

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Nr.90
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“,
Ortsteil Pütnitz

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

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


WANKE
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 18. März 2019

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	3
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
2.3	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	7
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	8
8.1	Gestaltung des Baugebietes	8
8.2	Art der baulichen Nutzung	8
8.3	Maß der baulichen Nutzung	8
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	10
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	10
8.6	Verkehrerschließung	10
9.	Auswirkungen der Planung	11
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	14
10.1	Elektroenergieversorgung	14
10.2	Straßenbeleuchtung	14
10.3	Wasserversorgung	15
10.4	Heizung	15
10.5	Feuerlöscheinrichtung	15
10.6	Fernmeldeeinrichtung	15
10.7	Kommunikation	17
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	17
10.9	Abwasserbeseitigung	17
10.10	Abfallbeseitigung	18
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	18
12.	Altlasten	18
13.	Naturschutz	18
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	18
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	19
13.3	Aussagen zum Natura - 2000 - Gebiet	20
14.	Immissionsschutz	21
15.	Kataster- und Vermessungswesen	21
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	22
17.	Kostenschätzung	22
18.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.90, für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz	23

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V Seiten 221, 228) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 06. Juli 2016 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 23. Januar 2017 im Maßstab 1:500 des:

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

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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

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

Gesamträumliche Entwicklung

Der Ortsteil Pütnitz gehört zum Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten und liegt unmittelbar an der westlichen Grenze des Stadtteiles Damgarten. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen

Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) sind die Stadt Ribnitz-Damgarten und das Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(6) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Tourismusräume

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

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

Landwirtschaftsräume

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

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

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

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

Weiterhin liegt die Stadt Ribnitz-Damgarten auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Ostseeküstenland“ und „Vorpommersches Flachland“.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.90 für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Pütnitz“ aus.

2.5 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr.90 der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.26 für das Vorhaben „Festplatz Wochenendhausgebiet Pütnitz“ überplant.

In der Planzeichnung wurde dieser Bereich gekennzeichnet.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Pütnitz

- Flur 2
 Flurstück: 146/12

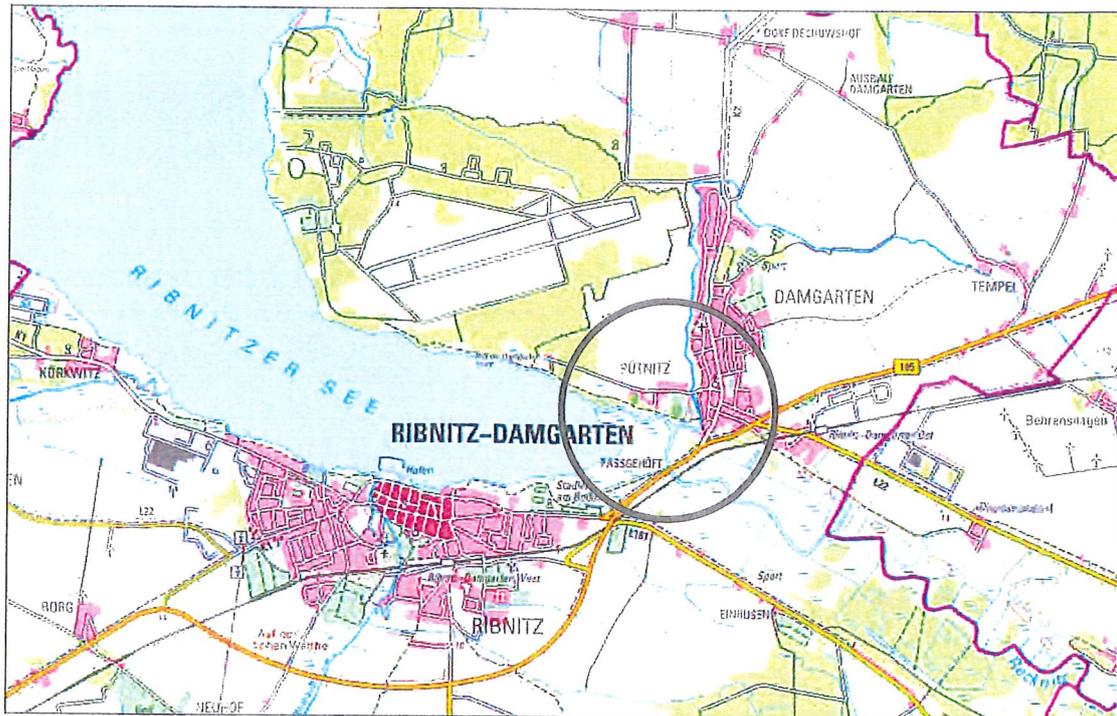
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die „Pütnitzer Straße“
- im Osten durch Unland (Schilfflächen) im Übergang zum „Templer Bach“
- im Süden durch den Boddenwanderweg
- im Westen durch das Wohngrundstück „Pütnitzer Straße 7“ sowie Grünflächen

