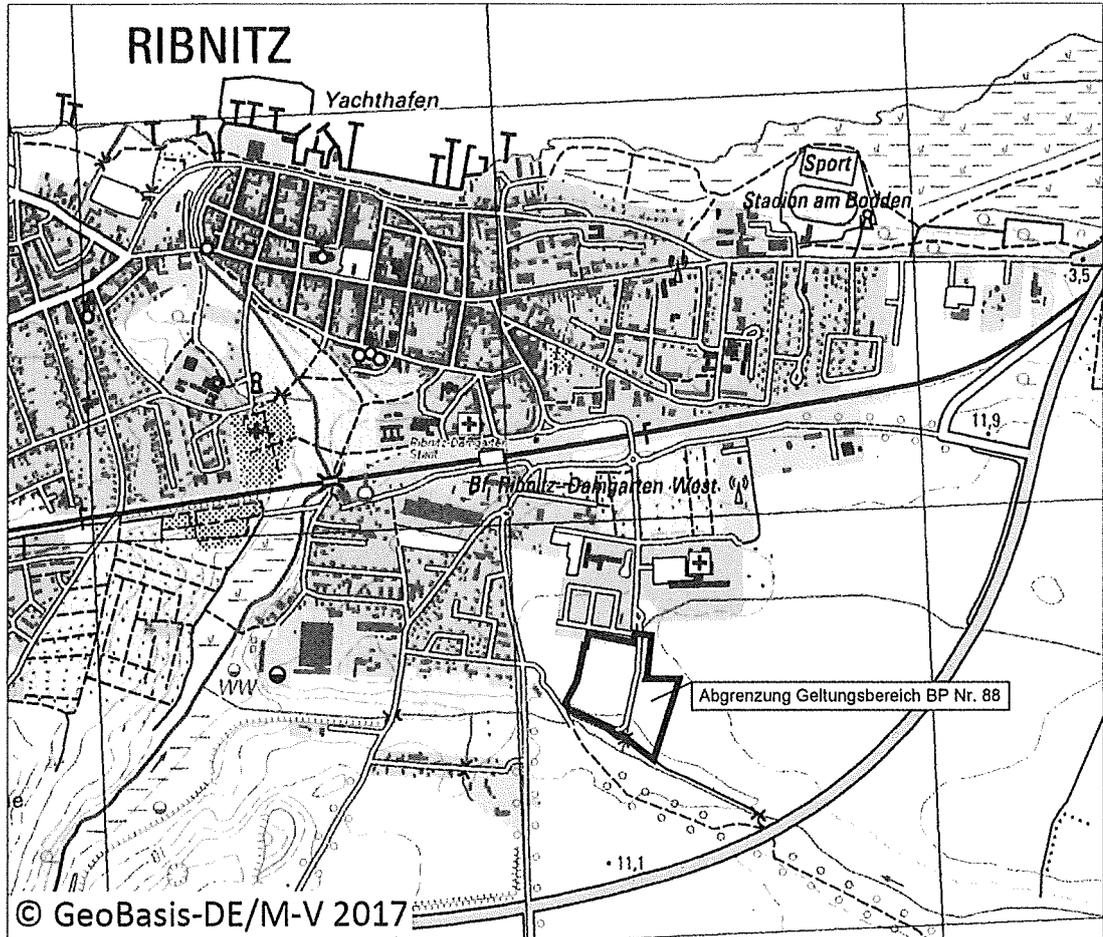


STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

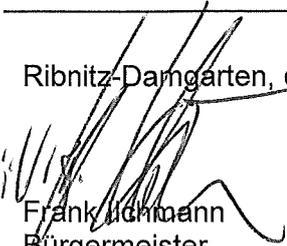


Satzung über den Bebauungsplan Nr.88 „Wohngebiet Sandhufe IV“, Sanitzer Straße

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den 22. 11. 2017


Frank Schumann
Bürgermeister

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet Sandhufe IV“, Sanitzer Straße
der Stadt Ribnitz-Damgarten

erneut geänderter Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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 20. September 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren	4
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.1	Lage des Planungsgebietes	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88	4
2.4	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne	5
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Denkmalschutz	6
3.3	Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL	7
3.4	Hochwasserschutz	8
3.5	Bergbauberechtigung	8
3.6	Städtebauliche Planungen der Stadt	8
3.6.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	8
3.6.2	Die Satzung tangierende Planungen	8
4	Bestandsaufnahme	9
4.1	Topographie	9
4.2	Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation	9
4.3	Verkehrerschließung	9
4.4	Ver- und Entsorgung	9
4.5	Löschwasserbereitstellung	11
5	Planung	12
5.1	Städtebaulich-funktionale Konzept	12
5.2	Begründung der Festsetzungen	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung,	12
5.2.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	13
5.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.5	Parzellierungsvorschlag und Grundstücksgrößen	13
5.2.6	Verkehrerschließung	13
5.2.7	Ver- und Entsorgung	15
5.2.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	20
5.2.9	Grünflächen	21
5.2.10	Grünordnung	21
5.3	Örtliche Bauvorschriften	23
5.4	Artenschutz	23
5.5	Immissionsschutz	24
5.6	Alternativprüfung Standort	25
5.7	Sonstige Hinweise	26
6	Auswirkungen der Planung	26
6.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung	26
6.2	Kosten	26
7	Flächenbilanz	27
8	Umweltbericht	27

1 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Das im südlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten bestehende Wohngebiet „Sandhufe“ soll in östliche Richtung weiterentwickelt werden. Entsprechend der Nachfrage an Wohnraum können am geplanten Standort verschiedene Gebäudetypologien angeboten werden. Dies setzt eine geordnete städtebauliche Entwicklung voraus. Aufgrund des Umfangs an entstehenden Wohneinheiten sowie der erforderlichen internen Erschließung, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 88 „Wohngebiet Sandhufe IV“ der Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach den Rechtsvorschriften, welche vor dem 13.05.2017 gültig waren, abzuschließen. Es wird auf die Überleitungsvorschrift nach §245c Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen (BauGB in der Fassung der letzten Änderung vom 20.07.2017). Es erfolgte am 07.10.2016 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1 BauGB sowie am 11.01.2017 die Beteiligung nach §4 Abs.2 BauGB. Somit wurde dieses Verfahren förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung (Luftlinie) südlich des Stadtkerns von Ribnitz. Nördlich vom Plangebiet, in ca. 450 m (Luftlinie) Entfernung, befindet sich der Bahnhof "Ribnitz-Damgarten West". In 400 m südlicher Richtung wird die Umgehungsstraße B 105 erreicht.

2.2 Kartengrundlage

Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungsbüro Stefan Reiche am 19.02.2016 gemessen. Als Grundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte vom 28.08.2015, aktualisiert am 25.11.2016, des Kataster- und Vermessungsamtes Landkreis Vorpommern-Rügen.

