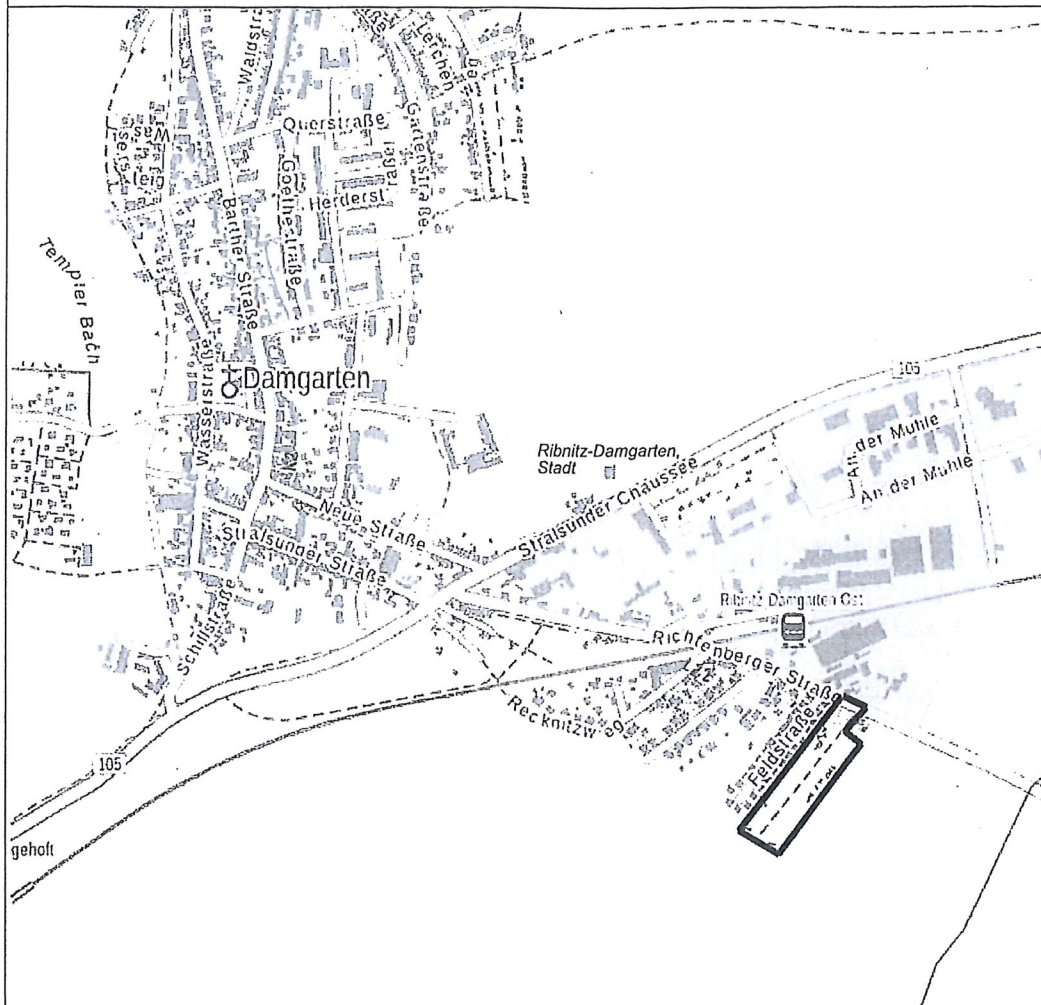


Stadt Ribnitz-Damgarten



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“

Im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



ung östlich der Feldstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz Damgarten
Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:
M. Sc. Paul Hoffmann
M. Sc. Daniel Schmidt

Rostock, den 23. November 2021
redaktionell geändert am 13.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Anwendung des § 13b und daraus resultierende Anforderungen	4
3	Lage des Planungsgebietes	4
4	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
5	Kartengrundlage	5
6	Planungsrechtliche Situation.....	5
6.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
6.2	Landschaftsplan	6
6.3	Denkmalschutz	6
6.4	Waldabstand	7
6.5	Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile.....	7
6.6	Artenschutz	11
6.7	Internationale und nationale Schutzgebiete	12
7	Städtebauliche Planungen der Stadt	14
7.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	14
7.2	Die Satzung tangierende sonstige Planungen	14
8	Bestandsaufnahme	14
8.1	Topographie	14
8.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	15
8.3	Verkehrerschließung	15
8.4	Ver- und Entsorgung	15
8.5	Löschwasserbereitstellung	16
9	Planung	17
9.1	Art der baulichen Nutzung	17
9.1.1	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
9.2	Maß der Baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung	18
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
9.4	Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	19
9.5	Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen	19
9.6	Verkehrerschließung	19
9.7	Ver- und Entsorgung	20
9.8	Artenschutzrechtliche Belange	22
9.9	Grünordnung	24
9.10	Wasserwirtschaft	25
9.11	Baufeldfreimachung.....	25
9.12	Immissionsschutz	26
9.13	Begründung örtlicher Bauvorschriften	28
10	Flächenbilanz.....	29

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die östlich der Feldstraße gelegene ehemalige Kleingartenanlage „Tannenblick- Freundschaft e.V.“. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes als Abrundung der Ortsrandlage. Die Bebauung soll dabei in Form von freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass im Stadtteil Damgarten derzeit kein Angebot für die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken zur Verfügung steht.

Die Zielstellung der Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Kleingartenanlage entspricht zudem dem Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes erfolgte eine entsprechende Abstimmung mit dem betroffenen Verein, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fortgesetzt wird.

Aufgrund der Tatsache, dass die geplante bauliche Arrondierung über die Schließung einer Baulücke hinausgeht und auf einer an den Siedlungsbereich anschließenden Fläche erfolgt, ist eine Realisierung auf Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich. Es wird entsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Anwendung des § 13b und daraus resultierende Anforderungen

Aufgrund der zu erwartenden zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger 10.000 m², der Lage des Geltungsbereichs angrenzend an den städtebaulich integrierten Siedlungsbereich sowie aufgrund der durch Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigten Herstellung von Wohnbauflächen, kann die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB erfolgen.

Die Einhaltung der Obergrenze bei der zulässigen Grundfläche ergibt sich aus nachfolgender Rechnung:

Baugebiet	Fläche in m ²	GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²
allgemeines Wohngebiet	11.325	0,4	4.562
Baugebiete gesamt			4.530 < 10.000

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Aufstellung wird entsprechend ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Ribnitz-Damgarten im Stadtteil Damgarten östlich der Feldstraße und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich an. Der Geltungsbereich umfasst die ehemalige Kleingartenanlage „Tannenblick-Freundschaft e.V.“ und ist von Norden an die Landesstraße L22 „Richtenberger Straße“ angebunden, welche den Geltungsbereich an die Bundesstraße B 105 anbindet.

4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,37 ha und ist wie folgt abgegrenzt:

im Norden: durch die Richtenberger Straße,

im Süden: durch den Radwanderweg zwischen Damgarten und Plummendorf,

im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

Im Westen: durch die Grundstücke „Feldstraße 10 bis 24“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Wohngebiet östlich der Feldstraße“ umfasst die Flurstücke: 694, 695 teilweise (tw), 699/5 (tw), 710/2, 711/4, 711/5, 712/1 der Flur 1 Gemarkung Damgarten.

5 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche (ÖBVI) - Sanitz, gemessen am 04.02.2020, verwendet. Ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde.

Lagebezug: ETRS89 / UTM

Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Gesamträumliche Entwicklung

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

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach Ziffer 3.2.3(1) als **Mittelzentrum** eingestuft.

Nach Ziffer 3.2.3(2) **versorgen Mittelzentren die Bevölkerung** ihres Mittelbereichs mit **Gütern und Dienstleistungen** des gehobenen Bedarfs.

Zudem sollen Mittelzentren entsprechend Ziffer 3.2.3(3) als **regional bedeutsame Wirtschaftsräume gestärkt und weiterentwickelt werden**. Sie sollen für die Bevölkerung des Mittelbereichs vielfältige **Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen**.

Siedlungsstruktur

Nach Ziffer 4.1. (1) soll die **historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen** erhalten werden. Diese soll sich entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickeln und sich den Erfordernissen des demografischen Wandels anpassen.

