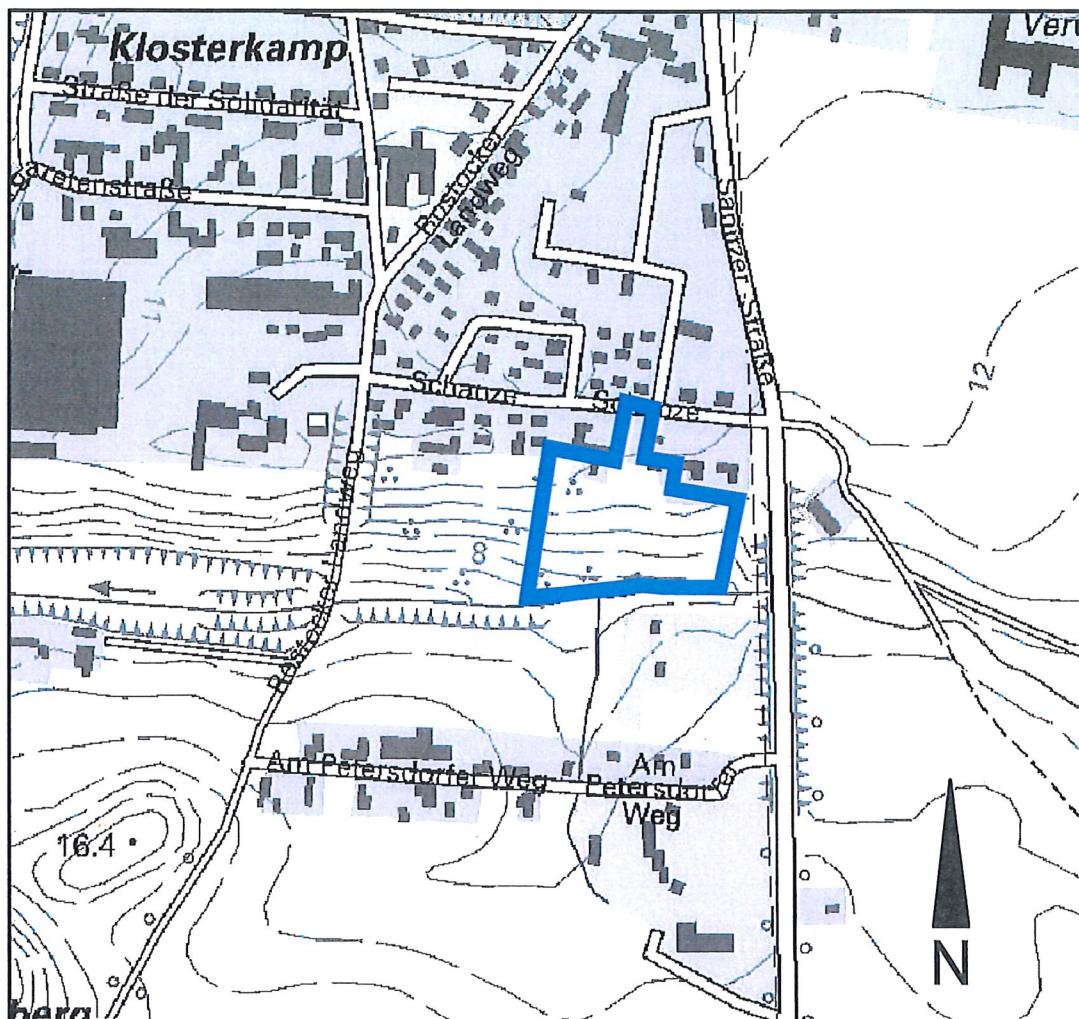


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 92  
gemäß § 13b BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften  
über die Gestaltung  
der Stadt Ribnitz-Damgarten  
„Wohnbebauung Schanze“



Übersichtsplan - M: 1:5000

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

Planungsverfasser: Dipl.-Ing. Rolf Günther  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten  
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88