Lagebezug: ETRS89 / UTM
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 umfasst die Flurstücke: 161/27, 162/16, 162/24, 163/13, 163/15, 164/19, 164/21, 165/19 (tw.), 165/33 (tw.), 165/34, 182/5 (tw.), 182/6, 183/3 (tw.), 183/4 (tw.), 188/1 (tw.), 383 und 393 der Flur 11 der Gemarkung Ribnitz.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch die Bebauungsplangebiete Nr. 55 "Wohngebiet Sandhufe I" und Nr. 64 „Wohngebiet Sandhufe II“ sowie die Straße „Sandhufe“,
- im Osten durch das Flurstück 184/4 und offene Feldmark
- im Süden durch Grün-, Gehölz- und Wasserflächen nördlich des Rad- und Wanderweges „Kuhlrader Landweg“,
- im Westen durch das Bebauungsplangebiet Nr. 76 "Wohngebiet Sandhufe III".

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,49 ha.

2.4 Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 werden bestehende, rechtskräftige Bebauungspläne teilweise überplant, dessen Flächen in der Planzeichnung abgegrenzt sind. Nicht vom BP Nr. 88 überplante Teilflächen der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne behalten ihre Rechtsverbindlichkeit. Alle von der Überplanung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten. Eigentumsansprüche Dritter bestehen somit nicht. Es wird jedoch empfohlen, einen Vermerk in die Lesefassungen (Planungsakte/Internet) der von der Überplanung betroffenen Bebauungspläne dauerhaft zu ergänzen, um somit der Hinweispflicht dem Bürger gegenüber nachzukommen.

BP Nr. 55 „Wohngebiet Sandhufe“

Die Überplanung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Ribnitz, Flur 11: 165/19 teilweise mit einer Fläche von ca. 40 m².

BP Nr. 64 „Wohngebiet Sandhufe II“

Die Überplanung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Ribnitz, Flur 11: 383 teilweise und 393 mit einer Fläche von ca. 2220 m².

BP Nr. 29 „Sondergebiet „Klinik auf der Sandhufe““

Die Überplanung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Ribnitz, Flur 11: 162/24 teilweise (tw), 163/13 tw, 164/19 tw, 165/34 tw, 182/6 tw, 188/1 tw und 383 tw mit einer Fläche von ca. 7262 m².

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 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. 88 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.

Der Geltungsbereich ist als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Nach Ziffer 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie

Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft. 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 soll sich nach Ziffer 4.1(3) die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte konzentrieren und sich am Eigenbedarf orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat nach Ziffer 4.1(4) in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

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.

3.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden und/oder ernsthaft anzunehmen. Jedoch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im unmittelbaren Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt.

Für bestimmte Teilflächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV).

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. 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.

3.3 Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der festgesetzten Schutzzone III der Wasserfassungen Ribnitz/Ehmkenhagen. Die für die Ausdehnung der Schutzzone in diesem Bereich maßgebliche Wasserfassung wird nach Aussage der Unteren Wasserbehörde nicht mehr betrieben. Besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind nicht erforderlich.

Sofern für Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 20 Wassergesetz des Landes M-V anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmesonden und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

EG-WRRL

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurde (§ 130a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG) MV).

Das Plangebiet des BP Nr. 88 befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Klosterbach. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den Graben 43/010 eingeleitet werden, der in den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben 30/1 entwässert. Dieser Graben mündet wiederum in den Unterlauf des Klosterbaches, einem WRRL-relevanten Fließgewässer (Wasserkörper DARS-0500).

Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen und der Grundstücke wird über eine neu zu verlegende öffentliche Regenwasserleitung abgeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers in diese Leitung hat nach Satzung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz zu erfolgen. Das gesammelte Niederschlagswasser aus diesem Bereich wird in eine vorhandene Rohrleitung (DN 700) mit Vorflut Graben 43/010 zum Klosterbach geleitet. 1996 wurde für diese Gewässerbenutzung eine Wasserrechtliche Erlaubnis mit 547,4 l/s erteilt. Darin enthalten sind bereits die Niederschlagsmengen der nach 1996 entstandenen Baugebiete im Bereich Sandhufe (Quelle: Landkreis Vorpommern-Rügen, FG Wasserwirtschaft, Wawi AZ:077/14, 16.10.2014). Die Leistungsfähigkeit (Hydraulik) der Gräben ist sicherzustellen und ggf. nachzuweisen. Bei Bedarf hat ein Ausbau der Gräben nach den ermittelten Anforderungen mit zusätzlichem Rückhalt und entsprechender Drosselung zu erfolgen.

Nährstoffeinträge im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 in den Graben 43/010 werden durch die beidseitige Bebauung und somit aufgrund der aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommenen Flächen, deutlich vermindert, was der Qualitätsentwicklung des Klosterbaches dauerhaft zu Gute kommt.

Bepflanzungen im Gewässerrandstreifen sind nur nach erfolgter Abstimmung und schriftlicher Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes möglich.

Es gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.

3.4 Hochwasserschutz

Für den Ribnitzer See wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes 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 9 bis 12 m über NHN deutlich über dem Bemessungshochwasser. Entsprechende vorbeugende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

3.5 Bergbauberechtigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den genannten Bereich liegen derzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Die Erlaubnis „Ribnitz“ (Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz) wurde im Bereich des B-Plan Nr. 88 aufgehoben.

3.6 Städtebauliche Planungen der Stadt

3.6.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die Zielstellungen und Plandarstellungen des Flächennutzungsplans sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten; nur so kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden, wie in vorliegendem Fall durch die gegebene Integration des Vorhabens in das vorliegende Erschließungs- und Siedlungsgefüge sowie durch die geplanten mit dem Umfeld verträglichen Nutzungen gewährleistet ist. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit in vorliegendem Fall erfüllt.

3.6.2 Die Satzung tangierende Planungen

Nordwestlich grenzt der rechtskräftigen BP Nr. 55 „Wohngebiet Sandhufe“ an. Der BP Nr. 88 überplant eine kleine Teilfläche des BP Nr. 55 im Bereich zur Straße „Sandhufe“.

Im Norden grenzt der rechtskräftigen BP Nr. 29 „Sondergebiet ‚Klinik auf der Sandhufe‘“ an. Das gesamte Planungsgebiet des BP Nr. 88 wird von Teilflächen des BP Nr. 29 durchquert, vornehmlich in den Bereichen der Planstraße A, im Bereich des Grabens 43/010 sowie am südlichen Rand des Geltungsbereiches des BP Nr. 88. Diese Flächen werden vom BP Nr. 88 überplant.

Nordöstlich grenzt der rechtskräftigen BP Nr. 64 „Wohngebiet Sandhufe II“ an. Der BP Nr. 88 überplant Teilflächen des BP Nr. 64 im Bereich des Grabens 43/010 östlich der Planstraße B.

Westlich des Geltungsbereiches grenzt der rechtskräftige BP Nr. 76 „Wohngebiet Sandhufe III“ an.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Topographie

Die Topographie des Geltungsbereiches ist weitestgehend eben mit Höhen zwischen ca. 9 m und 12 m über NHN vom südöstlichen zum nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes.

4.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des BP Nr. 88 ist bis auf einer Pumpstation, einer Wasserschieberstation und zugehöriger verlegter Wasserleitungen sowie einer stillgelegten unterirdischen Gasleitung, nicht bebaut. Den Geltungsbereich durchquert der Graben „43/010“ (Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetz des Landes M-V (LWaG MV)) vollständig von der nördlichen bis zur südlichen Planungsgrenze.