Nach Ziffer 4.1. (3) hat sich der **Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren** und ist dabei funktionsgerecht zu entwi-

ckeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Nach Ziffer 4.1. (4) hat **die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an bebaute Ortslagen zu erfolgen**. Damit soll der Entstehung neuer Splittersiedlungen und die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden.

6.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan mit dem Stand von Dezember 2001 vor. Gemäß der Darstellung im Landschaftsplan (Karte 3b) liegt das Plangebiet innerhalb des Biotopkomplexes 13 „Ackerlandschaft um Tempel“, der als gering- bis mittelwertig eingestuft wird. Der Biotopkomplex erstreckt sich allerdings auch über Siedlungsflächen. Südlich, sich in geringer Entfernung zum Plangebiet anschließend, befindet sich der Biotopkomplex 5 „Recknitzniederung und benachbarte Moränenflächen“, der als sehr hochwertig eingestuft wird. Gemäß der Karte 3a wird das Plangebiet und weitere Siedlungsflächen als Einzel- und Reihenhausgebiet (OE) bezeichnet. Weiterhin ist eine geschützte Baumreihe am südlich angrenzenden Wanderweg sowie eine Allee entlang der nördlich angrenzenden Richtenberger Straße verzeichnet. Laut Karte 4 liegt der Geltungsbereich des B-Planes nicht innerhalb eines gesonderten Landschaftsbildraumes, sondern wird als Siedlungsfläche im Anschluss an den Stadtkern Damgarten dargestellt, was durch die aktuell noch bestehende Kleingartennutzung und angrenzende Wohnbebauung bestätigt wird. Karte 5 stellt für das Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Flächen oder Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. In Karte 6 wird ebenfalls nur für die südlich angrenzende Fläche die Maßnahme L11 „Schutz der Torfstiche“ dargestellt sowie das Vogelschutzgebiet (DE 1941-401 Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark); das Plangebiet wird ohne Darstellung von Maßnahmen als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Zusammenfassend stellt der Landschaftsplan für das Plangebiet daher keine besonders schutzwürdigen Flächen oder zu beachtenden Maßnahmen dar, jedoch sind angrenzende schutzwürdige Flächen zu beachten.

6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten 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 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, bestehen weder im Geltungsbereich noch direkt an diesen angrenzend.

6.4 Waldabstand

Südlich des Bebauungsplans wurden auf dem Flurstück 707/31 der Flur 1 Gemarkung Damgarten Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg Vorpommern (LWaldG M-V) festgestellt.

Zu den festgestellten Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V ist durch bauliche Anlagen gemäß § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 30 m einzuhalten. In den § 2 bis 5 der

Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) werden hierzu unter bestimmten Bedingungen zugelassen.

Aufgrund der Entfernung der festgestellten Waldflächen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 26-28 Meter ist eine Waldumwandlung nicht erforderlich. Über den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von baulichen Anlagen erlassen.

Hinweis der Landesforst M-V Forstamt Schuenhagen

Außerhalb der Baufelder und innerhalb des gesetzlich geschützten Waldabstandes von 30 m sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können ebenfalls unzulässig.

Entsprechend des Hinweises der Landesforst ist daher für den Teil des Geltungsbereiches, der sich innerhalb der 30 m Waldabstand befindet eine Fläche festgesetzt, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.

6.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten und Darstellung im GeoPortal.MV (Abruf Juli 2020) keine gesetzlich geschützten Biotope, Geotope oder Landschaftsbestandteile. Im Zuge der Biotopkartierung (Vgl. Biotoptypenplan) konnten ebenfalls keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, die Bäume zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Auf Grundlage der Vermessung wurden Bäume festgestellt, die aufgrund ihres Stammumfanges ≥ 100 cm die Anforderungen des § 18 NatSchAG M-V für gesetzlich geschützte Bäume erfüllen. Dies sind überwiegend Berg-Ahorne entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze. Nachfolgend werden der eingemessene und der geschützte Baumbestand im Plangebiet dargestellt:

Tabelle 1: Baumbestand im Plangebiet

Nr.	Baumart	StØ in m	StU in m	KrØ in m	Schutzstatus
1	Linde (<i>Tilia</i>)	0,7	2,2	8	§ 18 NatSchAG M-V*
2	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
3	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,41	1,3	9	§ 18 NatSchAG M-V*
4	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
5	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
6	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
7	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
8	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	8	§ 18 NatSchAG M-V*
9	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
10	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	10	§ 18 NatSchAG M-V*
11	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,41	1,3	8	§ 18 NatSchAG M-V*
12	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,28	0,9	5	-
13	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,28	0,9	5	-
14	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	8	§ 18 NatSchAG M-V*
15	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,6	1,9	10	§ 18 NatSchAG M-V*
16	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	8	§ 18 NatSchAG M-V*
17	Linde (<i>Tilia</i>)	0,7	2,2	10	§ 18 NatSchAG M-V*
18	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,7	2,2	12	§ 18 NatSchAG M-V*
19	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,7	2,2	10	§ 18 NatSchAG M-V*
20	Linde (<i>Tilia</i>)	0,28	0,9	9	-
21	Linde (<i>Tilia</i>)	0,28	0,9	8	-
22	Ahorn (<i>Acer</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V
23	Linde (<i>Tilia</i>)	0,41	1,3	8	§ 18 NatSchAG M-V
24	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,28	0,9	9	-
25	Linde (<i>Tilia</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V
26	Linde (<i>Tilia</i>)	0,41	1,3	8	§ 19 NatSchAG M-V
27	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	0,28	0,9	8	-
28	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,41	1,3	9	§ 18 NatSchAG M-V
29	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,6	1,9	10	§ 18 NatSchAG M-V
30	Fichte (<i>Picea abies</i>)	0,19	0,6	3	-
31	Fichte (<i>Picea abies</i>)	0,19	0,6	4	-

Im Bestand sind 22 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Baum Nr. 26 ist als nach § 19 NatSchAG M-V geschützter Alleebaum einzustufen.

Obwohl die Baumgruppe im südöstlichen Geltungsbereich optisch eine einseitige Baumreihe darstellt, erstreckt sich der Schutz für Alleen und einseitige Baumreihen nur auf solche, die entlang öffentlicher oder privater Verkehrsflächen sowie Feldwegen verlaufen. Ein Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V besteht daher nicht. Zudem erreicht die Baumreihen nicht die laut Biotopkartieranleitung M-V (2013) benötigten 100 m Mindestlänge.

Die Beseitigung von Bäumen im Geltungsbereich, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung

oder erheblichen Beeinträchtigen führen können, sind verboten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920, Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V (2007).

Zur Herstellung der Erschließung (Planstraße A) müssen die Bäume Nr. 27, 28 und 29 gefällt werden. Ein Großteil der Bäume entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze muss nicht gefällt werden, da durch gegenüber dem Vorentwurf angepasste Baugrenzen eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronentraufe + 1,50 m) ausgeschlossen werden kann. Bei der entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Baumgruppe von Berg-Ahornen wird die Versetzung der Baugrenzen und eine Erhaltungsfestsetzung mit dem ortsbildprägenden Charakter begründet sowie dem städtebaulichen und naturschutzfachlichen Erhaltenswert. Um keine Nutzungseinschränkung für die geplanten Wohngrundstücke zu erzeugen, müssen jedoch die Bäume Nr. 7, 8 und 14 zusätzlich gefällt werden, da hier eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) ergibt sich für den geschützten Baum Nr. 28 mit 1,3 m Stammumfang ($< 1,5$ m) ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 und für die Bäume Nr. 7, 8, 14 und 29 mit Stammumfängen im Bereich von $>1,50$ bis 2,50 m ein Ausgleichsverhältnis von 1:2. Demnach wird durch die Fällung der Bäume insgesamt ein Kompensationsumfang von 9 Bäumen generiert. Die Bäume Nr. 24, 30 und 31 müssen aufgrund ihrer Lage im Baufeld ebenfalls gefällt werden. Die Bäume Nr. 24, 27, 30, 31 generieren aufgrund ihres Stammumfanges von unter 100 cm keinen Kompensationsbedarf.

Für die zur Umsetzung der Planung notwendige Fällung der entsprechend in der Plandarstellung gekennzeichneten Bäume, für die ein Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V besteht, ist die Fällung bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen vor Satzungsbeschluss zu beantragen und der jeweilige Baum entsprechend gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V auszugleichen.