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 41.000,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die im Geltungsbereich vorhandene kleinteilige Bebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist. Partiiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich leicht geneigt und fällt von 4,10 m über NHN (Normalhöhennull) im nordwestlichen Bereich bis auf etwa 1,80 m über NHN an der südlichen Plangebietsgrenze ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Dorf Pütnitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Ribnitz-Damgarten (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Pütnitz, westlich vom Stadtteil Damgarten gelegen, ist ein kleines Straßendorf in der Gemeinde Ribnitz-Damgarten, das vor allem durch das ehemalige Gutshaus sowie das Wochenendhausgebiet geprägt ist. Die vorhandene Bebauung in der zentralen Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die unmittelbar angrenzende „Pütnitzer Straße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes liegt grundsätzlich im Bereich der Erholung sowie der gärtnerischen Nutzung. Grundstückseigentümerin ist die Stadt Ribnitz-Damgarten, Erbbauberechtigter der „Verein der Wochenendgärtner Recknitz e.V.“. Der

Gartenverein hat sich bereits 1976 gegründet, seitdem besteht auch die gärtnerische Nutzung.

Charakteristisch für die Wochenendgartenanlage sind die auf der „Grundstücksgrenze“ zwischen den in etwa gleichgroßen Parzellen stehenden „Doppelhäuser“ (Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten) sowie ergänzend einige Einzelgebäude, sogenannte Solitäre. Die Parzellen und Gebäude sind so auf dem Gelände angeordnet, dass eine gute Ausnutzung der Fläche erzielt wird sowie lichte und sonnige Gärten entstanden sind. Nutzungsbedingt sind diverse Nebengebäude, Terrassen sowie Gehwege vorhanden. Weiterhin sind im Plangebiet weitestgehend Scherrasenflächen anzutreffen, das sich damit als reine Erholungsfläche darstellt. Vereinzelt Sträucher, Koniferenhecken und Obstbäume lockern den Bereich auf.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze trennt eine Grünfläche mit einigen Solitärbäumen das vorhandene Wochenendhausgebiet von den Uferbereichen der „Recknitz“ ab.

Durch die dauerhafte und prägende Nutzung stellt sich hier der Geltungsbereich entsprechend mit einem geringen ökologischen Wert dar.

In südöstlicher Randlage des Geltungsbereiches befindet ein Bootshaus. Hier sind kleine Boote abgestellt und gelangen bei Bedarf über die vorhandene Slipanlage zur „Recknitz“.

Landschaftsprägende Elemente gibt es bis auf wenige Ausnahme im Plangebiet nicht. Hier sind die Solitärbäume an der südlichen Plangebietsgrenze zu nennen.

Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Die Recknitz als Gewässer I. Ordnung verläuft südlich des Plangebietes und mündet weiter westlich in die „Ribnitzer See“.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.90 das „Wochenendhausgebiet Pütznitz“, das bereits im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Pütznitz“ ausgewiesen ist, umgesetzt werden.

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wochenendhäusern und einer Halle zur Unterstellung von Booten geschaffen werden. Die vorhandenen Bebauungen bleiben dabei erhalten. Die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung bzw. Änderung der Gebäude geben dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten und damit eine Anpassung an die gehobenen Wohnqualitäten.