Der westliche Bereich des Grabens „43/010“ ist spätestens seit Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung des BP Nr.76 „Sandhufe III“ (Ende 2014) sowie der östliche Bereich des Grabens ist seit Ende 2015 eine Ackerbrache und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bestehen vereinzelt Laubbäume und mannshohes Buschwerk. Des Weiteren besteht ein Einzelbaum im nördlichen Bereich.

4.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die westlich durch den Geltungsbereich des benachbarten BP Nr. 76 führende Käthe-Miethe-Straße und die daran angrenzende Sanitzer Straße, welche in nördliche Richtung über die Bahnhofstraße den Stadtkern von Ribnitz erreicht und in südlicher Richtung an die Bundesstraße B105 anschließt. Des Weiteren schließt das Planungsgebiet an die nördlich angrenzende Straße „Sandhufe“ an.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht ca. 400 m (Luftlinie) nördlich des Standorts der Bahnhof Ribnitz 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. 130 m nördlich des Geltungsbereiches (Boddenklinik).

4.4 Ver- und Entsorgung

Der südliche Bereich des Stadtkerns von Ribnitz verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und

Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in der westlich angrenzenden Sanitzer Straße. Zu den Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Stromversorgung

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

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 88 eine unterirdische Niederspannungsleitung parallel zum Graben „43/010“ von Norden kommend zur Versorgung der am südlichen Ende des Grabens befindlichen Pumpstation. Diese Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweis der E.DIS AG

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. 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.

Gasversorgung

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

Anschlusspunkte für die zukünftige Erschließung bestehen im Bereich der Verkehrsfläche der Käthe-Miethe-Straße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im nördlichen Bereich nahe dem Wasserschieber.

Des Weiteren besteht eine unterirdische, private Gasleitung, welche im südlichen Bereich weiter parallel zum Kuhlradler Landweg südöstlich verläuft. Diese Leitung wurde 1995 stillgelegt und gehört nicht zum Leitungsbestand der Stadtwerke. Diese Leitung ist in der Planzeichnung in ihrer angenommenen Lage dargestellt. Eine exakte Lage ist derzeit nicht bekannt.

Bei einem Rückbau ist aus Sicherheitsgründen die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Beim ersten Schnitt in die Leitung empfehlen die Stadtwerke die Anwesenheit eines ihrer Mitarbeiter vor Ort.

Die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH weisen im Zusammenhang eines möglichen Rückbaus der stillgelegten Gasleitung auf nachfolgende Punkte hin:

- Die Gasfreiheit der stillgelegten HD-Leitung muss überprüft werden.
- Während der gesamten Bauphase müssen sämtliche Gasanlagen (Straßenkapfen usw.) stets zugänglich und frei bedienbar bleiben.
- Die in den Leitungsplänen der Stadtwerke eingezeichneten Maße sind unverbindlich.
- Die genaue Lage der Versorgungsleitung ist durch Handaufgrabung vor Baubeginn zu prüfen.
- Es ist vor Baubeginn mit einem verantwortlichen Fachmann der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH Kontakt aufzunehmen.
- Es ist eine örtliche Einweisung durch Beauftragte der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH erforderlich.

Telekommunikation

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

Anlagen- und Leitungsbestände im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Wasserversorgung

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

Innerhalb des Bebauungsplanes quert eine Hauptleitung „300 GGG“ sowie die stillgelegte Wasserleitung „300 AZ“. Beide Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die bestehende Trinkwasserleitung, welche das Baufeld Nr. 12 quert, wird im Zusammenhang der Umsetzung der Verkehrsplanung in den geplanten Straßenraum umverlegt.

Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Kanalisation des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden im südlichen Stadtbereich getrennt abgeleitet.

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Randbereich eine Abwasserdruckleitung „Rbz1800DL“. Diese Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt und zu schützen.

Darüber hinaus wurde bereits im Zusammenhang der Erschließung des westlich angrenzenden Baugebietes „Sandhufe III“ eine Hauptabwasserleitung neu verlegt. Diese ist als Bestandsleitung in der Planzeichnung bereits berücksichtigt.

Abfallentsorgung

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

4.5 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz angrenzender Bau-/Wohngebiete enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können.

Für den Bereich des BP Nr. 88 sind weitere Hydranten zu vorzusehen. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

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

5 Planung

5.1 Städtebaulich-funktionale Konzept

Das im südlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten bestehende Wohngebiet „Sandhufe“ soll in südöstliche Richtung weiterentwickelt werden. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnraum können am geplanten Standort verschiedene Gebäudetypologien angeboten werden.

Das Areal gliedert sich in verschiedene Bereiche für die der geplanten Nutzung entsprechenden Gebäudetypen: Entlang der Planstraße A (Baufelder Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 12) sind aus ortsbildlicher und städtebaulicher Sicht ausschließlich 2-geschossige Einfamilienhäuser mit Stadthauscharakter vorzuziehen. Im rückwertigen Bereich der Planstraße A (Baufelder Nr. 1, 2, 8, 9, 10, 11 sowie 13 bis 15) stehen Parzellen für 1-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung, die in Bauform und Dachgestaltung hohe Flexibilität bieten. Mit den Baufeldern 8 bis 11 sowie 14 und 15 wenn möglich Hausgruppen im engeren Siedlungsgefüge entstehen, welche somit charakteristisch das Ortsbild formen. Der in Nord-Süd-Richtung den Geltungsbereich querende Graben und seine angrenzenden Grünflächen bildet eine Grünstreifen und unterstützt somit eine „Auflockerung“ im geplanten Wohngebiet.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung,

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der im Kapitel „Städtebaulich-funktionales Konzept“ erläuterten angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA), welches über die Planstraßen A, B, C, D und E erschlossen wird, stellt mit einer zur Verfügung stehenden Gesamtfläche von ca. 3,1 ha ein für die Wohnbauentwicklung eigenes Gewicht dar. Daher ist es erforderlich die allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen. Die Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur bei ausdrücklichen Bedarf und in deutlich untergeordneter Nutzung ausnahmsweise zulässig und sind auf Rücksicht benachbarter bestehender Einrichtungen abzustimmen. Weitere nach § 4 BauNVO zulässige aber verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ganz auszuschließen.

5.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan Nr. 88 sind in allen Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist unter Umständen eine Beschränkung allein über die GRZ nicht ausreichend, einer Nutzung der Grundstücke in eine dem Umfeld verträglichen Weise gerecht zu werden. Somit wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf je zwei festgesetzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich diese Festsetzung auf jeweils eine Doppelhaushälfte.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,4 (maximal 40 % des Grundstücks) zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 ist so gewählt, dass die am Standort geplanten Nutzungen realisiert werden können. Dabei wird durch die Beschränkungen ein maßstäbliches Einfügen der neuen Gebäude in die größtenteils kleingliedrige Bebauung in direkter Umgebung mit größtenteils geringerer baulicher Dichte gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind ebenfalls zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderlich und tragen zu einem harmonischen Siedlungsbild bei.

