auf diejenigen der Planerarbeitung und für das Aufstellungsverfahren. Vorstehende Kosten zur Planerarbeitung sowie entstehende Kosten im Zusammenhang des Abrisses und Neubaus der Wohngebäude und Nebenanlagen (Tiefgarage) sowie der Modellierung der geplanten Geländeoberfläche sind vom Bauherrn (Wohngenossenschaft „Am Bodden“) zu tragen. Hier sind seitens der WG „Am Bodden“ Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe vorgesehen.

## 10 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	9.522
Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	375
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	364
<b>gesamt</b>	<b>10.261</b>