In der nachfolgenden Tabelle wird der Ausgleichsbedarf für die zur angezeigten Fällung Bäume wiedergegeben.

Tabelle 2: Kompensationserfordernis Baumfällungen

Nr.	Baumart	StU in m	Schutzstatus	Fällung angezeigt	Ersatzpflanzungen
1	Linde (<i>Tilia</i>)	2,2	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
2	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
3	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,3	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
4	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
5	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
6	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
7	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	ja	2
8	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	ja	2
9	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
10	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
11	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,3	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
14	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	ja	2
15	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,9	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
16	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
17	Linde (<i>Tilia</i>)	2,2	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
18	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	2,2	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
19	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	2,2	§ 18 NatSchAG M-V*	nein	-
20	Linde (<i>Tilia</i>)	0,9	-	nein	-
21	Linde (<i>Tilia</i>)	0,9	-	nein	-
22	Ahorn (<i>Acer</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V	nein	-
23	Linde (<i>Tilia</i>)	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	nein	-
24	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,9	-	ja	0
25	Linde (<i>Tilia</i>)	1,6	§ 18 NatSchAG M-V	nein	-
27	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	0,9	-	ja	0
28	Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,3	§ 18 NatSchAG M-V	ja	1
29	Birke (<i>Betula pendula</i>)	1,9	§ 18 NatSchAG M-V	ja	2
30	Fichte (<i>Picea abies</i>)	0,6	-	ja	0
31	Fichte (<i>Picea abies</i>)	0,6	-	ja	0

Die eingemessenen Bäume Nr. 12, 13 und 26 liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher nicht in Tabelle 2 aufgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches können 4 Ersatzbaumpflanzungen innerhalb der Planstraße A vorgenommen werden (P1). Somit verbleibt ein Ersatzbaumerfordernis von 5 Pflanzstandorten, die extern innerhalb des Stadtgebietes von Ribnitz-Damgarten zu sichern sind. Über die externe Heckenpflanzung (EM1) werden durch die Pflanzung von 2 Überhältern, 2 Ersatzbäume gepflanzt (Vgl. Plan 1.2). Die 3 verbliebenen Ersatzbaumpflanzungen werden am Standort Wilmshagen (EM2 – Vgl. Plan 1.3) umgesetzt. Damit kann der berechnete Bedarf an Ersatzbaumpflanzungen vollständig sichergestellt werden.

Laut Karte 6 des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich entlang der Richtenberger Straße eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Im Baumkataster des Landes für Bundes- und Landesstraßen werden die Bäume im

Bereich des nördlich des B-Plans nicht dargestellt, da die Darstellung erst nach dem Übergang zur L22 erfolgt. Die Allee wird auch nicht unter dem Reiter „Sehenswerte Alleen“ dargestellt, jedoch in der Biotop- und Nutzungskartierung (BNTK) im Kartenportal GAIA.MV – hier allerdings nur grob, ohne genauen Standort der Bäume als flächige Darstellung. Im Bereich nördlich des Plangebietes wurden bei Begehung beidseitig der Fahrbahn jeweils 2 Alleenbäume (Linden) erfasst. Die Bäume liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, wurden daher auch nicht mit eingemessen. Die Bäume können daher auch nicht mit einer Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt, werden jedoch auch durch die Planung nicht berührt. Baum Nr. 26 wurde im Verkehrsbegleitgrün außerhalb des Geltungsbereiches eingemessen. Lediglich Anteile der Krone ragen in den Geltungsbereich hinein. Aufgrund der Verkehrsflächen begleitenden Lage des Baumes ist der Baum als Teil der der Allee entlang der Richtenberger Straße/L22 einzustufen und dementsprechend nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Es erfolgt eine Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Ein Eingriff wird durch Aufstellung des B-Planes Nr. 101 nicht vorbereitet.

6.6 Artenschutz

Zur Abklärung artenschutzrechtlicher Belange wurde das Plangebiet im März, April, Oktober und November 2020 durch die Wagner Planungsgesellschaft begangen und hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen, der floristischen Artenzusammensetzung sowie des möglichen Vorkommens streng und / oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie) überprüft.

Auf Grundlage der Potentialabschätzung wurde der Bedarf für eine gesonderte Begutachtung von Reptilien (insbesondere Zauneidechse), Brutvögeln und Fledermäusen, v.a. hinsichtlich möglicher Quartiere durch den vorhandenen Altbaumbestand und bestehende Gartenlauben, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Begutachtung erfolgte in Anlehnung an die Anlage 2 der HzE 2018 (Stand 2019) bezüglich der Fledermäuse mit 3 Begehungen (Sommerquartiere), der Brutvögel mit 6 Tag- und 2 Nachtbegehungen im Zeitraum von März bis Juni, ergänzend September und bei den Reptilien mit 8 Begehungen von April bis September. Zusätzlich erfolgen im Bereich der Amphibien 7 Begehungen im März bis September. Im Ergebnis der Reptilienkartierung konnte kein Nachweis der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse erbracht werden. Im Bereich der Amphibien erfolgte der Einzelnachweis des Laubfrosches, welcher eine Anhang IV-Art darstellt – hier wurde durch den Gutachter kein Handlungsbedarf bzw. das Auslösen eines Verbotstatbestandes im Sinne von § 44 BNatSchG abgeleitet. In einem als Geflügelstall genutzten Schuppen erfolgte bei der Ausflugskontrolle im September ein Nachweis der Zwergfledermaus – hier wird davon ausgegangen, dass der Schuppen von einem oder mehreren Tieren als Zwischenquartier genutzt wird. Im Ergebnis der Brutvogelkartierung wurden 17 Brutvogelarten festgestellt. Für die Zwergfledermaus sowie die festgestellten und jeweils betroffenen Brutplätze der Blaumeise und des Haussperlings werden Vermeidungs- und vorgelagerte Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) notwendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen (Vgl. Kapitel 9.8). Für die restlichen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten erfolgte eine negative Potentialabschätzung auf Grundlage der vorgenommenen Habitatanalyse und Auswertung vorhandener Verbreitungsdaten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen, v.a. zur Vermeidung sowie dem vorgezogenen Ausgleich von Verbotstatbeständen im Bereich der Brutvögel und der Zwergfledermaus, ist das Vorhaben somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig. Das Durchführen von FCS-Maßnahmen ist nicht notwendig. Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

6.7 Internationale und nationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 101 liegt nicht innerhalb der Grenzen eines Schutzgebietes nationaler Kategorie und schließt keine Flächen eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes ein. Allerdings grenzt das Plangebiet südlich fast unmittelbar an das SPA-Gebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ und das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m südliche Richtung. In östlicher Richtung befindet sich das SPA-Gebiet in einer Entfernung von ca. 20 m zum Plangebiet. Im zentralen und nördlichen Teil der östlichen Geltungsbereichsgrenze weicht das Plangebiet 130-170 m vom SPA-Gebiet zurück. Die räumliche Nähe zu den Schutzgebieten wird in nachfolgender Abbildung dargestellt.