Grundsätzlich soll das städtebauliche Bild erhalten bleiben, wobei hier der Eingriff in die Natur weiterhin auf das Notwendigste minimiert wird.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die „Pütznitzer Straße“. Eine gebietserschließende Planstraße ist nicht notwendig.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes am östlichen Rand des Ortsteiles Pütznitz sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Ordnung und Verdichtung innerhalb des Wochenendhausgebietes standorttypische Einzel- und Doppelhäuser (Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten) errichtet werden können.

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

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten und dem Erbbauberechtigten, dem „Verein der Wochenendgärtner Recknitz e.V.“, wird die Verpachtung und Nutzung der gemeindeeigenen Grundstücke gesteuert. Hierbei erfolgt die Umsetzung bzw. Beibehaltung der nachrichtlich aufgenommenen Parzellen gemäß dem Teil A „Planzeichnung“. Somit ist nur eine Bebauung innerhalb der festgelegten Parzellengröße möglich. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° festgesetzt.

Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend) sowie RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entsprechend) erfolgen.

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

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Absatz 1 BauNVO ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind ausnahmsweise Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Vereinshaus) und Anlagen für sportliche Zwecke (Bootshaus) zulässig.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundflächenzahl / Grundfläche / Geschossflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO kann in einem Wochenendhausgebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt werden. Hinzu kommt dann die Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO. Entsprechend steigt dann die GRZ auf 0,3.

Im vorliegenden Planverfahren wurde auf die GRZ zugunsten der Grundfläche verzichtet. Dennoch wird im Planverfahren die Obergrenze der GRZ eingehalten.

Je Parzelle ist ein Wochenendhaus zulässig. Die Grundfläche je Wochenendhaus darf 70,0 m² nicht überschreiten. Als maximale Obergrenze aller baulichen Anlagen auf einer Parzelle wird eine versiegelte Gesamtfläche von 130,0 m² festgesetzt.

Damit sollen alle Parzellen gleichgestellt sowie eine konkrete Vergleichbarkeit geschaffen werden.

Die festgesetzten Obergrenzen der Grundflächen sind bereits in der Örtlichkeit nahezu erreicht bzw. gegeben. Entsprechend wird mit den 70,0 m² für ein Wochenendhaus sowie 130,0 m² Gesamtversiegelungsfläche dem historisch gewachsenen Bestand Rechnung getragen.

Für den Fall eines Ersatzbaues wird für das Vereinshaus eine maximale Grundfläche von 80,0 m² sowie für das Bootshaus von 500,0 m² zulässig sein. Dies entspricht dem gegenwärtigen Bestand zuzüglich einer geringfügigen Anpassung der Kubatur.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der vorliegenden Planung verzichtet. Für ein Wochenendhausgebiet liegt die Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO bei 0,2. Diese wird grundsätzlich eingehalten. Bei einer Grundstücksgröße von 36.800,0 m² und einer maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche von 5.700,0 m² (74 Parzellen x 70,0 m² = 5.180,0 m² sowie 60,0 m² Vereinshaus und 460,0 m² Bootshaus) ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,15.

An dem Maß der baulichen Nutzung wird bezogen auf die festgesetzten Grundflächen festgehalten. Gegenwärtig bzw. in den zurückliegenden Jahren haben sich Grundflächen in den einzelnen Parzellen entsprechend den Festsetzungen als Bestand geformt. Die Quadratmeter für ein Wochenendhaus bzw. die maximale Obergrenze aller baulichen Anlagen auf einer Parzelle stellen den realen Durchschnitt dar.

In der Gesamtheit wird für das Grundstück die maximale Grundflächenzahl von 0,2 (max. 0,3 laut § 19 Absatz 4 BauNVO) eingehalten.