5.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um der Nachfrage an Wohnbauflächen in unterschiedlichen Gebäudeformen in einer städtebaulich sinnvollen und geordneten Art und Weise gerecht zu werden, ist die Festsetzung entsprechender Bauweisen in den dafür geeigneten Bereichen des Baugebietes notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen durch Festsetzung von jeweils einzelnen, größeren zusammenhängenden Baufenstern für die Wohngebietsnutzung ebenfalls eine den wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen folgende flexible Grundstücksnutzung.

5.2.5 Parzellierungsvorschlag und Grundstücksgrößen

Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag sowie die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich als Hilfestellung im Planverfahren. Grundstückszuschnitte und -Größen können sich über das Aufstellungsverfahren hinaus ändern.

5.2.6 Verkehrserschließung

Für die geplanten Nutzungseinheiten im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Erschließung über die öffentlich gewidmeten Planstraßen. Hierzu erfolgt ein direkter Anschluss durch Weiterführung der Käthe-Miethe-Straße des benachbarten Bebauungsplan Nr. 76 an die Sanitzer Straße (Planstraße A) sowie die Anbindung an die Straße „Sandhufe“ des nördlich gelegenen BP Nr. 29 über die Planstraße B.

Planstraße A

Für die Dimensionierung der Fahrbahn der Planstraße A, entsprechend der RAST06 des FGSV – Ausgabe 2006, ist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen, welche für einen geringen Busverkehr ausreichend ist. Eine Bushaldebucht ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Bushaltes sind Grundstücksein- und -ausfahrten auszuschließen. Ein entsprechender Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Bei einer Gesamtdimensionierung der Verkehrsfläche von 12,00 m besteht hinreichend Raum für erforderliche Abstandstreifen, zur Anlage eines begleitenden Gehwegs sowie, abhängig möglicher Einfahrten zu privaten Grundstücken, die Unterbringung öffentlicher, längs zur Fahrbahn angeordneter Parkplätze. Die Planstraße A sollte aufgrund ihres Charakters als Wohn- und Sammelstraße als eine Tempo-30-Zone umgesetzt werden.

Planstraße B

Die Planstraße B dient als „Bindeglied“ zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und der Planstraße A. Zur Vermeidung eines „Durchgangsverkehrs“ ist die Planstraße B als Einbahnstraße von Süd nach Nord vorzusehen. Aufgrund des einseitigen Busverkehrs ist jedoch auf eine ausreichende Mindestbreite der Fahrbahn zu achten. Hierfür ist entsprechend der RAST06 eine Mindestbreite von 3,50m notwendig. Jedoch soll es Radfahrern ermöglicht werden, die Planstraße B auch von Nord nach Süd befahren zu können. Hierfür werden weitere 2m Fahrbahnbreite notwendig. Insgesamt wird die Planstraße B mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m (Linienbusverkehr mit entgegenkommendem Radverkehr) sowie weiteren 4,50m für separaten Gehweg, Parkplätze und Grünstreifen geplant. Um einen verkehrsberuhigten Charakter dieser Wohnstraße zu unterstützen (gedrosselte Fahrgeschwindigkeit, z.B. 20 km/h), sind z.B. wechselseitige Parkplätze möglich, jedoch unter Rücksicht notwendiger Grundstückseinfahrten sowie der Befahrbarkeit des Busverkehrs. Ein „verkehrsberuhigter Bereich“ entsprechend Zeichen 325.1 und 325.2 StVO ist in der Planstraße B nicht vorgesehen. Auf eine entsprechende verkehrsleitende Beschilderung ist zu achten.

Planstraßen C, D und E

Aufgrund des anzunehmenden sehr geringen Verkehrsaufkommens sind die Planstraßen C, D und E entsprechend ihres Charakters als Wohnwege als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, welche nur mit Schrittgeschwindigkeit zu durchfahren sind (entspricht den Ge- und Verboten des Verkehrszeichens 325 der Straßenverkehrsordnung). Bereiche für den ruhenden Verkehr sind getrennt von der sonstigen gemischten Verkehrsfläche zu berücksichtigen, wobei nicht die gesamte Länge einer Planstraße Parkplätze bereitstellen muss. Der Bereich für den ruhenden Verkehr ist in Abhängigkeit der Grundstücksein- und ausfahrten zu unterbrechen. Bereiche, welche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt sind, sind hiervon ausgenommen.

Die rückwertige Bebauung in den Baufeldern Nr. 1, 2, 8, 9,10, 11, 14 und 15 ist über die Planstraßen C, D und E von der Planstraße A abzweigend angeschlossen. Bei den Planstraßen C und D ist zu beachten, dass es sich bei der vorgesehenen Mindest-Fahrbahnbreite von 3,55m (Forderung des Landkreises, Abteilung Abfallwirtschaft) um Einbahnstraßen handelt. Die Fahrtrichtung ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Am südlichen Ende der Planstraße E ist eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vorzusehen. Die Fahrbahnbreite der Planstraße E ist im Bereich der Zufahrt zum Wendekreis von 3,55m auf 5,50m aufzuweiten. Eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage und Fahrbahnbreiten wurden in der Planzeichnung des BP Nr. 88 berücksichtigt. Da die Planstraße E mit einer sonstigen Fahrbahnbreite von 3,55m lediglich ca. 50m lang ist, kann in diesem Bereich auf eine Fahrbahnaufweitung verzichtet werden. Im selten angenommenen Begegnungsfall steht jedoch teilweise die gesamte Verkehrsmischfläche mit einer Breite von bis zu 6m zur Verfügung.

Alle Planstraßen

Eine durchgehende Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist grundsätzlich auf allen Planstraßen gewährleistet. Weitere freie Flächen in den Planstraßenquerschnitten können der Unterbringung von Erschließungsleitungen/Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen/Begrünung dienen.

Alle Planstraßen bieten die Möglichkeit und hinreichenden Platz zur Unterbringung von Parkplätzen (Besucherparkplätze). In der Annahme des Verhältnisses Wohneinheiten zu Besucherparkplätze von 3:1, sowie in der Annahme der Länge eines Parkplatzes von 6 m und unter Berücksichtigung notwendiger Zufahrten (6m breit) zu den

anliegenden Grundstücken, besteht rechnerisch die Möglichkeit der Unterbringung von ca. 75 Pkw-Parkplätzen. Der Bedarf im Baugebiet des BP Nr. 88 liegt jedoch bei ca. 25 Besucherparkplätzen. Somit besteht darüber hinaus eine hinreichende Möglichkeit der Straßenraumgestaltung mit Hilfe von Baumpflanzungen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen in jedem Fall der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Verkehrssicherung und -lenkung

Die an das Zeichen 325.1 und 325.2 „verkehrsberuhigter Bereich“ StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem „normalen“ Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen „Straßentyp“ dar. Sie müssen bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden „normalen“ Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeuge schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden. Es muss auch Vorsorge für den ruhenden Verkehr und Ausweisung von Parkplätzen getroffen werden.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Tiefbau

Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrswegen i.S.d. 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 der 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 Verpflichtungen zu planen und herzustellen. Sollte die Wendeanlage z.B. für Müllfahrzeuge erforderlich sein, ist diese ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RASt 06 zu bemessen.