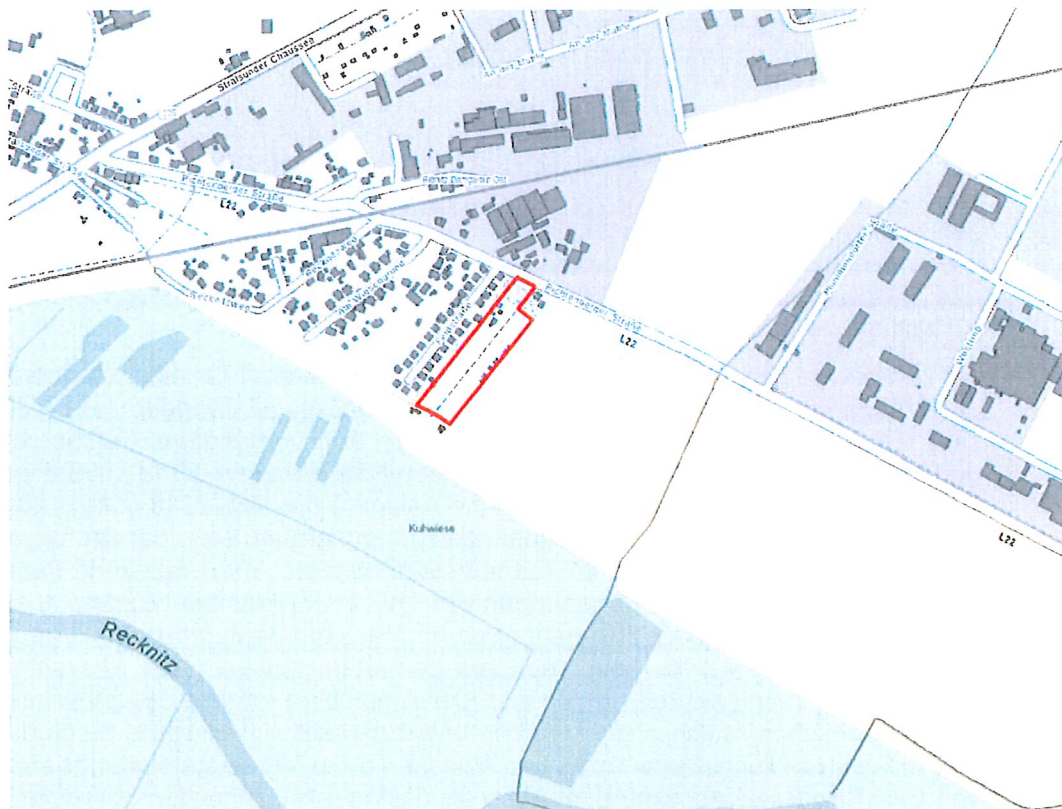


Abb. 1: Geltungsbereich (rot) im Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet (braun) und dem FFH-Gebiet (blau) (LUNG 2021)

Im Umfeld der Planung überlappen sich die Schutzgebiete in großen Teilen. Um eine Beeinträchtigung des FFH- und des SPA-Gebietes sowie ihrer Schutzzwecke, Erhaltungsziele und geschützten Arten ausschließen zu können, wird eine Beeinträchtigung im Rahmen einer FFH-/SPA-Vorprüfung überprüft. Hierfür dienen die verfügbaren Daten des Kartenportals GAIA.MV, der Kartierbericht der faunistischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 101 (natur und meer 12/2021) und der Managementplan zum FFH-Gebiet DE 1941-301 (StALU 2012) eine wesentliche Grundlage für die Natura 2000-Vorprüfung. Im Managementplan wurden zugleich die Habitate der für das SPA-Gebiet relevanten Brut- und Rastvogelarten untersucht bzw. festgestellt, so dass hier auch eine gute Bewertungsgrundlage für die SPA-Vorprüfung besteht.

Im Ergebnis der FFH- und SPA-Vorprüfung (Natura 2000-Vorprüfung) ist eine Unverträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen der Schutzgebiete faktisch auszuschließen. Es werden keine Flächen der Schutzgebiete durch den B-Plan Nr. 101 direkt in Anspruch genommen, so dass die maßgeblichen Be-

standsteile, Habitatstrukturen und Lebensräume nicht beeinträchtigt werden. Durch Aufstellung des B-Planes erfolgt im Plangebiet v.a. die Ablösung der bisherigen Kleingartennutzung zugunsten einer Wohnnutzung, so dass hier im Wesentlichen keine neuen Wirkfaktoren oder Wirkfaktoren in deutlich höherer Intensität gegenüber der Bestandsnutzung entstehen. Weiterhin besteht am Standort bereits eine Vorprägung durch einen Siedlungskomplex aus Wohnbebauung, Gewerbegebieten und Verkehrsinfrastruktur, was sich in den vorgefundenen Arten der faunistischen Begutachtung und den in den Detailkarten des Managementsplanes dargestellten Habitaten der relevanten Vogelarten und Anhang II-Arten widerspiegelt. Hier ist im relevanten Bereich südlich der Planung ein Zurückweichen der Habitate der Arten mit hohen Fluchtdistanzen abzulesen. Innerhalb des SPA-Gebietes und unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzend besteht zudem ein Wanderweg, so dass dieser Bereich direkt anthropogen geprägt ist. Somit lassen sich durch Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Wirk- bzw. Störfaktoren ableiten, die geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete, inklusive der hier geschützten Arten, hervorzurufen.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb nationaler Schutzgebietskategorien. Das Landschaftsschutzgebiet L 62 „Recknitztal“ erstreckt sich entlang Recknitz und verläuft unmittelbar unterhalb des Geltungsbereich sowie östlich ebenfalls unmittelbar angrenzend, im weiteren Verlauf aber bis auf ca. 180 m Entfernung von der östlichen Geltungsbereichsgrenze zurückweichend.

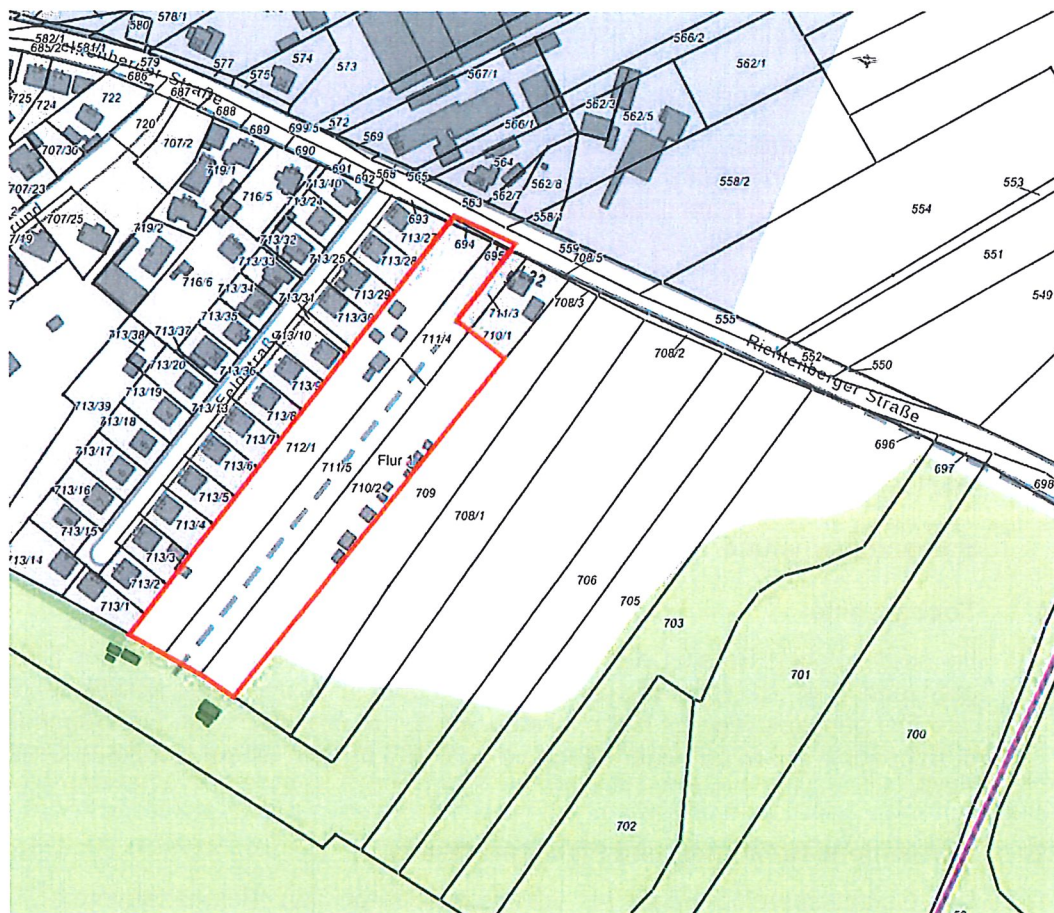


Abb. 2: Geltungsbereich (rot) und Abgrenzung des L 62 „Recknitztal“ (LUNG 2021)

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst v.a. die Recknitz, die die Recknitz begleitenden Hanglagen, Feucht- und Moorflächen sowie Bruchwälder. Diese stellen gleich-

zeitig den wesentlichen Schutzzweck und Schutzgegenstand dar (§ 3 der Verordnung von 1996). Die genannten Lebensräume werden von der Umsetzung der Planung nicht berührt und im Bestand besitzt das Plangebiet südlich sowie südöstlich eine abschirmende Eingrünung aus Gehölzen und älteren Einzelbäumen. Diese Eingrünung bleibt nach Umsetzung der Planung weitestgehend erhalten. Zusätzlich wird östlich vom Plangebiet gelegen eine dichte Feldheckenpflanzung als zusätzlicher Puffer zwischen Geltungsbereich und Landschaftsschutzgebiet (sowie dem SPA-Gebiet) geplant (Vgl. 9.9). Östlich des Geltungsbereichs besteht derzeit noch ein artenarmer, intensiv genutzter Acker. Jedoch kann die Hecke als Verbindungselement zu ggf. künftig geplanten Aufwertungen der Ackerfläche (z.B. Umwandlung in Grünland) dienen.