Baugrenzen

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

Die Anordnung der bestehenden Bebauungen im Plangebiet sollen in der Form erhalten bleiben, wie dieses im Ursprung beim Anlegen der ehemaligen Kleingartenanlage geplant war. Heißt, die Gebäude sind in den Achsen Richtung Süden gleichmäßig so versetzt, dass das dahinterliegende Gebäude nicht gänzlich schattig fällt. Um das auch weiterhin bei eventuellen Ersatzbauten zu gewährleisten, sind die Baugrenzen direkt um die vorhandenen Bebauungen gelegt worden, so dass viele kleinflächige überbaubare Grundstücksflächen entstanden sind.

Höhen

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

Für die eingeschossigen Gebäude im Wochenendhausgebiet wird die maximale Firsthöhe mit 4,50 m bei der Hauptnutzung sowie mit 2,50 m bei Nebengebäuden festgesetzt. Beim Bootshaus erhöht sich die maximal zulässige Firsthöhe auf 5,50 m über dem Bezugspunkt aufgrund des Bestandes. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen im Geltungsbereich kleinteilige, durch gärtnerische Grünräume voneinander getrennte eingeschossige Wochenendhäuser zulässig sein. Die Festsetzungen zur baulichen Höhe sowie zur Dachform ermöglichen hier lediglich die Errichtung eines Eingeschossers. Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht möglich.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	41.000,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,2, max. 0,3 laut §19 Abs.4 BauNVO	36.800,0	89,76
Private Grün- und Gartenflächen	11.040,0	(26,93)
Private Grünfläche	25.760,0	(62,83)
	4.200,0	10,24

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

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

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Gemeindestraße „Barther Straße“ / Ecke „Kirchstraße“ östlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Pütnitzer Straße“.

Für den einfachen Bebauungsplan ist eine weiterführende Verkehrserschließung nicht vorgesehen.

Ein Befahren der an dem Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandene Gemeindestraße ist für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der „Pütznitzer Straße“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist im Bereich des Hauptweges gesichert. Alle Parzellen sind gut erreichbar.

Für Stellplätze stehen entsprechende Flächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, vom Zufahrtsbereich zur „Pütznitzer Straße“ ausgehend, zur Verfügung. In der Planzeichnung ist diese Fläche mit „Parkplatz“ gekennzeichnet. Zudem befinden sich weitere Stellplätze an der nordöstlichen Grenze, außerhalb des Geltungsbereiches. Diese dienen ebenfalls ausschließlich dem künftigen Wochenendhausgebiet. In der Summe können hier die notwendigen Stellplätze von insgesamt 74 PKW gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten sichergestellt werden.

Die angrenzende Fläche direkt an der Gemeindestraße „Pütznitzer Straße“, die dem Parken dient, gehört der Stadt Ribnitz-Damgarten. Diese Fläche ist Bestandteil des Pachtvertrages und entsprechend dauerhaft gesichert.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Pütznitz“. Die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes in diesem Teil der Ortslage Pütznitz ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden, Osten und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

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

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand zwei Bodendenkmale bekannt. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

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

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

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz

von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

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

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

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

Die Versickerung stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bedarf.

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

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

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

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

Bohrungen für Erdwärmennutzung und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz einer Anzeigepflicht unterliegen.

Grundwasserabsenkungen bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen sind Gewässerbenutzung nach § 9 WHG und bedürfen nach § 8 WHG einer Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sind einzuhalten.

Für den Bereich der Ortslage Pütnitz gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,00 m über NHN zuzüglich des Wellenauflaufes. Damit sind die niedriger gelegenen Flächen potentiell überflutungsgefährdet. Im Falle einer Neubebauung mit Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist für diese Grundstücke als Schutz vor Überflutung bei Eintritt eines BHW die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf mindestens 2,00 m über NHN festzusetzen. Der Bereich wurde im Teil A „Planzeichnung“ gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V bzw. § 61 BNatSchG. Dieser wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Vom dem Verbot, in diesem bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern, kann auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des

Landkreises Vorpommern - Rügen eine Ausnahme gemäß § 29 Absatz 3 Nr.4 NatSchAG M-V zugelassen werden.