## 0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Anwendung des § 13b BauGB	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	7
8.4	Verkehrserschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	8
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	9
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	9
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	9
10.9	Schmutzwasserbeseitigung	10
10.10	Abfallbeseitigung	10
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	10
12.	Altlasten	10
13.	Naturschutz	10
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	11
14.	Immissionsschutz	12
15.	Kataster- und Vermessungswesen	12
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Aufgrund des § 10 i. V. m. §13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert § 245a Artikel 1 Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.92 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet „Wohnbebauung Schanze“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 19. Juli 2017 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes dienten ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12. Dezember 2017, aktualisiert am 07. November 2019, in digitaler Form des:

Landkreis Vorpommern- Rügen  
Fachdienst Kataster und Vermessung  
Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund  
In Verbindung mit dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche (ÖBVI)  
Fritz-Reuter-Straße 13, 18190 Sanitz

### **1.3 Anwendung des § 13b - BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste in ihrer Sitzung am 19. Juli 2017 den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 92 „Wohnbebauung Schanze“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2a und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB liegen vor, da durch den Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die der Wohnnutzung dienen sollten, in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil, einbezogen werden.

Planungsziel ist eine Weiterführung und Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Schanze auf Flächen, die sich bezogen auf den Stadtteil Ribnitz in einer guten Wohnlage befinden.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 entspricht einer verträglichen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Erweiterung und Nachverdichtung im Sinne des § 13b i.V.m. § 13a BauGB zu bewerten.

Da die Fläche selbst lokal begrenzt ist, das heißt für bis zu fünf Bauparzellen ausgewiesen wurde und sich direkt über eine kurze Stichstraße an die Bebauung der

„Schanze“ anschließt, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13b BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen im Sinne des § 13b i.V.m. 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 betragen zusammen weniger als 10.000,0 m<sup>2</sup>, der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- Gebieten, Landschafts- und Vogelschutzgebieten vor.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet befindet sich nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf einer Wohnbaufläche, lediglich der Übergang zum Graben Nr. 30/1 (Südseite) ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich wird in der Planfassung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Siedlungsgrün, festgesetzt. Damit ist für die Wohnbaufläche eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

Das Verfahren erfolgt in Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **3. Baugebiet**

Stadt Ribnitz-Damgarten

Gemarkung Ribnitz

Flur 11

Flurstücke: 105/1 tlw.; 107/5 tlw; 108/1 tlw; 109/65

## **4. Lage des Plangebietes**

Der Bereich des Plangebietes liegt am Südrand im Stadtteil Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohngrundstücke „Schanze 8 bis 14“ sowie die Straße „Schanze“
- im Osten durch Grünlandflächen
- im Süden durch den offenen Graben Nr. 30/1
- im Westen durch den rückwärtigen Bereich des Grundstückes „Schanze 7“

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

Für das Plangebiet wurde eine Erkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Danach befinden sich ab Geländeoberkante 0,30-0,80 m sandige Auffüllungen, die von einer 1,00-2,10 m dicken Feinsandschicht und einer ihr folgenden durchgängigen Geschiebemergelschicht unterlagert werden. Damit ist der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet.

Des Weiteren erfolgte eine umweltchemische Untersuchung des Baugrundes. Für die künftige Nutzung des Geländes bestehen aus umweltchemischer Sicht keine Bedenken.

Geomorphologisch weist der Standortbereich eine leichte Hangneigung auf. Das Gelände fällt von Nord (~12,00 m NHN) nach Süd (~7,00 m NHN).

## 6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am südlichen Ausgang in einer klimatisch bevorzugten Lage des Stadtteiles von Ribnitz. Es ist unbebaut und grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung der „Schanze“. Die ursprünglich als Weide genutzte Fläche liegt derzeitig brach und wird fast vollständig durch krautige Vegetationsflächen geschlossen.

Mit Ausnahme eines grabenbegleitenden Feuchtgehölzes und einer Baumgruppe im südwestlichen Randbereich sind keine Gehölze und Bäume im Baugebiet vorhanden. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht, Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Südlich angrenzend, als Wasserfläche dargestellt, verläuft der Graben Nr. 30/1.