Weitere nationale Schutzgebiete befinden sich nicht im Nahbereich des Plangebietes.

7 Städtebauliche Planungen der Stadt

7.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Neubekanntmachung mit dem Stand vom 29.09.2011 vor. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“ als Wohnbauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO angestrebt wird, entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

7.2 Die Satzung tangierende sonstige Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Kleingartenentwicklungskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Konzept liegt in der Fassung vom 11.03.2019 vor. Die im Plangebiet befindliche ehemalige Kleingartenanlage „Tannenblick-Freundschaft e.V. (südlicher Teil)“ ist im Kleingartenkonzept für die Umwidmung der Gartenanlage in Wohnbauflächen vorgesehen. Damit entspricht die durch den Bebauungsplan angestrebte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO den durch das Kleingartenentwicklungskonzept angestrebten Zielen einer Eigenheimbebauung.

Neben dem Kleingartenentwicklungskonzept und dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegen für das Plangebiet keine weiteren Planungen vor. Ebenso liegen für den Geltungsbereich keine weiteren Satzungen, noch tangieren Satzungen vor.

8 Bestandsaufnahme

8.1 Topographie

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches, an die Richtenberger Straße angrenzend, liegt ein Höhenniveau von 12,4 m über NHN und im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Höhenniveau von 8,1 m über NHN vor. Die Höhendifferenz beträgt somit 4,3 m auf einer Länge von ca. 260 m bzw. einem Nord-Süd Gefälle von 1,6%.

8.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der Geltungsbereich wurde bis vor kurzem durch den Kleingartenverein „Tannenblick-Freundschaft e.V.“ als Kleingartenanlage genutzt. Da die vorherige Kleingarten-nutzung bereits aufgegeben wurde und der Geltungsbereich weitestgehend geräumt

wurde besteht derzeit keine gärtnerische Nutzung auf dem Gelände. Die Flächen des Geltungsbereiches liegen derzeit brach.

Das Gebiet grenzt westlich unmittelbar an eine freistehende Einfamilienhausbebauung und östlich an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

8.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Norden über die L22 Richtenberger Straße erschlossen. Diese führt in westliche Richtung in den Stadtteil Damgarten, welcher das Plangebiet mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgt, sowie an die B 105 anbindet, von der aus der Stadtteil Ribnitz mit seinem historischen Stadtkern sowie in Nordwestliche Richtung auch das Oberzentrum Rostock erreichbar ist.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Infrastruktur im Geltungsbereich im Bereich Ver- und Entsorgungsmedien stellt sich wie folgt dar.

Stromversorgung

Im nördlichen Teil des Plangebietes, im Bereich der Richtenberger Straße befinden sich Leitungsbestände zur Sicherung der Straßenbeleuchtung der Stadtwerke Ribnitz Damgarten sowie Leitungsbestände der E.DIS.Netz GmbH.

In dem westlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Feldstraße wird die Stromversorgung über die E.DIS Netz GmbH sichergestellt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand befinden sich im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete derzeit keine Leitungsbestände für eine Stromversorgung.

Eine entsprechende Neuverlegung von Versorgungsleitungen hinsichtlich der Stromversorgung hat im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Plangeltungsbereiches zu erfolgen und ist mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

Die neuen Versorgungsleitungen können im Straßenraum der Planstraße A verlaufen.

Gasversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine von Nord nach Süd verlaufende Mitteldruckleitung entlang des bestehenden Gartenweges. Die Leitungsbestände sind durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten betrieben und zu erhalten. Die Leitungsbestände sind zu sichern und durch Bebauung freizuhalten.

Es bestehen Kapazitäten weitere Abnehmer innerhalb des Plangebietes an die bestehenden Gasmitteldruckleitungen anzuschließen.

Hinweis der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten vom 30.06.2021

Vor den Bauarbeiten sind ggf.Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gasleitung einzuleiten.

Telekommunikation

Im Bereich der Richtenberger Straße befinden sich Leitungsbestände der Deutschen Telekom Technik GmbH. Ein Anschluss an bestehende Leitungsbestände durch zusätzliche Abnehmer ist möglich.

Im Bereich der Richtenberger Straße befinden sich ebenso Leitungsbestände der Vodafone Kabeldeutschland GmbH. Die Ausbaukriterien der Leitungsbestände trifft die Vodafone Kabeldeutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet. Die Leitungsbestände verlaufen entlang der Richtenberger Straße, von der aus auch der Geltungsbereich erschlossen werden kann.

Abwasser

Die Abwasserversorgung ist durch den Abwasserzweckverband Körkwitz gewährleistet. Die Leitungsbestände verlaufen entlang der Richtenberger Straße, von der aus auch der Geltungsbereich erschlossen werden kann.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie den seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen der äußeren Verkehrsanbindung sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

8.5 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz entlang der Richtenberger Straße enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Brand- und Katastrophenschutz vom 02.07.2021

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

Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

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

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

9 Planung

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan geschaffenen Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Erfordernis zur Schaffung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser im besonderen Maße. Zudem entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient der näheren Umgebung des Stadtteils Damgarten, in dem ebenso eine überwiegende Wohnnutzung mit vereinzelt Läden und Dienstleistungsangeboten des täglichen Bedarfs vorherrschen. Folglich sind im Geltungsbereich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig, da diese den im Ort vorherrschenden Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs entsprechen.

Aufgrund der beschränkten Erschließungssituation, der eingeschränkten zur Verfügung stehenden Flächen und der mit den Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke in Verbindung mit dem § 1 Abs. 5 BauNVO für unzulässig erklärt. Zudem bestehen im Geltungsbereich derzeit und zukünftig aufgrund der Ortsrandlage keine Bedarfe für entsprechende Nutzungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen kommen ebenfalls aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation sowie der fehlenden Fläche für öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr nicht in Frage. Somit bestehen an dem Standort ebenfalls derzeit und zukünftig keine Bedarfe für entsprechend vorgenannte Nutzungen.

Zudem werden Ferienwohnungen, welche gemäß § 13a BauNVO innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO betrachtet werden aufgrund vorgenannter Punkte als nicht zulässig festgesetzt. Andere nicht als Ferienwohnungen genutzte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Da das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, geht die Zweckbestimmung nicht verloren, auch wenn die vorgenannten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl.

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382). Somit ist auch das Verfahren entsprechend § 13b BauGB für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter den vorgenannten Voraussetzungen anwendbar.

9.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan Nr. 101 sind in allen Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist unter Umständen eine Beschränkung allein über die GRZ nicht ausreichend um eine Nutzung der Grundstücke in eine dem Umfeld verträglichen Weise gerecht zu werden. Somit wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf je zwei festgesetzt. Im Baugebiet WA 2 sind je Doppelhaushälfte jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

9.2 Maß der Baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Anlehnung an die in der Feldstraße vorherrschende Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Festsetzung einer höheren GRZ entspräche nicht der im Ort vorherrschenden begrenzten baulichen Dichte, insbesondere der angrenzenden Einfamilienhäuser im Bereich der Feldstraße, wäre somit nicht ortsbildgerecht und würde so dem Ziel einer nachhaltigen Ortsentwicklung widersprechen.