Der An- und Abfahrtverkehr zum und vom „Wochenendhausgebiet Pütnitz“ verläuft in der Regel über den Knotenpunkt „Barther Straße“ / „Kirchstraße“. Im Plangebiet werden keine nennenswerten baulichen Erweiterungen vorgenommen. Die Anzahl der Parzellen und damit die Anzahl der vorhandenen Wochenendhäuser bleiben erhalten. Das wiederum führt zu keinerlei Mehrbelastung der angrenzenden Gemeinde- und Kreisstraßen.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Insoweit besteht gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG im grenznahen Raum Betretungsrecht, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr.90 der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.26 für das Vorhaben „Festplatz Wochenendhausgebiet Pütnitz“ überplant.

Eine Aufhebung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.26 wird seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht in Erwägung gezogen.

Bei teilweiser Überplanung eines Bebauungsplanes ist keine förmliche Aufhebung des überplanten Geltungsbereiches erforderlich. Auch für Bebauungspläne gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Denn das gewünschte und auch gebotene Ergebnis der Widerspruchsfreiheit planerischer Festsetzungen wird durch die Rechtsfolge dieser ungeschriebenen Rechtsregel (lex posterior derogat legi priori) erreicht.

In der Planzeichnung wurde ein Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, um das dortige Biotop dauerhaft zu schützen.

Zudem sind die vorhandenen Grünflächen im südlichen Bereich als private Grünflächen als Wiese festgesetzt. Entsprechend kann dieser Bereich zur Erholung für die Besitzer der Wochenendhäuser genutzt werden.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.ON edis AG geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

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

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

10.2 Straßenbeleuchtung

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

10.3 Wasserversorgung

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

Im Bereich des Geltungsbereiches ist ein System zur Wasserversorgung bereits aufgebaut.

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

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius¹ von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant (Nr. 21098 mit einer Kapazität von 134,0 m³/h) mit einer Entfernung von rund 150,0 m in der „Pütnitzer Straße“.

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

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Im Planungsbereich der Satzung befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Sollte die telekommunikationstechnische Erschließung durch die Deutsche Telekom AG gewünscht sein, wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb

erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

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

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

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.90 der Stadt Ribnitz-Damgarten, für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

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

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

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T-Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T-Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T-Com. Hierfür stellt der Investor der T-Com eine Eintragungsbewilligung aus.

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

10.7 Kommunikation

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

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

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

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

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

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

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

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

Im Bereich der südlichen Grundstücke können auf Grund der hohen Grundwasserstände bzw. der Nähe zur „Recknitz“ Probleme bei der Versickerung auftreten.

10.9 Abwasserbeseitigung

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

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

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

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

10.10 Abfallbeseitigung

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der „Pütnitzer Straße“ die Mülltonnen abgestellt werden.

Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der „Pütnitzer Straße“ zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich ganz in der Nähe im Stadtteil Damgarten.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich bekannte Bodendenkmale. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

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

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

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und

der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.90 der Stadt Ribnitz-Damgarten, für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütznitz“, Ortsteil Pütznitz wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt. Unter Punkt 18 „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.90“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Mit der Umwidmung der bestehenden Kleingartenanlage in ein Wochenendhausgebiet wird sich an der Struktur des Gebietes in Hinsicht auf die naturschutzrelevanten Aspekte nichts ändern. Zudem ist die maximal zu überbauende Fläche erreicht, so dass eine Mehrversiegelung ausgeschlossen werden kann.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein nennenswerter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

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

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

Durch den Bebauungsplan Nr.90 werden keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder Naturdenkmale berührt.