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.

## 7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 92 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu fünf eingeschossigen Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen in offener Bauweise geschaffen werden. Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag ist nicht rechtsverbindlich. Er dient lediglich als Orientierungsmaß einer möglichen Bebauung.

Das Plangebiet schließt an die bereits vorhandene Bebauung der „Schanze“ an und wird durch eine direkte Straßenanbindung erschließungstechnisch gesichert. Die Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung. Die natürliche Oberflächenform des Geländes ist zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen innerhalb der Baufelder und Flächen für die Erschließung. Notwendige Aufschüttungen in diesem Bereich sind nicht mit Stützmauern herzustellen, sondern nur mit begrünten Böschungen. Diese müssen spätestens 5 m hinter der Baugrenze auslaufen und sich in die natürliche Geländeform einfügen. Die Geländeverhältnisse zu benachbarten Grundstücken (einschl. Grünflächen) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Um unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, sind für eventuell ausfallende Brutplätze des Feldschwirls außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes geeignete Extensivgrünlandflächen gemäß den Festsetzungen des B-Planes anzulegen.

## 8. Inhalt der Planung

### 8.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung des Baugebietes

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als reines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen sind Wohngebäude sowie Anlagen der Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen, nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Festsetzung einer Obergrenze ist dem Erhalt des in der Ortslage vorhandenen ländlichen Charakters geschuldet und soll sicherstellen, dass je Grundstück nur ein Wohngebäude errichtet wird. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von GRZ 0,3 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO findet Anwendung. Diese Festsetzung ermöglicht untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, außerhalb der Baufelder zu errichten.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet soll dem Bedürfnis nach einem ungestörten Wohnen entsprochen werden.

Es sind eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. So können bei Ausführung eines Kellergeschosses unter Beachtung der Landesbauordnung (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V) Aufenthaltsräume zur Hangseite gestattet werden, wenn die Deckenoberkante des Kellergeschosses im Mittel nicht mehrmals 1,40 m über die maßgebliche Geländeoberfläche hinausragt.

Die Lage der Gebäude wird durch die eingemaßten Baugrenzen definiert. Im südlichen Plangebiet wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Damit soll eine bauliche Ausdehnung in die südlich angrenzende Grabenniederung vermieden und Eingriffe in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Für die Gebäude wird generell eine maximale Firsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Als maximale Traufhöhe ist 3,50 m zugelassen.

Die Bezugsebene für die Höhenmaße ist das Normalhöhennull-Maß (NHN). Sie liegt bei den Parzellen 1; 2 bei 12,10 m NHN und bei den Parzellen 3; 4; 5 bei 11,20 m NHN.

Die zuzuordnenden Fußbodenhöhen der Erdgeschosse sind bei den Parzellen 1; 2 max. 30 cm und bei Parzellen 3; 4; 5 max. 50 cm über der Bezugsebene anzutragen.

Es ist eine differenzierte Höhenstaffelung der zu bebauenden Flächen mit dem Ziel einer geringstmöglichen Veränderung der vorhandenen Geländetopografie und des Landschaftsbildes vorzusehen.

Durch diese baugestalterischen Forderungen, die in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, soll das Ortsbild im Bereich „Schanze“ naturnah abgerundet und städtebaulich aufgewertet werden.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind erforderlich um eine hinreichende Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild zu gewährleisten.

So werden bei der Gestaltung der Gebäude Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° festgesetzt. Die Dacheindeckung soll ausschließlich mit Dachziegel bzw. Dachsteinen in den klassischen Farbtönen in Anlehnung an RAL DESIGN, rot (RAL 040 50 70), rotbraun (RAL 030 30 30), anthrazit (RAL 000 20 00) erfolgen. Für die Fassadengestaltung sind Putzoberflächen oder Verblendmauerwerk festgesetzt, auch Kombinationen sind zulässig.