5.2.7 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang der Umsetzung der Verkehrsplanung sind die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches des BP Nr. 88 ver- und entsorgungstechnisch voll zu erschließen. Hierzu sind alle notwendigen Medien im Straßenraum der Planstraßen neu zu verlegen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das auf den versiegelten Flächen der Verkehrsflächen und Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist leitungsgebunden, vom Schmutzwasser getrennt, abzuführen. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in angrenzende Gewässer (Gräben 30/1, 43/010) ist erlaubnisfähig. Die Leistungsfähigkeit (Hydraulik) der Gräben ist sicherzustellen und nachzuweisen. Bei Bedarf hat ein Ausbau der Gräben nach den ermittelten Anforderungen mit zusätzli-

chem Rückhalt und entsprechender Drosselung zu erfolgen. Über das Erfordernis der Behandlung und Drosselung ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu entscheiden.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, untere Wasserbehörde

Die Planstraße A quert den Graben 43/010. Die Dimensionierung des Durchlasses ist so zu wählen und nachzuweisen, dass ein schadloses Abfließen wie auch Rückhalten gegeben ist. Gemäß § 36 WHG sind Anlagen im Gewässer, so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Rechnerisch wurde nachgewiesen, dass der Graben 43/010 mit seinem derzeitigen Profil in der Lage ist, das Niederschlagswasser bei einem 2-jährigen und 15 minütigen Bemessungsregen aus dem Bereich Sandhufe aufzunehmen. Für bereits aufgestellte B-Pläne (einschließlich BP Nr. 88) kann von einer erlaubnisfähigen Gewässerbenutzung ausgegangen werden, sofern in der Praxis das Rückhaltebauwerk und das Speichervolumen der Aufweitung des Grabens 30/1 den Planunterlagen von 1995 entsprechen. Für die in ferner Zukunft liegenden Bauflächen ist der Nachweis des Speichervolumens im aufgeweiteten Graben 30/1 sowie die schadlose Ableitung des Niederschlagswasser im Graben 30/1 und des Klosterbaches (Graben 30) nachzuweisen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“

Der Graben 43/010 ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des LWaG M-V und wird gemäß §§ 62 und 63 LWaG sowie §§ 39 und 40 WHG durch den Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten.

Die vorgesehene Querung der Planstraße A mit dem Graben 43/010 ist mittels (mindestens) DN 500 Durchlassrohr vorzunehmen.

Geplante Einleitungen von Niederschlagswasser in Graben 43/010 oder auch in den südlich des B-Plangebietes angrenzenden Graben 30/1 sind so zu gestalten, dass ein Auskolken der Grabenböschung verhindert wird. Die Einleitstelle ist dauerhaft und gut sichtbar zu markieren.

Trinkwasser / Löschwasser / Abwasser

Die Trinkwasser-Haupttransportleitung DN 300 AZ, welche ehemals parallel zum Kuhlradler Landweg auf den Flurstücken 155/3, 156/3 und 160/5 verlief, wurde bereits im Rahmen der Erschließungsplanung des BP Nr. 76 in den Straßenraum der Käthe-Miethe-Straße verlegt, welche in Weiterführung im BP Nr. 88 als Planstraße A dargestellt ist.

Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Trink- und Abwasserleitungen sind im Straßenraum der Planstraßen im Rahmen der Erschließungsplanung neu zu verlegen.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind weitere Hydranten innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Die von den zuständigen Behörden entsprechend geforderte Dimensionierung der Leitung und Fördermengen sind zu beachten.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungs-

pflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Die bestehende Abwasserdruckleitung „Rbz1800 DL“ des zuständigen Abwasserzweckverbandes Körkwitz, welche am südlichen Geltungsbereichsrand verläuft, kann weiterhin bestehen bleiben.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Brand- und Katastrophenschutz

In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrt-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.)
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h als Grundschutz, ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31.12.2015, in der derzeit gültigen Fassung, ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen. Bei der Trassenplanung ist die Lage der Erdgasleitung außerhalb des Straßenkörpers vorzusehen. Vor Ausführungsbeginn ist mit dem Erschließungsträger eine Erschließungsvereinbarung gemäß den Ergänzenden Bestimmungen der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH abzuschließen.

Derzeit besteht eine unterirdische, stillgelegte Mitteldruck-Gasleitung, welche im südwestlichen Bereich des BP Nr. 88 nahe dem Kuhlradler Landweg. Die genaue Lage der Leitung ist unbestimmt und muss durch Handschachtung ermittelt werden. Diese Leitung wurde 1995 stillgelegt und gehört nicht mehr zum Leitungsbestand der Stadtwerke.

Jedoch ist bei einem Rückbau aus Sicherheitsgründen die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Beim ersten Schnitt in die Leitung empfehlen die Stadtwerke die Anwesenheit eines ihrer Mitarbeiter vor Ort.

Die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH weisen im Zusammenhang eines möglichen Rückbaus der stillgelegten Gasleitung auf nachfolgende Punkte hin:

- Die Gasfreiheit der stillgelegten HD-Leitung muss überprüft werden.
- Während der gesamten Bauphase müssen sämtliche Gasanlagen (Straßenkapfen usw.) stets zugänglich und frei bedienbar bleiben.
- Die in den Leitungsplänen der Stadtwerke eingezeichneten Maße sind unverbindlich.

- Die genaue Lage der Versorgungsleitung ist durch Handaufgrabung vor Baubeginn zu prüfen.
- Es ist vor Baubeginn mit einem verantwortlichen Fachmann der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH Kontakt aufzunehmen.
- Es ist eine örtliche Einweisung durch Beauftragte der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH erforderlich.

Hinweis der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH

Vor Ausführungsbeginn ist mit dem Erschließungsträger eine Erschließungsvereinbarung gemäß den Ergänzenden Bestimmungen der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH abzuschließen.

In den Trassenbereichen anderer Versorgungsträger zur Herstellung der einzelnen Hausanschlüsse wird beabsichtigt, jeweils ein Schutzrohr für den Hausanschluss-Gas in der Dimension DN 50 (PE 100 d 63) mit zu verlegen. Eine Vorverlegung der Hausanschlüsse-Gas erfolgt nicht.

Stromversorgung

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

Für den gesamten Geltungsbereich sind entsprechende Medien im Straßenraum der Planstraßen im Rahmen der Erschließungsarbeiten neu zu verlegen.

Hinweis der E.DIS AG

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. 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.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erschließung erforderlich. Dazu ist die E.DIS AG auf geeignete Flächen im öffentlichen Bau- raum gemäß DIN 1998 angewiesen. Es ist eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m vorgesehen.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem BP Nr. 88 eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bau-träger) notwendig.

Für die Planung werden frühestmöglich folgende Angaben benötigt:

1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf Datei,
2. die geplanten Wohneinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück,
3. Handelt es sich um Wohn- oder Ferienhäuser?
4. Kontaktdaten des Erschließungsträgers,
5. geplanter Ausführungszeitraum,
6. neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet.