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.90 werden bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Im Plangebiet selbst sind dementsprechend Gebäude mit Nebenanlagen sowie Grünflächen mit Kleingehölzen und Obstbäumen vorhanden.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Der nun vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit Datum 30. Januar 2018 wurde dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Quartiere von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Brutvogelarten, ebenso wie von Brutvogelarten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Randbereiche des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch das Betreiben der Anlage, dem angrenzenden Wohnen sowie die landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Brut- und artenschutzrechtlich relevanten und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch das Vorhaben werden keine maßgeblichen Habitatsbestandteile für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Entsprechend kann sich vor dem Beginn möglicher Abbruch- und Umbaumaßnahmen der Gebäude durch zwischenzeitliche Ansiedlung planungsrelevanter Arten ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand einstellen. Um eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit zu vermeiden, ist im Falle eines Abbruchs von Gebäuden bzw. maßgeblichen Umbauarbeiten der Artenschutz im weiteren Verfahren im Einzelfall gesondert zu betrachten. Der Gebäudebestand ist vor Beginn des Abbruchs bzw. der Baumaßnahme auf Niststätten von Brutvogelarten, die mehrjährig Niststätten nutzen und auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Der Funktionsverlust ist vor Beginn der Maßnahmen funktional wirksam auszugleichen. Für Brutvogelarten die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen, ist im Rahmen von CEF-Maßnahmen der Ersatz im Verhältnis 1:1 vor dem Eingriff in die Bruthabitate zu erbringen. Es sind geeignete künstliche Nisthilfen zu verwenden.

Der Funktionsverlust von Fledermausquartieren ist quartierspezifisch ebenfalls im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch geeignete Quartierelemente im Umfeld auszugleichen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan Nr.90 der Stadt Ribnitz-Damgarten, für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz kein Konflikt mit dem Artenschutzrecht besteht.

13.3 Aussagen zum Natura - 2000 - Gebiet

Für einen Bebauungsplan, der einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Artikel 6 Absatz 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Insofern ist für einen Bebauungsplan zunächst in einer FFH-Vorprüfung in der Regel auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura - 2000 - Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren.

In der vorliegenden Bauleitplanung soll eine seit Jahrzehnten als Kleingartenanlage genutzte Fläche in ihrer Funktion unverändert bleiben. Das Ziel ist lediglich die Umsetzung von kleineren Baumaßnahmen innerhalb eng gesteckter überbaubarer Grundstücksflächen. Weiterhin hält das festgesetzte „Maß der baulichen Nutzung“ die eventuell hinzutretende Bebauung sehr kleinteilig.

Unter Voraussetzung der Umsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bauzeit zur Verhinderung von Einträgen in die Gewässer, u.a. ins Grundwasser, kann eine Beeinträchtigung des Natura - 2000 - Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen durch vereinzelte kleinere Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die zur Erreichung der Erhaltungsziele für das Gebiet erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen werden nicht behindert. Auch durch das Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen und ihrer charakteristischen Arten sowie des gebietsbezogenen Erhaltungszieles des angrenzenden Natura - 2000 - Gebietes sind daher mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Bebauungsplan Nr.90 der Stadt Ribnitz-Damgarten, für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz sind Beeinträchtigungen des gemeldeten FFH-Gebietes „DE 1542-302 - Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und seiner Erhaltungsziele ausgeschlossen.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

14. Immissionsschutz

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

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

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

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

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

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

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

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

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

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Kompensationsmaßnahme pauschal		5.000,00 €
02	Nebenkosten		20.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	25.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	4.750,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	29.750,00 € =====

18.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.90, für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütnitz“, Ortsteil Pütnitz	
18.0	Inhaltsverzeichnis	
18.1	Einleitung	24
18.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	24
18.3	Scoping - Verfahren	25
	Tabelle 1: Scoping	25
18.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
18.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	26
18.4.1.1	Schutzgut Mensch	26
18.4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	26
18.4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	27
18.4.1.4	Schutzgut Landschaft	27
18.4.1.5	Schutzgut Boden	28
18.4.1.6	Schutzgut Wasser	28
18.4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
18.4.2	Wechselwirkungen	29
18.4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
18.4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
18.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
18.4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	30
18.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
18.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	30
18.7	Zusätzliche Angaben	31
18.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	31
18.7.2	Zusammenfassung	31