Zu den angrenzenden Verkehrsflächen wird eine Einfriedung mit max. 1,20 m Höhe zugelassen. Die gewählte Höhe gibt den Grundstücken eine Schutzfunktion ohne den Außenraum einzuzengen. Die Art der Umfriedung wird nicht festgesetzt.

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 anfallende Boden ist für die unmittelbare Geländeangepasung an den Gebäuden zu verwenden. Weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländeprofils sind nicht gestattet.

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	9.460,0	100
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche GRZ 0,3 max. 0,45 lt. § 19 Abs. 4 BauNVO Private Grün- u. Gartenflächen	6.320,0 (2.844,0) (3.476,0)	67 (30) (37)
Öffentliche Grünfläche	2.240,0	23
Öffentliche Verkehrsfläche	900,0	10

### **8.3 Infrastruktur und Einrichtungen**

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Notwendige Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Einkaufszentrum „Rostocker Landweg“ sowie im Stadtzentrum von Ribnitz vorhanden. Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der Sanitzer Straße außerhalb des Planungsgebietes.

### **8.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße „Schanze“ und wird über die Planstraße A verkehrstechnisch angebunden. Gemäß des Regelprofils Schnitt A-A ist die Straße mit einer Breite von 5,50 m auszubilden und erhält am Südende eine Wendeplatzanlage mit einem Durchmesser von 20,0 m. Die Darstellung der Straße und der Straßenquerschnitte in der Planzeichnung hat nur hinweisenden Charakter. Im Zuge der weitergehenden Planung des Standortes durch ein Fachplanungsbüro werden detaillierte Aussagen zu den Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen und zu verkehrsregelnden Maßnahmen getroffen und frühzeitig die zuständige Straßenverkehrsbehörde des LK V-R zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichem Grünstreifen vorgesehen. Dabei wird der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung haben, da über diese Zufahrt lediglich fünf Grundstücke erschlossen werden. Überwiegen wird hier die Aufenthalts- und Spielfunktion. Das äußere Erscheinungsbild der Straße soll dem Nutzer unmissverständlich den Eindruck vermitteln, dass hier eine Verkehrsberuhigung stattfindet.

Ein Befahren der öffentlichen Straße des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich ohne Rückwärtsfahren möglich. Um die 14-tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes, auf der dafür gekennzeichneten Fläche, zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Planstraße A gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Im Plangebiet sind fünf öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

Für private Stellplätze stehen entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) für die Anfahrt bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher als 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im überwiegenden Teil auf einer Wohnbaufläche.

Die Planung eines lokal begrenzten reinen Wohngebietes hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die angrenzende Bebauung im Norden des Standortes entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Der südliche Streifen des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Der ehemals als Weide genutzte Bereich soll gemäß Darstellung in der Planzeichnung von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche extensiv bewirtschaftet werden. Das zur Wohnbebauung ansteigende private Gelände ist in seiner Profilierung zu erhalten. Innerhalb der Baufläche werden Veränderungen der Geländeoberfläche zur Gebäudeanpassung zugelassen. Wie unter Pkt. 7 dargelegt, erfolgen dazu entsprechende Festsetzungen in der Satzung.

Durch das LPBK M-V wird der Hinweis gegeben, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über eine

Kampfmittelbelastung der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Zu beachten sind dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Bei Errichtung von Bauvorhaben ist die Baustellenverordnung - BaustellIV vom 10.06.1998 (BGBl I S. 1283) einzuhalten und bei Erfordernis ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator zu bestellen.

Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Graben Nr. 30/1, als Gewässer 2. Ordnung, der durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten wird.

Durch Festsetzung eines 7 m breiten von Bebauung freizuhaltenden Streifens werden entsprechende Flächen für die Gewässerunterhaltung geschaffen und von Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten, entsprechende Genehmigungen für Maßnahmen, die eine Gewässernutzung darstellen, sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen.

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

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl) ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg -Vorpommern (LWaG) anzugepflichtig. Bohrungen für Erdwärmeanlagen und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E. Dis AG gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E. Dis Netz GmbH. Der weitere Netzausbau ist durch den Erschließungsträger zu beantragen.