Eine Entscheidung in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, kann die Deutsche Telekom Technik GmbH erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzungsrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

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

Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer möglichen Kostenanfrage der Stadt Ribnitz-Damgarten zu einem Neubaugebiet.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung und Abfallentsorgungsbedingungen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch ihm beauftragte Dritte. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Verkehrsflächen aller Planstraßen sind für die Müllentsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert (mind. 3,55m bei Einbahnstraßen und mind. 4,75m mit Begegnungsverkehr). Abfälle sind somit den einzelnen Grundstücken vorgelagert im Straßenraum der Planstraßen bereitzustellen.

Ausnahme bilden derzeit zwei Grundstücke am östlichen Rand des Geltungsbereiches an der Planstraße A. Hier sind die häuslichen Abfälle auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche bereitzustellen. Der Abstand zwischen den Grundstücken und der Entsorgungsfläche beträgt 10 bzw. 21 m und ist somit zumutbar. Somit wird ein Wenden bzw. Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs im Kreuzungsbereich (Planstraße A und E) und die damit verbundenen Gefahrenpotenziale vermieden. Für 3-achsige Müllfahrzeuge ist eine Wendemöglichkeit am südlichen Ende der Planstraße E vorgesehen.

Straßenbeleuchtung

Die Versorgung der Straßenbeleuchtung hat ausgehend von der vorhandenen Beleuchtung „Sandhufe“ I und III zu erfolgen.

Hinweis der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH

Bezüglich der künftigen Straßenbeleuchtung kann die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH keinen Anschlusspunkt benennen. Nach Aussage der für die Wartung verantwortlichen Firma ist es aufgrund der Leitungslängen erforderlich, eine zweite Einschaltstelle zu installieren.

5.2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Der Graben „43/010“ durchquert den Bebauungsplan Nr. 88 von Norden nach Süden. Dieser Graben ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wird durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ entsprechend §§ 62, 63 und 81 LWaG sowie §§ 39 und 40 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unterhalten.

Die Unterhaltung/Pflege des Grabens wird entsprechend der Abstimmung zwischen dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ und der Stadt Ribnitz-Damgarten von der westlichen Uferseite aus erfolgen.

Ab Böschungsoberkante, beidseitig des Grabens 43/010, ist ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässers vorzuhalten. Dieser Bereich wird lediglich für Baugebiete (hier: Allgemeine Wohnbaugebiete, östlich des Grabens) in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB und § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG als von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche dargestellt und nachrichtlich übernommen. Für die öffentliche Siedlungsgrünfläche westlich des Grabens kann diese Festsetzung entfallen, da hier allgemein keine Bebauung zulässig ist.

Auf der Ostseite des Grabens 43/010 ist ab Oberkante Ufer ein 1m breiter Abstand zur angrenzenden Wohnbaufläche vorzusehen. Damit wird einem Kantenabbruch vorgebeugt sowie die Begehbarkeit zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit des Grabens gewährleistet. Darüber hinaus sind östlich des Grabens weitere 2 m in die Wohnbauflächen hineinragend Teil des Gewässerrandstreifens entsprechend § 38 WHG, welcher aus ökologischer Sicht nicht bebaut, jedoch im Rahmen des § 38 WHG bepflanzt werden kann, da dieser Bereich nicht zur Pflege des Grabens seitens des Wasser- und Bodenverbandes benötigt wird. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass zur Instandhaltung/Sanierung des Grabens ggf. auch die östliche Uferseite ausnahmsweise angefahren werden muss. Daher sind auch aus diesem Grund bauliche Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen, um keine größeren finanziellen Folgen im Bedarfsfall für die Anwohner zu verursachen. Hier sei auch darauf hingewiesen, dass auch Zäune bauliche Anlagen sind. Somit sind Grundstückseinhausungen hier nur in Hecken- oder sonstiger beplanzter Weise möglich. Finanzielle Entschädigungen können somit gegenüber der Stadt oder dem Wasser- und Bodenverband nicht geltend gemacht werden, sollte der Gewässerrandstreifen auf der östlichen Uferseite aufgrund notwendiger Instandhaltungsbaumaßnahmen beseitigt werden müssen.

Entsprechend § 38 Abs. 4 WHG sollen Eigentümer und Nutzungsberechtigte Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen (Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses sowie Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen) erhalten. Laut § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“

Die vorgesehene Querung der Planstraße A mit dem Graben 43/010 ist mittels (mindestens) DN 500 Durchlassrohr vorzunehmen.

5.2.9 Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen (Siedlungsgrün) sind im Plangebiet die Flächen parallel zum Graben 43/010, der südliche Randbereich des Plangebietes sowie Bereiche zwischen dem südlichen Randbereich und den platzartig zu gestaltenden Verkehrsbereichen der Planstraßen D und E dargestellt. Diese Grünflächen sollen einerseits das Siedlungsbild auflockern und stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung, andererseits dienen Teile dieser Flächen als Unterhaltungstreifen zur Pflege und Instandhaltung des Grabens 43/010. Innerhalb dieses Unterhaltungstreifens sind Bepflanzungen nur nach erfolgter Abstimmung und schriftlicher Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes (WBV Recknitz-Boddenkette) möglich.

Auf der Ostseite des Grabens 43/010 ist ab Oberkante Ufer ein 1m breiter Abstand zur angrenzenden Wohnbaufläche vorzusehen. Damit wird einem Kantenabbruch vorgebeugt sowie die Begehbarkeit zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit des Grabens gewährleistet. Darüber hinaus sind östlich des Grabens weitere 2 m in die Wohnbauflächen hineinragend Teil des Gewässerrandstreifens entsprechend § 38 WHG, welcher aus ökologischer Sicht nicht bebaut, jedoch im Rahmen des § 38 WHG bepflanzt werden kann, da dieser Bereich nicht zur Pflege des Grabens seitens des Wasser- und Bodenverbandes benötigt wird. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass zur Instandhaltung/Sanierung des Grabens ggf. auch die östliche Uferseite ausnahmsweise angefahren werden muss. Daher sind bauliche Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen, um keine größeren finanziellen Folgen im Bedarfsfall für die Anwohner zu verursachen. Hier sei auch darauf hingewiesen, dass auch Zäune bauliche Anlagen sind. Somit sind Grundstückseinhausungen nur in Hecken- oder sonstiger beplanzter Weise möglich. Finanzielle Entschädigungen können somit gegenüber der Stadt oder dem Wasser- und Bodenverband nicht geltend gemacht werden, sollte der Gewässerrandstreifen beräumt werden müssen.

Die 3 m breiten Grünstreifen südlich der Planstraße D und E dienen neben dem positiven Siedlungsbild auch als Freihaltebereich einer ergänzenden Ver- und Entsorgungsleitungen bei Bedarf.

5.2.10 Grünordnung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a BauGB Abs. 3 ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Entsprechend § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind Eingriffsverursacher dazu verpflichtet, nicht zu vermeidende, dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Da mit der vorliegenden Planung Teilbereichen bestehenden Bebauungspläne überplant werden, sind bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßnahmen, die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 88 nicht (mehr) berücksichtigt werden können, werden durch die Abbuchung von stadteigenen Ökokonten kompensiert. Hierfür wurde

ein entsprechendes Kompensationserfordernis entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) abgeleitet.