18.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.90 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Pütnitz“ im östlichen Bereich des Ortsteiles Pütnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Landschaftsprägende Elemente, ausgenommen sind hier einige Solitärbäume im südlichen Geltungsbereich sowie wenige großkronige Pappeln an der östlichen Plangebietsgrenze, gibt es im Geltungsbereich der Satzung nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Die Recknitz als Gewässer I. Ordnung verläuft südlich des Plangebietes und mündet weiter westlich in die „Ribnitzer See“.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Erstellung einer „Schalltechnischen Untersuchung“ wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt zurückgesetzt von Haupt- und Durchgangsstraße an einer ruhigen, wenig befahrenen Wohnstraße. Emissionen gehen durch das Gebiet des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Pütnitz“ nicht aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

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

Die Grenze der zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Landschaftsschutzgebiet „Recknitztal“ sowie das FFH - Gebiet „(DE 1941-301) „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ liegen unmittelbar südlich vom Plangebiet.

18.2 Planerische und rechtliche Vorgaben

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

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

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

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

18.3 Scoping - Verfahren

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

Tabelle 1: Scoping

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

18.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
18.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
18.4.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet von tags 50 dB (A) und nachts 40 dB (A) werden eingehalten. Emissionsherde sind nicht erkennbar.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Entsorgung der Wertstoffe erfolgt in der „Blauen Tonne“, in „Gelben Säcken“ bzw. Containern. Diese werden zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

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

18.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum. Es wird in seiner Gesamtheit regelmäßig bewirtschaftet. Die bisherige Nutzung des Plangebietes liegt grundsätzlich im Bereich der Erholung sowie der gärtnerischen Nutzung. Grundstückseigentümerin ist die Stadt Ribnitz-Damgarten, Erbbauberechtigter der „Verein der Wochenendgärtner Recknitz e.V.“. Der Gartenverein hat sich bereits 1976 gegründet, seitdem besteht auch die gärtnerische Nutzung.

Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die Bebauungen, Terrassen und Zuwegungen versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen, die sich zweckbestimmend im gesamten Geltungsbereich befinden. Entsprechend der derzeitigen Nutzung des Areals befinden sich im Plangebiet auch viele Obstbäume, Kleingehölze, geschnittene Koniferenhecken, Grünflächen in Form von Scherrasenflächen sowie Grabeland. Im südlichen und östlichen Geltungsbereich sind Grünflächen mit vereinzelt Kleingehölzen und zum Teil großkronigen Einzelbäumen anzutreffen.

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

Bewertung

Durch die fortwährende Nutzung als Kleingartenanlage bzw. nun als Wochenendhausgebiet ergibt sich keine wesentliche Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Die gewachsene Kleingartenstruktur bleibt erhalten und wird durch die vorliegende Bauleitplanung gefestigt.

Sanierungen und bauliche Umgestaltungen von der vorhandenen kleinteiligen Bebauung können mit einer geringfügigen Bautätigkeit einhergehen. Aus den nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine begrenzte Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die bestehenden bzw.

hinzukommenden Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

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

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

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

18.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

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

Bewertung

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

18.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wird seit Jahrzehnten durchgängig als Kleingartenanlage bewirtschaftet. Größere zusammenhängende Gehölzgruppen, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände des Standortbereiches ist leicht geneigt und fällt von 4,10 m über NHN (Normalhöhennull) im nordwestlichen Bereich bis auf etwa 1,80 m über NHN an der südlichen Plangebietsgrenze ab.

Größere bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft nicht bzw. geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung den Charakter des Bestandes widerspiegeln. Eine Dominanz der Bebauung wird alleine durch das Maß der baulichen Nutzung (Höhe der Gebäude) ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Pütnitzer Straße“. Für den einfachen Bebauungsplan ist eine weiterführende Verkehrserschließung nicht vorgesehen.

Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft ist durch die festgesetzte Grünfläche mit dem Erhalt der Solitäräume gegeben.

Im Geltungsbereich bleiben vorhandene Einzeläume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten und bilden weiterhin einen aufgelockerten grünen Siedlungscharakter.