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Die Planung dazu erfolgt über die Stadt Ribnitz-Damgarten.

### **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Bodenland“ Ribnitz-Damgarten. Ein zentrales Trinkwassernetz ist vorhanden. Die Anschlüsse sind nach Maßgabe des Versorgungsträgers herzustellen.

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

Durch das Plangebiet läuft eine Trinkwassertransportleitung DN 300. AZ. Da eine Umverlegung gegenwärtig nicht in Aussicht gestellt werden kann, erfolgte in der Planzeichnung die Festsetzung eines Leitungsrechtes einer Hauptwasserleitung zugunsten des Versorgungsunternehmens. Die belegte Fläche bleibt eigentums- und planungsrechtlich Bestandteil des Grundstückes. Sie ist mit einer Schutzstreifenbreite von 6,0 m festgelegt. Entsprechende Nutzungsbeschränkungen sind mit dem Leitungsbetreiber zu vereinbaren.

## **10.4 Heizung**

Für dieses Gebiet ist die Erdgasversorgung für Heizzwecke möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt. Zur weiteren Planung sind die Ausführungsunterlagen der Erschließung den Stadtwerken zur Verfügung zu stellen. Über einen entsprechenden Erschließungsvertrag werden dann die Ausführungsmodalitäten vereinbart.

## **10.5 Feuerlöschseinrichtung**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude sind 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.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für allgemeine Wohngebiete (WA) von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern-Rügen ist grundsätzlich erforderlich.

Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befinden sich zwei Überflurhydranten: am Standort Kreuzung Sanitzer Straße/ Schanze/ Kuhlrader Landweg sowie im Gehweg Schanze Nr. 15.

## **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom/ Technik GmbH.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ausbau und Koordinierung von Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind frühzeitig, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom/ Technik GmbH schriftlich anzuzeigen.

## **10.7 Kommunikation**

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

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Eine Bewerbung dazu ist unter Beifügung eines Erschließungsplanes zu beantragen.

## **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler, bzw. durch Einleitung auf Höhe des Geltungsbereiches des Plangebietes, unter Beachtung des Merkblattes DWA-M 153, in den Graben Nr. 30/1. Der Einleitpunkt ist gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen, um Beschädigungen durch Unterhaltungsmaßnahmen auszuschließen.

## **10.9 Schmutzwasserbeseitigung**

Für die Beseitigung von Schmutzwasser ist der Abwasserzweckverband Körkwitz zuständig. Ein zentrales Schmutzwassernetz ist vorhanden. Die Anschlüsse sind nach Maßgabe des Abwasserzweckverbandes Körkwitz herzustellen.

Jedes Grundstück erhält einen eigenen Anschluss und Übergabepunkt.

## **10.10 Abfallbeseitigung**

In der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung AbfS) vom 09. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufspackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzerzwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AnfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Margarethenstraße und am Bahnhofsvorplatz.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [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 Kultur und Denkmalpflege 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Diese Aussage wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

## **12. Altlasten**

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **13. Naturschutz**

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

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB- Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Die für das Anwenden des beschleunigten Verfahrens ohne überschlägige Umweltprüfung maßgeblichen Kriterien:

- maximal festgesetzte Grundfläche < 10.000 m<sup>2</sup> und

- Vorbereitung eines Vorhabens, das nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,

werden erfüllt. Eine UVP-Pflicht laut Anhang 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein begrenzter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,3 und einer lokal begrenzten Bauflächengröße.

Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in Natur und Landschaft, und zum Schutz der süd- und südwestlich liegenden Biotope wird der südliche Bereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche nominiert. Um eine Nutzungsintensivierung dieser Fläche zu verhindern, ist eine kostensparende extensive Bewirtschaftung (Mahd ab 01.07. max. 2-mal im Jahr) festgelegt worden.