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich ein Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation von gerundet 79.997 KFÄ (vgl. Umweltbericht).

Festsetzungen zur Grünordnung

Aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsintensität der Freiflächen in den geplanten Wohngebieten wird bei der Kompensation des prognostizierten Eingriffs fast vollständig auf externe Maßnahmen bzw. stadt-eigene Ökokontomaßnahmen zurückgegriffen. Es ist nicht zu erwarten, dass interne Pflanzmaßnahmen ihre vollständige naturschutzfachliche Wirkung entfalten können.

Bei den wenigen festgesetzten internen Maßnahmen zur Grünordnung handelt es sich um ein Erhaltungsgebot (**E1**) von jüngeren Baumpflanzungen, bei denen es sich um eine Ausgleichspflanzung des unmittelbar angrenzenden BP Nr. 64 handelt. Darüber hinaus wird die notwendige Ersatzbaumpflanzung (6 Stk.) für den zur Fällung angezeigten Baumbestand (5 Einzelbäume) innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt (**P1**).

Der mit der Umsetzung der Planinhalte (Errichtung von Wohnhäusern nebst gärtnerisch genutzten/gepflegten Nebenflächen sowie Verkehrsflächen) verbundene und im Umweltbericht quantifizierte Eingriff wird, bis auf den Eingriff in den Einzelbaumbestand, über die Abbuchung von stadt-eigenen Ökokonten kompensiert (**EM2**).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 88 wird u.a. der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Klinik auf der Sandhufe“ teilweise überplant. Dieser setzte im überplanten Bereich die Pflanzung von 28 Bäumen entlang der damals festgesetzten Erschließungsstraße fest. Weder die Baumpflanzung noch die Anlage der Straße wurden jemals umgesetzt. Da eine straßenbegleitende Baumpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs im genannten Umfang städtebaulich nicht (mehr) erwünscht ist, wird in den Textlichen Festsetzungen des BP Nr. 88 festgesetzt, dass die 28 Einzelbäume entlang des Radweges zwischen Klockenhagen und Ribnitz gepflanzt werden (**EM1**). Hierbei handelt es sich um eine Ergänzungspflanzung einer bestehenden lückigen Baumreihe. Eine exakte Beschreibung des Standortes der Pflanzung ist dem Umweltbericht sowie dem Plan: „Externe Baumpflanzung“ zu entnehmen.

Um den mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehenden dauerhaften Verlust von extensiv genutzten Grünland und Ackerflächen als potentielles Nahrungshabitat für den Weißstorch zu ersetzen, sieht die Stadt Ribnitz-Damgarten, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Vorpommern-Rügen, die Anlage und dauerhafte Sicherung einer extensiven Grünlandfläche südlich eines Teilabschnitts eines Zulaufgrabens zum Klosterbach bei Petersdorf vor. Die Nähe zum Weißstorchhorst (< 1 km Entfernung zum Horst) sowie zur Eingriffsfläche lassen den Standort der Maßnahmenfläche ideal erscheinen. Eine detailliertere Beschreibung der Maßnahme ist dem Kapitel 3.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

Die Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes, die dazu dienen das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG hinreichend sicher auszuschließen (**M1 bis M4**) werden aufgrund der mangelnden städtebaulichen Rechtfertigung bzw. des bodenrechtlichen Bezugs nicht als Grünordnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sondern als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere das zeitlich vorübergehende Verbot der Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit kann durch die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen (wie sie in den Hinweisen unter M1 bis M4 beschrieben werden) im Rahmen der Baugenehmigung

durch den Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden. Die in M1 bis M4 beschriebenen Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Baumkontrolle, Böschungsausbildung von Baugruben) sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Auch wenn mehrere große Gebäude mit 3 Geschossen (Finanzamt, Boddenklinik, Einkaufszentrum) im südlichen Stadtbereich vorzufinden sind, so bestehen westlich und nördlich an den Geltungsbereich von B-Plan Nr. 88 angrenzend überwiegend Gebäude mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss sowie einige Zweigeschossler.

Die entsprechend der einzelnen Baufelder festgesetzten unterschiedlichen Dachformen dienen einem städtebaulich harmonischen Erscheinungsbild, bezogen auf die unterschiedlichen Gebäudetypen, wie z.B. den Stadthäusern entlang der Planstraße A und B im Unterschied zu den eingeschossigen Einfamilienhäusern entlang der Planstraßen C, D und E.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 „Wohngebiet Sandhufe IV“ der Stadt Ribnitz-Damgarten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dadurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sichergestellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Geltungsbereich des BP Nr. 88 umfasst einen tlw. anthropogen vorgeprägten Bereich. Die bis vor kurzem (2015) bestehende landwirtschaftliche Nutzung eines Teils des Plangebietes und die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung mit den typischen Siedlungsimmissionen prägen den Standort wesentlich und schließen das Vorkommen störungsanfälliger Arten im Plangebiet faktisch aus.

Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastungen erfolgte für die meisten Artgruppen eine negative Potentialabschätzung. Für die Gruppe der Vögel war jahreszeitbedingt eine fachliche Untersetzung der Potentialanalyse durch eine Brutvogelkartierung nicht (mehr) möglich, so dass eine im Sinne eines worst-case-Szenarios von einem Vorkommen Gehölz- und/oder Boden brütender Arten ausgegangen wurde. Durch die Umsetzung eines adäquaten Bauzeitenmanagements (Baumfällung und flächige Beräumung der Vegetation außerhalb der Brutzeit) die Tötung unflügger Individuen zu vermeiden. Zudem ist bei einer späteren, ggf. notwendigen Fällung von Einzelbäumen eine Begutachtung des Baumbestandes durch einen Fachgutachter vorzunehmen, um die verbotstatbeständige Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Lebensstätten sicher auszuschließen. Ein sicherer Ausschluss des Baumbestandes als Fortpflanzungsstätte war jahreszeitbedingt nicht (mehr) möglich und aufgrund des Charakters des Bebauungsplans als Angebotsplanung nicht zielführend.

Da eine Winterquartiersnutzung von Teilflächen des Plangebietes durch Amphibien ebenfalls nicht sicher auszuschließen ist, wird zudem eine Vermeidungsmaßnahme abgeleitet, die die Tiefbaumaßnahmen auf den Aktivitätszeitraum der Amphibien (März bis Ende September) fokussiert. Die getroffenen Aussagen zur Bauzeitenregelung wirken sich auch positiv auf die Gruppe der Reptilien aus. Durch eine Konzentration der Bauphase außerhalb der Winterruhephase der Zauneidechse sind Tötungen zu vermeiden.

Um baubedingte Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind darüber hinaus steile Böschung (> 45 Grad) bei Baugruben zu vermeiden. Mit der Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen durch

die Umsetzung der Planinhalte hinsichtlich der Artgruppe der Amphibien hinreichend sicher auszuschließen.