18.4.1.5 Schutzgut Boden

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

Eine Wandlung der genutzten Flächen findet im „Wochenendhausgebiet Pütnitz“ nicht statt, damit wird das Schutzgut Boden nicht beeinflusst. Die gärtnerischen Bereiche und die Dauergrünflächen bleiben erhalten.

Nachteilig wirken sich die vorhandenen baulichen Anlagen aus. Durch eine raumsparende Erschließung mit einer sandgeschlammten Oberfläche sollen die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,3 die Bebauung weiterhin in Grenzen halten. Bei hinzutretenden Gebäuden muss zuvor der Bestand abgebrochen werden. Eine wesentliche bauliche Erweiterung in den einzelnen Parzellen ist nicht mehr möglich und auch nicht gewollt.

Im Versiegelungsbereich, der bereits durch die derzeitige Nutzung des Areals gegeben ist, ist eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens. Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die vorhandenen und geplanten Versiegelungen. Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

18.4.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der gärtnerischen Nutzung bzw. der Erholung dienenden Flächen als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die Beseitigung der Schmutzwässer im Plangebiet erfolgt weiterhin durch den Abwasserzweckverband Körkwitz.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücken versickert.

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

Bewertung

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

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen

Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist. Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

18.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind aber nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffes gemäß § 6 Absatz 5 DSchG M-V.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmales ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird bei Beachtung der Forderungen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege mit Sitz in Schwerin durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst.

18.4.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen vorgeprägten Bereich nicht zu erwarten.

18.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nicht grundsätzlich verändern.

Ein ökologischer Umbau muss durch die Planung nicht vorgenommen werden, da der Geltungsbereich bereits in seiner Struktur als Wochenendhausgebiet existent ist. Die fein gegliederten Bereiche mit einer hohen Qualität der Umwelt dienen fortführend der Erholung. Die Folge ist eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen der Parzellenbesitzer.

Es bleiben die zusammenhängende Garten- und Grünflächen mit dem aufgelockerten Grünbestand dauerhaft erhalten, die das Gebiet durchgrünen.

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

18.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die gewachsene, vorhandene und in sich geschlossene Kleingartenanlage in der Ortslage Pütnitz könnte sich baulich nicht verjüngen. Lediglich Modernisierungsarbeiten sind hier nach dem gegenwärtigen Baurecht möglich.

Dem gegenüber stehen aber ein unübersehbarer Generationswechsel der Parzellenbesitzer und die in die Jahre gekommenen baulichen Anlagen, die nicht den heutigen Standards und Vorstellungen vom modernen Wohnen entsprechen. Komplettsanierungen mit baulichen Veränderungen könnten weiterhin nicht vorgenommen werden.

Eine Aufwertung des Erholungsbereiches mittels einer qualitativen Verbesserung der Bebauung zwischen dem Stadtteil Damgarten und der Ortslage Pütnitz könnte nicht vorgenommen werden.

18.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

18.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

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

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

- offene Bauweise gemäß § 9 Absatz 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

18.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

18.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Ribnitz-Damgarten unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO gilt für das Wochenendhausgebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,2. Hinzu kommt dann die Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO. Entsprechend steigt dann die GRZ auf 0,3. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Stadt Ribnitz-Damgarten sowie der Erbbauberechtigter des Grundstückes, der „Verein der Wochenendgärtner Recknitz e.V.“ zuständig.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

18.7 Zusätzliche Angaben

18.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr.90 für den Bereich „Wochenendhausgebiet Pütznitz“, Ortsteil Pütznitz bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

18.7.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Pütznitz“ umfasst eine Kleingartenanlage, die durch den „Verein der Wochenendgärtner Recknitz e.V.“ betrieben wird. Der Gartenverein hat sich bereits 1976 gegründet, seitdem besteht auch die gärtnerische Nutzung des gesamten Areals.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die der Erholung dienenden Fläche in ein Wochenendhausgebiet zu wandeln und dauerhaft zu schützen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Pütznitz“ vor. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden, Osten und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

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

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

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



Frank Ilchmann



Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 19. Juli 2017
geändert am: 09. April 2018
geändert am: 19. Okt. 2018
geändert am: 18. März 2019