Die Höhenfestsetzung orientiert sich ebenfalls an der angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung und wird wie folgt festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Baugebiet WA 1a mit einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 4 m und in den Baugebieten WA 1b, WA 2 und WA 3 mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 4 m über Straßenkante mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Wobei sich die Bezugshöhe auf den Mittelwert der dem Grundstück zugewandten Erschließungsstraße, der im Plan festgesetzten Planstraße A, orientiert.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen folgt dem Ziel zur Richenberger Straße sowie zur offenen Landschaft eine Höhere Bebauung durch vorwiegend 1,5 geschossige Häuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern festzusetzen (Siehe hierzu auch Kapitel 9.13 „Begründung örtlicher Bauvorschriften“), welche eine entsprechende Raumwirkung in die offene Landschaft erzeugen. Die innerhalb der Siedlung gelegenen Häuser, die mit einer geringeren Oberkante festgesetzt werden, ermöglichen dabei auch andere Bautypen z.B. Flachdachgebäude oder Gebäude im Bungalowstil innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Festsetzung eines zweiten Vollgeschosses würde der vorherrschenden Bebauung entlang der Feldstraße mit eingeschossigen Einfamilienhäusern nicht entsprechen und das Ortsbild negativ beeinträchtigen, sodass die zulässige Bebauung auf ein Vollgeschoss beschränkt wird.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entlang der Feldstraße als offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt und entspricht der umliegenden freistehenden Einfamilienhausbebauung.

Ausnahme bildet dabei das Baugebiet WA 2 in dem eine Bauweise für Doppelhäuser festgesetzt ist.

Die Festsetzung ergibt sich aus der begrenzten Größe des Baugebietes, welches für 2 frei stehende Einfamilienhäuser recht klein im Vergleich zu den umliegenden Baugrundstücken, jedoch für den Bau von 2 Doppelhaushälften mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten ausreichend dimensioniert ist. Somit werden innerhalb des Baugebietes WA 2 unter dem Erfordernis einer optimalen, flächensparenden Ausnutzung des Baugebietes Einzelhäuser ausgeschlossen und ausschließlich Doppelhäuser zugelassen.

Die Festsetzung einer offenen Bebauung durch Reihenhäuser mit einer maximalen zusammenhängenden Fassadenlänge von 50 Metern oder einer geschlossenen Bebauung entspräche nicht dem städtebaulichen Vorbild der umliegenden Bebauung und würde das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

9.4 Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Festsetzung „Schutz des Bodens“ dient sowohl der Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch dem Erfordernis einer nachhaltigen Ortsentwicklung und dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens gleichermaßen.

Das Erfordernis entsprechend der Festsetzung Schottergärten oder sonstige durch Aufschüttungen geprägte Freianlagen für unzulässig zu erklären dient einerseits der Erhaltung des Ortsbildes, welches im Bereich der Feldstraße sowie der umliegenden Wohnbebauung vorwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit begrünten Gartenflächen geprägt ist, sowie dem Erhalt der Artenvielfalt und der Sicherung des Wasserhaushaltes.

Das Zulassen von Schottergärten würde der umliegenden Freiflächengestaltung der Gärten und Vorgärten der angrenzenden Wohnbebauung sowie der angrenzenden offenen Landschaft widersprechen und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Durch das Auslegen der Vliese und Folien, welche beim Anlegen von Schottergärten Verwendung finden, wird zudem die Versickerungsfähigkeit der angelegten Flächen negativ beeinträchtigt, wodurch das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser schlechter abgeführt werden kann. Somit wird eine technische Lösung für eine sachgerechte Regenwasserentsorgung auf den jeweiligen Grundstücken oder ein Ableiten des Regenwassers in die umliegenden Grünflächen notwendig.

Auch die örtliche Vegetation wird durch vorgenannte Folien beeinträchtigt. Das Aufwachsen von Rasen oder sonstiger Vegetation wird durch entsprechende Folien oder Vliese unterbunden bzw. stark erschwert. Aufgrund des daraus resultierenden Defizits an vorhandenen Rasenflächen können Schottergärten somit negativ auf die ortsansässige Fauna, insbesondere am Standort vorherrschender Insektenarten, auswirken.

Aufgrund vorgenannter Gründe wirkt sich das Anlegen von Schottergärten nicht nur negativ auf das Ortsbild aus, sie wirkt darüber hinaus negativ auf die im Baugebiet vorherrschende Entwicklung von Boden Natur und Landschaft aus, folglich werden Schottergärten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für unzulässig erklärt.

9.5 Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen

Die in festgesetzten privaten sowie öffentlichen Stellplätze werden als teilversiegelte Flächen in Form z.B. Rasengittersteinen oder als Ausführung durch eine wassergebundene Decke mit einem Abflussbeiwert von 0,7 festgesetzt. Somit können mindestens 30 Prozent der auf den Stellplätzen anfallenden Regenwassers Vorort versickern.

9.6 Verkehrserschließung

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den Ausführungen der RAST06 und ermöglichen den Begegnungsfall Pkw-Radfahrer. Die geplante, im Schnitt A-A dargestellte Straßenverkehrsfläche beläuft sich auf eine Breite von 4 Metern sowie beidseitigem, 1 m und 2,5 m breitem Straßenbegleitgrün, welches bei dem Begegnungsfall Pkw-Pkw oder bei dem seltenen Begegnungsfall Pkw-Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug) für das Ausweichen mit überfahren werden können.

Auf dem 2,5 breitem Streifen des Straßenbegleitgrüns können entsprechend dem Schnitt B-B einseitig 6-7 öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr untergebracht werden.

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche auszubilden, sodass bei vorausschauender und langsamer Fahrweise (Tempo 30 oder Schrittgeschwindigkeitszone) ein problemloser Begegnungsverkehr Pkw-Pkw ermöglicht werden kann.

Die Wendeanlage am Ende der festgesetzten Planstraße A ist für das Wenden des 3-achsigen Müllfahrzeugs gemäß Bild 58 der RAST 06 ausgelegt und entsprechend dimensioniert.

Hinweis des Polizeipräsidiums Neubrandenburg; Polizeiinspektion Stralsund; Sachbereich Einsatz/Verkehr

Ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten zu Grundstückszufahrten, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß

Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begründung sowohl im Bereich der Grundstückszufahrten als auch der Planstraße

Ausreichende Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, die überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen

Bauliche Gestaltung/Anpassung der Straßen, die eine ggf. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar machen

Bauliche Gestaltung der Straßen, die ein gefahrenloses/gefahrenarmes teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern ermöglicht

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Tiefbau vom 02.07.2021

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

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

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

Hinweis des Straßenbauamtes Stralsund vom 29.06.2021

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Erschließungsstraße (Plan-Straße A), die an die Landesstraße L 22 anbindet, vorgesehen. Der Anschluss an die L 22 ist entsprechend RAST 06 auszuführen bzw. anzupassen. Dem Straßenbauamt sind rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Bei der Planung ist der in der Nähe vorhandene Bahnübergang zu beachten. Bei geschlossenem Bahnübergang kann bei Rückstau auf der L 22 eventuell das Linkseinbiegen in die L 22 nicht möglich sein.

Für die Zufahrt zum Plangebiet sind die gemäß RAST 06 erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die L 22 nachzuweisen.

9.7 Ver- und Entsorgung

Das neu hinzukommende Quartier kann über die bestehenden Ver- und Entsorgungsmedien entlang der Richenberger Straße aus angebunden werden.

Neu herzustellende Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsunternehmen können im Bereich der Planstraße A untergebracht werden.

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Der neu geplanten allgemeinen Wohngebiete können an das bestehende Netz der E.DIS Netz GmbH angeschlossen werden. Die Leitungstrassen können im Bereich der Planstraße A verlaufen.

Hinweis der E.DIS Netz GmbH vom 26.07.2021

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Die von den Stadtwerken Ribnitz-Damgarten betriebene Gas- Mitteldruckleitung verläuft weitestgehend entlang der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Planstraße A. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass auch weitere Ver- und Entsorger ihre Leitungsbestände im Bereich der Planstraße A weiter entwickeln können um die neu hinzukommenden Grundstücke anzuschließen.

Telekommunikation

Sowohl die Telekom als auch Vodafone Kabeldeutschland verfügen über Leitungsbestände im Bereich der Richtenberger Straße. Ergänzende Leitungen können an das bestehende Netz angeschlossen werden. Die Leitungen können dabei im Bereich der Planstraße A verlegt werden.

Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 26.07.2021

In allen Straßen und Gehwegen oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oderirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Trink- und Abwasser

Die durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und dem Abwasserzweckverband Körkwitz betriebenen Leitungsbestände verlaufen entlang der Richtenberger Straße. Ergänzende Leitungen können an das bereits bestehende Netz angeschlossen werden. Die Leitungen können dabei im Bereich der Planstraße A verlegt werden.

Regenwasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist zunächst auf den Grundstücken der Versickerung zuzuführen. Um dies zu ermöglichen ist die Versiegelung auf den privaten Grundstücken nach Möglichkeit gering zu halten. Die festgesetzte GRZ von 0,4 sowie die Festsetzung zum Schutz des Bodens (siehe Kapitel 9.4) sowie zum Versiegelungsgrad privater Stell- und Parkplätze (siehe Kapitel 9.5) entsprechen diesem Ziel im besonderem Maße.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse im Plangeltungsbereich, liegt jedoch nur eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit am Standort vor. Während Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenperioden ist folglich keine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen realisierbar, daher ist eine ergänzende, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende, leitungsgebundene, vom häuslichem Schmutzwasser getrennte Regenwasserentsorgung für die jeweili-

gen Grundstücke herzustellen, welche das überschüssige Niederschlagswasser auf den Grundstücke ableitet und in das öffentliche Entsorgungsnetz einleitet.

Das im Straßenraum der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser ist in ein leitungsgebundenes, den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden, Regenentwässerung im öffentlichen Straßenverkehrsraum vorzusehen, die an das bestehende Leitungssystem entlang der Feldstraße anbinden soll. Dieses ist vom häuslichen Schmutzwasser getrennt zu planen und auszuführen.

Abfallentsorgung

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für die neuen Baugrundstücke über die Planstraße A erfolgen. Die Müllbehälter können auf den Garagenzufahren der an die Planstraße A angrenzenden Grundstücke im Lichtraum der neuen Wohnstraße zur Abholung bereitgestellt werden. Die Abfallbehälter sind am Abholtag so bereitzustellen, dass ein rückwärtsfahren durch das 3-achsige Müllfahrzeug nicht erforderlich ist.

Die Planstraße A endet im südlichen Teil des Geltungsbereiches in einer Wendeanlage, welche für den Wenderadius eines 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist.

Damit ist die Ver- und Entsorgung für das neue Baugebiet gewährleistet.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Abfallwirtschaft vom 02.07.2021

„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wert-Stoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zu § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

9.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Bauleitverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der durch spezielle Artenkartierung hinsichtlich geschützter Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienarten sowie gesetzlich geschützter Zauneidechsen fachlich untersetzt wurde.

Im Ergebnis der Kartierungen und der Potentialanalyse ergeben sich notwendige Vermeidungsmaßnahmen und im Falle der Beseitigung einiger Schuppen (Flurstück 712/1, gegenüber von 713/8 und gegenüber von 713/5) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Haussperling und die Zwergfledermaus. Für den Entfall des Schuppens auf Höhe Flurstück 713/8 sind vor Abriss 3 Fledermausflachkästen des Typs 1FF der Firma Schwegler oder vergleichbar im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten an einem geeigneten Standort in mindestens 3 m Höhe unter Anleitung einer fachkundigen Person anzubringen. Der Standort ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Weiterhin sind vor Abriss der beiden Schuppen 4 Sperlingskoloniehäuser (Kapazität = 12 Brutplätze) zur Herstellung von mindestens 10 Brutplätzen im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten an einem geeigneten Standort in mindestens 2 m Höhe unter Anleitung einer fachkundigen Person anzubringen. Der Standort ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Im Plangebiet wurden zudem durch die Blaumeise genutzte Baumhöhlen erfasst. Hier ist im Bereich der Bäume Nr. 8 und 27 durch Baumfällung von einer Betroffen-

heit auszugehen. Daher sind vor der notwendigen Fällung der Berg-Ahorne und der Esche (Baum Nr. 7, 8 und 27) 4 Nisthöhlen für die Blaumeise in einer Mindesthöhe von 2 m im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten unter Anleitung einer fachkundigen Person anzubringen. Der Standort ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG im Bereich gehölz- und gebäudebrütender Brutvögel wird die Einhaltung einer Bauzeitenregelung notwendig, die sich aus dem § 39 BNatSchG ergibt und jegliche Gehölzbeseitigung, Gebäudeabrisse und die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres ausschließt. Der Abriss des Schuppens mit der festgestellten Zwergfledermaus ist jedoch nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar zulässig.

Durch den Gutachter wurden im Geltungsbereich verschiedene Brutplätze der Amsel und ein Brutplatz der Ringeltaube im nördlichen Geltungsbereich auf Höhe des Flurstückes 713/27 erfasst. Beide Arten bedingen eine erweiterte Bauzeitenregelung für die Gehölzbeseitigung. In Absprache mit der UNB, der Stadt und dem Kleingartenverein wurde bereits eine Beseitigung der Kleingartenanlage bzw. Baufeldfreimachung in diesem Bereich (mit Ausnahme der geschützten Einzelbäume) im Januar 2021 vorgenommen. Dabei wurden die gekennzeichneten Brutplätze der Amsel, außerhalb ihrer Brutzeit, geräumt. Dementsprechend ist eine erweiterte Bauzeitenregelung nur noch für den Bereich mit dem Brutplatz der Ringeltaube auf Höhe des Flurstückes 713/27 notwendig. Hier ist die Baufeldfreimachung, einschließlich Gehölzrodung, ausschließlich im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Januar eines jeden Jahres zulässig.

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Amphibien, Reptilien und anderweitigen Kleintieren wird festgesetzt, dass Kleintierfallen durch entsprechende, bauliche Ausgestaltung oder Einsätze zu vermeiden oder alternativ mit Ausstiegshilfen zu versehen sind.

Die Durchführung von FCS-Maßnahmen ist nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen, v.a. zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei den Brutvögeln und der Zwergfledermaus, ist das Vorhaben somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig. Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmenvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

9.9 Grünordnung

Aufgrund der erschließungsbedingt notwendigen Fällung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Einzelbäumen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3 Ersatzbäumen (Vgl. Kapitel 6.5), welcher durch das nachfolgend beschriebene Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erfüllt wird.

P1: Anpflanzen von Einzelbäumen

An den entsprechend gekennzeichneten Pflanzstandorten von Planstraße A sind insgesamt 4 standortgerechte und heimische Einzelaubbäume mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist mindestens ein durchwurzelbarer Raum von 16 m² in 0,8 m Tiefe und 12 m² unversiegelte Fläche als Baumscheibe zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen hat 2,5 m zu betragen und die Baumscheibe ist dauerhaft luft- und wasserdurchlässig anzulegen und gegen Verdichtung zu schützen. Bei der Pflanzung sind die Bäume mit einer Baumverankerung (Dreibockanbindung) zu versehen. Die Pflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung sowie Instandsetzung der Schutzeinrichtung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. In den ersten 10 Jahren sind 2-3 Erziehungsschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vor-

zunehmen. Abgängige Exemplare sind gleichartig und –wertig zu ersetzen. Die Baumverankerung ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Die Umsetzung der Baumpflanzungen hat in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die der vollständigen Herstellung der Planstraße A folgt.

Eine Abweichung der in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Pflanzstandorte zur Herstellung von Grundstückszufahrten, Parkplätzen und/oder Bereitstellungsf lächen für den häuslichen Abfall ist zulässig.

Grünflächen

Um den fortwährenden Zugang in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird im südlichen Geltungsbereich eine schmale, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Siedlungsgrün – festgesetzt.

EM1: Externe Heckenpflanzung (Plan 1.2)

Auf der externen, südöstlich des Geltungsbereiches angrenzenden Fläche (Flurstück 707/31, Flur 1, Gemarkung Damgarten) soll eine ca. 78 m lange, 3-reihige und 7 m breite Feldhecke angelegt werden. Zusätzlich zu den verbleibenden Berg-Ahornen soll damit eine dichte Eingrünung vorgenommen werden, für die innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 101 aufgrund der Flächenknappheit keine Umsetzungsmöglichkeit besteht. Hierdurch wird ein verträglicher Übergang vom neu geschaffenen Siedlungsbereich in die offene Landschaft ermöglicht und zudem Pufferflächen zu den angrenzenden bzw. in geringer Entfernung bestehenden Schutzgebieten geschaffen. Dies sind das Landschaftsschutzgebiet L 62 „Recknitztal“ und das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“. Daneben können u.a. Reptilien, Amphibien und gehölzbrütende Vogelarten von der Heckenpflanzung profitieren. Die Heckenpflanzung wird im Süden durch den Rand der bisherigen Ackerfläche bzw. des bisherigen Feldblockes begrenzt und im Norden von dem im Rahmenplan „Südwestlich Feldstraße“, der hier eine abschließende Siedlungserweiterung beinhaltet. Für die direkt umliegend an die Feldheckenpflanzung angrenzenden Flächen, durch die auch die Grenzen der genannten Schutzgebiete verlaufen, sieht der Rahmenplan eine naturschutzfachliche Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsfläche oder eines Ökokontos vor. Somit kann die Feldhecke in diesem Bereich als verbindendes oder einrahmendes Element dienen.