Um den mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehenden Verlust von potentiellen Nahrungsflächen für den Weißstorch ortsnah zu kompensieren, wird südlich eines Teilabschnitts eines Zulaufgrabens zum Klosterbach bei Petersdorf eine ca. 1,3 ha große extensive Grünland dauerhaft gesichert und aufgewertet.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Herstellung und Sicherung eines Extensivgrünlandes südlich eines Zulaufgrabens zum Klosterbach bei Petersdorf) zur Sicherung von Nahrungsflächen für den Weißstorch ist Vorhaben nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig. Eine Prüfung von Ausnahmeveraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.

5.5 Immissionsschutz

Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen ist die Schalltechnische Stellungnahme der UmweltPlan GmbH Stralsund vom Dezember 2016. Die vorliegende Schalltechnische Stellungnahme beruht auf den Berechnungsergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord GmbH vom Juli 2014 und steht somit in untrennbarem Zusammenhang mit diesem Gutachten. Weiterhin wurde die von der Umgehungsstraße B 105 ausgehende Verkehrslärmimmissionen abschätzend ermittelt; auf Geräuschimmissionen wurde getrennt nach den verschiedenen Lärmquellen sowie auf die Ausweisung von Lärmpegelbereichen eingegangen. Weiterhin enthält die vorliegende Stellungnahme einen Festsetzungsvorschlag für stationäre Geräte nach dem "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" (Stand 28.08.2013) der LAI. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme zusammengefasst:

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurden gewerbliche Schallquellen (Parkplätze, Lieferverkehr und Entladevorgänge) beschrieben. Diese grenzen nördlich an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 bzw. befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 76. Es wird deutlich, dass im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 die Beurteilungspegel tags und nachts unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 noch weiter von diesen gewerblichen Geräuschemittenten entfernt befindet und keine weiteren relevanten Quellen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 hier ebenso und sicher eingehalten werden.

Verkehr

Für den B-Plan Nr. 76 ergibt sich, dass die Orientierungswerte tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Diese maximalen Überschreitungen sind jedoch hauptsächlich auf die angrenzende L 191 zurückzuführen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 befindet sich ca. 100 bis 150 m von der Landesstraße entfernt. Weiterhin ist auch der Abstand zur Bahnstrecke größer als beim B-Plan Nr. 76, so dass Überschreitungen der Orientierungswerte von > 5 dB(A) nicht zu erwarten sind. Im Ergebnis ergeben sich im B-Plan Nr. 88 entlang der Planstraße A Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 4 dB(A) tags bzw. nachts.

Im Ergebnis der Beurteilung zur Auswirkung der im Süden verlaufenden Umgehungsstraße B 105 ergeben sich am südöstlichen Randbereich des B-Planes Nr. 88

Beurteilungspegel von 49 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. Der Abstand zur B 105 ist somit ausreichend und die Orientierungswerte nach DIN 18005 sind sicher unterschritten. Darüber hinaus liefert die B 105 für den Gesamtverkehrslärm keinen erheblichen Beitrag.

Lärmpegelbereiche

Anhand der abschätzend ermittelten Beurteilungspegel für das Plangebiet sowie der Ausweisung von Lärmpegelbereichen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 wurden die Lärmpegelbereiche für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 abgeleitet. Hierfür kann der interessierende östliche Grenzbereich nördlich, südlich und entlang der Planstraße A Richtung Osten "extrapoliert" werden.

Im Ergebnis und logischem Anschluss ist im Bereich der Planstraße A sowie nördlich der Planstraße der Lärmpegelbereich III ausgewiesen. Südlich der südlichen Baufelder entlang der Planstraße A ist lediglich der Lärmpegelbereich II erforderlich. Hiermit ist auch eine vorteilhafte Kompatibilität zwischen den Geltungsbereichen der aneinander grenzenden Bebauungspläne gewährleistet.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden textliche Festsetzungen empfohlen.

Festsetzungsvorschlag für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Bei stationär aufgestellten Geräten, wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen 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 28.08.2013 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.

5.6 Alternativprüfung Standort

Gemessen an bestehenden Flächenreserven und der gegebenen planungsrechtlichen Situation besteht z. Zt. kein verfügbarer, zentrumsnaher und alternativer Standort in Ribnitz-Damgarten, wie der BP Nr. 88, welcher die Nachfrage nach Wohnbauflächen in integrierter Siedlungslage mit Nähe zu Versorgungseinrichtungen, wie Lebensmittelmärkten, medizinischer Versorgung, öffentlichen Einrichtungen und dem ÖPNV, decken kann.

Da die Stadt Ribnitz-Damgarten bereits seit vielen Jahren aufgrund fehlender privater Investoren die Entwicklung neuer Wohngebiete selbst betreibt, können hierzu konkrete Aussagen getroffen werden. Aktuell stellt sich die Verfügbarkeit freier Grundstücke in den Plangebieten wie folgt dar:

- Bebauungsplan Nr. 11 „Siedlung Damgarten“ (Damgarten): 4
- Bebauungsplan Nr. 32 „Heideweg“ (Langendamm): 4
- Bebauungsplan Nr. 62 „Radesoll“ (Damgarten): 2
- Bebauungsplan Nr. 70 „Birkenweg“ (Freudenberg): 7
- Bebauungsplan Nr. 76 „Sandhufe III“ (Ribnitz): 1

- Außenbereichssatzung Dechowshof: 2

In allen anderen Bauungsplangebietern sind die Parzellen vollständig veräußert. Das betrifft auch die folgenden Bauungsplangebiete:

- Bauungsplan Nr. 8 einschl. Ergänzung „Damgartener Chaussee“ (Ribnitz)
- Bauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“ (Ribnitz)
- Bauungsplan Nr. 63 „Wildrosenweg“ (Borg)

Somit besteht aktuell ein akuter Bedarf an der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Stadtteil Ribnitz, dem mit dem Bauungsplanverfahren Nr. 88 Rechnung getragen werden muss. Weitere verfügbare Innenbereichspotentiale sind im Stadtteil Ribnitz derzeit nicht vorhanden. Darüber hinaus entspricht bereits der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 88 der Wohnbauflächenausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten.

5.7 Sonstige Hinweise

Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales MV

Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung: 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 - BaustellV - vom 10.Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283))

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung

Durch die ermöglichte, ergänzende Wohnbebauung wird das Wohnungsangebot im Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten deutlich verbessert. Aufgrund der gegebenen guten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt sind für den überschaubaren Zeitraum keine negativen Auswirkungen in Form eines Überangebots zu erwarten.

Aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts sind merkliche Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation nicht zu erwarten.

6.2 Kosten

Die Planung und Herstellung der internen Verkehrs- und leitungsgebundene Erschließung erfolgt durch und auf Kosten der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die im Rahmen des Bauungsplans Nr. 88 und in deren Folge anfallenden, öffentlich relevanten Kosten beschränken sich auf diejenigen der Planerarbeitung und für das Aufstellungsverfahren.

7 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	31.459
Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	2.838
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	5.551
Flächen für die Ver- und Entsorgung nach § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 BauGB	154
Grünfläche, öffentlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	4.661
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	259
gesamt	44.922

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil dieser Begründung und entsprechend angefügt.