Die Anpflanzung einer Baumgruppe, bestehend aus 5 Stck. Weiden (*Salix caprea*) innerhalb dieser grabenbegleitenden Grünfläche soll den harmonischen Übergang der künftigen Bebauung in die Landschaft mildern und neue natürliche Lebensräume für Tiere und andere Pflanzen bieten. Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware, 3 x verpflanzt, Hochstämme, STU 14 - 16 cm (in 1,0 m Höhe gemessen), inkl. 3-5 Jahren Anwuchs- und Entwicklungspflege und Verbissenschutz zu verwenden. Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden.

Sollten Gehölze entfernt werden, ist eine Bauzeitenregelung wie folgt festgesetzt worden:

Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die gärtnerische Gestaltung wird nicht als Kompensation gewertet.

## 13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf der Grundlage der durchgeföhrten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der aufgeföhrten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Vorsorglicher Artenschutz:

Vögel: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der tatsächlich oder potential in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraumes 01.03.-31-07. Bauarbeiten während dieses Zeitraumes sind nur dann möglich, wenn das Plangebiet im Zeitraum 01.03.-31.07. bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten oder mit einer ausreichenden, d.h. abschreckenden Anzahl Flatterbändern versehen wird.

Als Ersatz für eventuell ausfallende Brut- und Nahrungsplätze des Feldschwirls und des Weißstorches wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 92 auf dem Flurstück 16/2, Flur 10, der Gemarkung Ribnitz (Feldblockes DEMVLI06DB10120) eine ca. 5.640 m<sup>2</sup> große Ackerfläche in eine Extensivgrünlandfläche umgewandelt. (Siehe Anlage 1 der Begründung).

Diese Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland ist mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese zu gestalten.

Für die Mahd der Fläche (ab 01.07. max. 2 x im Jahr) müssen zur Schonung der Kleintierfauna Messerbalken eingesetzt werden (Mulcher, Schlegel- oder Kreiselmäher

sind nicht zulässig). Der Einsatz von Düngermitteln sowie Pflanzenschutzmittel ist ebenfalls nicht zulässig.

Amphibien: Eine Tötung von Individuen während der Winterruhe ist dann vermeidbar, wenn im September/ Oktober eine Mahd der Fläche mit Abtransport des Mahdgutes erfolgt, die dann kurzrasige Struktur ist als Winterhabitat ungeeignet., Ausweichquartiere existieren im direkten Umfeld vor allem in den Hausgärten und dem grabennahen Feuchtgebüsch.

Wird indes durch eine ökologische Baubegleitung festgestellt, dass Wanderungen im Plangebiet vom Graben in Landlebensräume und umgekehrt ausbleiben, d.h. Amphibien keinem Tötungsrisiko während der Bauarbeiten ausgesetzt sind, ist die zusätzliche Aufstellung eines grabenparallelen Amphibienzaunes nicht notwendig.

Aufgrund der Entfernung zu den umgebenden Schutzgebieten und der Planung eines lokal begrenzten Wohngebietes sind Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalte nicht zu erwarten. Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung gegeben worden.

#### **14. Immissionsschutz**

Eine schalltechnische Begutachtung für das Plangebiet liegt vor. Danach werden die Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet (WR) nur auf den ersten beiden (Parzelle 4 und 5) zur Sanitzer Straße gelegenen Baufeldern des Bebauungsplanes Nr. 92 geringfügig überschritten.

Für die geplante Bebauung dieser Baufelder sollen daher bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von dieser Straße abgewandten Gebäudeseite liegen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich in der Planzeichnung. Auf den weiteren Baufeldern werden die Orientierungswerte eingehalten.

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 (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 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 Nutzungsberichtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

#### § 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberichtigten

(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 Ordnungswidrigkeiten

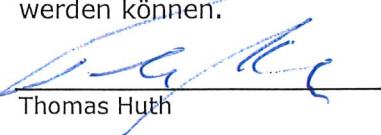
(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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

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.