In die Hecke werden zudem als Ersatz für im Geltungsbereich entfallende Bäume Überhälter integriert. Die Feldhecke wird parallel zur Geltungsbereichsgrenze ausgerichtet, wobei jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Kronentraufbereichen der Berg-Ahorne gewährleistet wird, so dass die Bestandsbäume nicht in Konkurrenz zu der Pflanzung stehen. Weitere Ausführungsbestimmungen und Pflegevorschriften finden sich im Beiplan 1.2.

EM2: Ersatzbaumpflanzung Wilmshagen (Plan 1.3)

Am Standort Wilmshagen (Flurstück 2/1, der Flur 1, Gemarkung Wilmshagen) sind drei zusätzliche Baumpflanzungen (Wildbirnen) als externe Baumpflanzungen für die im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 101 zur Fällung gekennzeichneten Bäume geplant. Die Bäume werden an Feldweg gepflanzt und ergänzen hier den Baumbestand und geplante Baumpflanzungen aus anderweitigen Vorhaben.

Erhalt von Einzelbäumen

Der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Einzelbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädliche, bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07 oder aktueller) sind einzuhalten.

9.10 Wasserwirtschaft

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Wasserwirtschaft vom 20.10.2020

Bohrungen, die so tief in den Boden gehen, dass sie direkt oder indirekt auf die Grundwasserbeschaffenheit einwirken oder einwirken können, sind bei der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG anzeigepflichtig. Die betrifft u.a. Bohrungen für Baugrunduntersuchungen, Erdwärmenutzung, Brunnen.

Grundwassersenkungen bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen und erlaubnispflichtig.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen Abt. Wasserwirtschaft vom 02.07.2021

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

Bestandsanlagen o.A., die eine Wassergefährdung darstellen können, sind fachgerecht zurückzubauen. Der Rückbau ist ggfs. von einem Sachverständigen nach AwSV zu begleiten bzw. zu prüfen und der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Neu zu errichtende Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

9.11 Baufeldfreimachung

Hinweis des Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V; Abt. Arbeitsschutz und Sicherheit

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen werden, (z.B. alte Gartenlauben, Schuppen....) möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.

9.12 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“ möchte die Stadt Ribnitz-Damgarten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich grenzt südlich an die Richtenberger Straße, von der auch die Erschließung erfolgt. Im Westen liegt Wohnbebauung und im Osten liegt das Gewerbegebiet Plummendorf. Im Norden befinden sich neben der Bahnstrecke 6322 Rostock-Stralsund, ein Gartenbetrieb sowie ein weiterer Gewerbebetrieb und gewerblich genutzte Flächen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Gewerbelärms, des Straße- und Schienenverkehrslärms auf den Plangeltungsbereich und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichen Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gwerbelärm

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich sind durch das Gewerbegebiet im Norden und Osten, die gewerblichen Flächen entlang der Richtenberger Straße sowie durch den Gartenbetrieb im Nordosten gegeben. Für den Gartenbetrieb wird als maßgebende Quelle die Stellplatzanlage an der Straße berücksichtigt. Für das übrige Grundstück ist davon auszugehen, dass der Betrieb mit der benachbarten schutzbedürftigen Nutzung immissionsschutzrechtlich verträglich ist. Daher wird der Gartenbetrieb flächenhaft berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird innerhalb der Baugrenzen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm tags und nachts entsprochen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßen- und Schienenverkehrslärm auf der Richtenberger Straße und der Bahnstrecke 6322 Rostock-Stralsund berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden aus einer Verkehrszählung von 2019 entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor 1,1).

Die Verkehrsbelastung für den DB-Schienenverkehr für die Bahnstrecke Rostock-Stralsund (Bahnstrecke 6322) (Zugzahlen für das Jahr 2030 sowie weitere Parameter der Züge und Beschaffenheit der Gleisanlagen) werden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund- Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 54 m zur Mitte der Richtenberger Straße

ße überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von etwa 32 m eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich bis zu einem Abstand von 77 m Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts. Bis zu einem Abstand von 40 m zur Mitte der Richtenberger Straße sind Überschreitungen des Immissionsschutzgrenzwertes von 49 dB(A) nachts zu verzeichnen.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aufgrund der Erschließung des Geltungsbereiches nicht möglich und aufgrund der Belegenheitsgründen auch nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen von Verkehrslärm ergeben sich gemäß der DIN 4109 (Januar 2018).

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel tags und nachts sind in der Planzeichnung sowie im Beiplan zur Planzeichnung (Teil A) der Satzung dargestellt.

Aufgrund der Überschreitungen von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe bis zu einem Abstand von 77 m zur Straßenmitte Richtenberger Straße für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass sich innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von 44 m zur Mitte der Richtenberger Straße Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags ergeben. Für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sind bis zu einem Abstand von 54 m Mitte der Richtenberger Straße Überschreitungen des Richtwertes zu verzeichnen. Somit sind Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Abstände nur in geschlossener Gebäudeform oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der jeweilige Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird.

9.13 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Auf Grundlage des §86 Landesbauordnung M-V werden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung von Nebenanlagen, der Grundstückszufahrten sowie der Grundstückseinfriedungen festgesetzt. Ziel ist es ein einheitliches Gestaltungsbild zu erzeugen und ein Einfügen des Quartiers in das Stadtbild abzusichern.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstückszufahrten sowie zu der baulichen Gestaltung von Garagen und Carports dienen der Sicherung der Verkehrsfunktion sowie der Sicherung des Gestaltungsbildes im Baugebiet. Die Festsetzung von maximal einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 Metern ermöglicht dabei die Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr. Darüber hinaus besteht kein Bedarf an einer breiteren Auffahrt, da je Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind und mit einer 4 Meter breiten Zufahrt die Erschließung für entsprechende Wohneinheit gedeckt werden kann. Sollte ein Mehrbedarf an Stellplätze bestehen, müssen entsprechende Carports oder Garagen als Unterstand

für PKWs genutzt werden, womit problemlos 1 bis 2 Pkw je Wohneinheit auf dem Grundstück untergebracht werden können. Als Carport wird hierbei eine im juristischen Sinne "offene Garage" bezeichnet, die in einer Leichtbau-Konstruktion hergestellt werden und die baulich allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann.

Die Festsetzung der Dachformen sowie der zulässiger Dachneigungen dienen einem harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbild, bezogen auf die unterschiedlichen Gebäudetypen die sich zum einen zu der angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Feldstraße und zum Übergang in die offene Landschaft orientieren.

Die Verteilung der zulässigen Dachformen innerhalb der Baugebiete, mit der Festsetzung von ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächern zur freien Landschaft und Walm-, Zelt- und Fachdächern im inneren des Plangeltungsbereiches dient der Außenwirkung des Quartiers bzw. der Außenwahrnehmung des Stadtkörpers. Hier ist eine klare Abgrenzung des Siedlungsraumes zur angrenzenden offenen Freilandschaft erforderlich, was auch eine entsprechende Bautypologie in Form einer mindestens 1,5 geschossigen Bebauung mit ausgeprägter Dachform bedingt. Eine entsprechend angestrebte Außenwahrnehmung kann durch den Bau von eingeschossigen Flachdachbauten oder Gebäuden in eingeschossiger Bungalowbauweise nicht bzw. nur sehr schwer erzeugt werden, da diese keine klaren Raumkanten definieren. Somit ist eine entsprechende Bauweise nur im Inneren des Geltungsbereiches, an bereits bestehenden baulichen Strukturen angrenzend, zulässig.

10 Flächenbilanz

Art der Darstellung

- <u>allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO</u>	- 1,13 ha
- <u>Öffentliche Verkehrsflächen hier:</u>	
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Wohnweg	- 0,23ha
- <u>Grünfläche (öffentlich)</u>	- 0,01 ha
<u>Gesamt</u>	- 1,37 ha