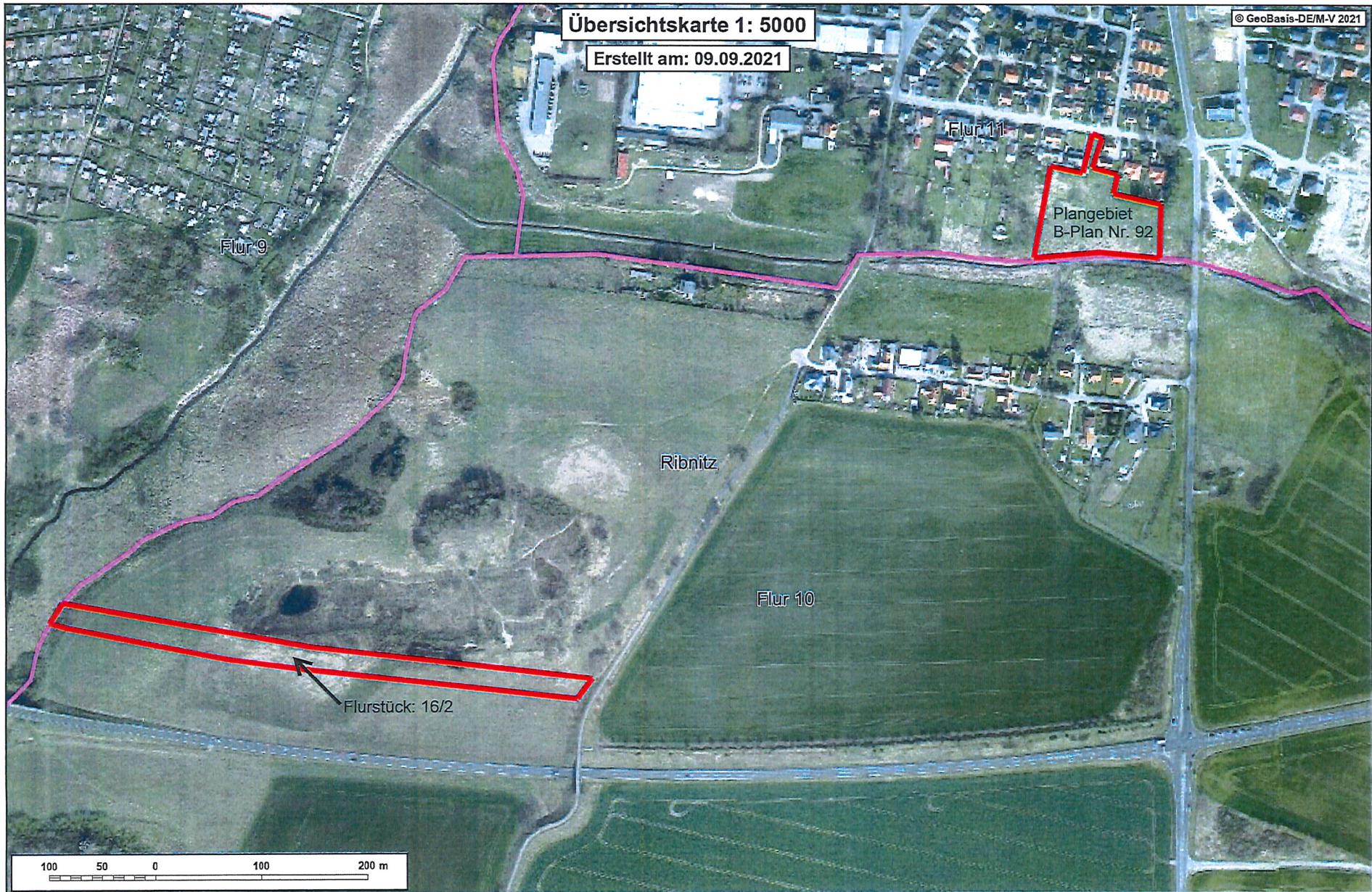
### 16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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.

  
Thomas Huth

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten	04. Januar 2019
geändert:	14. Januar 2020
geändert:	21. Februar 2021
geändert:	10. September 2021
geändert:	23. November 2021



Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 92