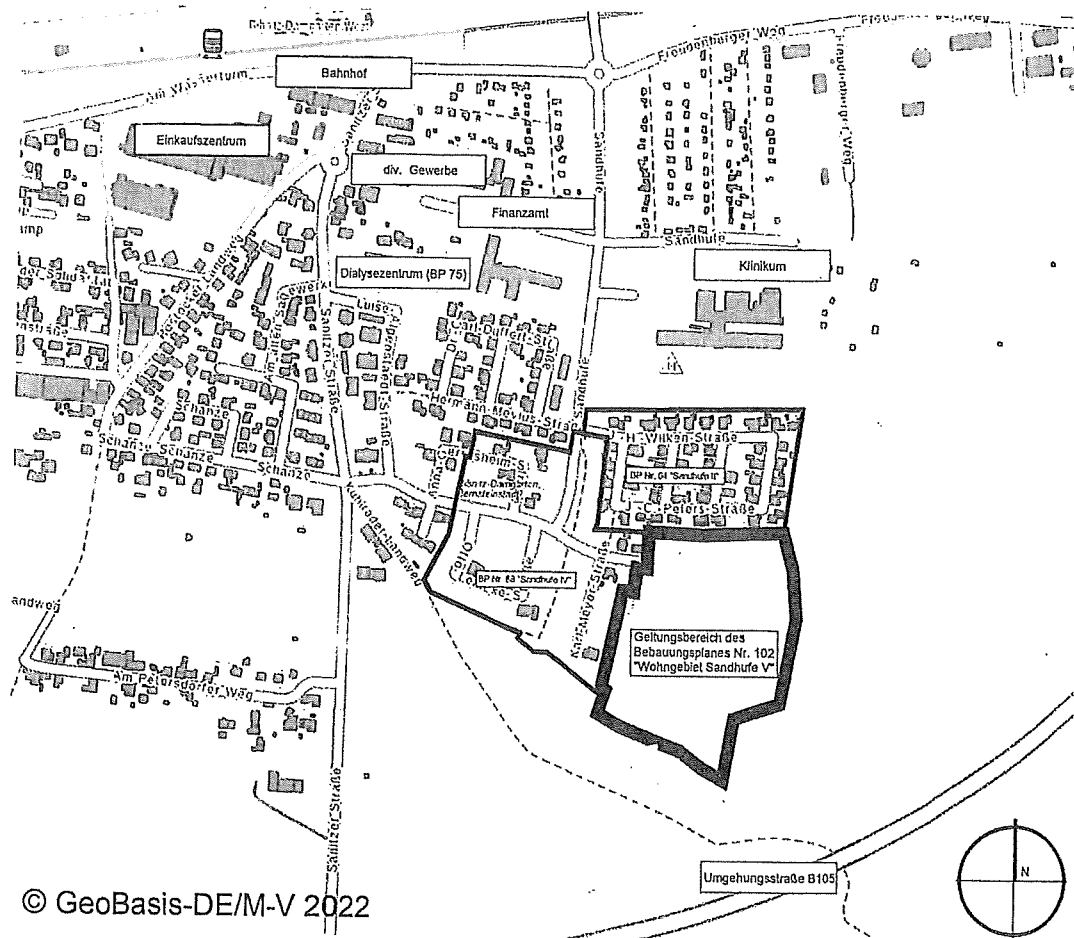


STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über den
Bebauungsplan Nr.102 „Wohngebiet Sandhufe V“,
im Verfahren nach § 13 b BauGB

Satzungsfassung
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN
LANDRAT VORRATSMANN
Thomas Huth
Bürgermeister

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 102 „Wohngebiet Sandhufe V“
der Stadt Ribnitz-Damgarten im Verfahren nach § 13 b BauG

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:
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 10. März 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anwendung des § 13b BauGB	4
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.1	Lage des Planungsgebietes	4
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102	5
2.4	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne	5
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Denkmalschutz	6
3.3	Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile	7
3.4	Artenschutz	7
3.5	Nationale und internationale Schutzgebiete	8
3.6	Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL	8
3.7	Hochwasserschutz	9
3.8	Bergbauberechtigung	9
3.9	Städtebauliche Planungen der Stadt	9
3.9.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	9
3.9.2	Die Satzung tangierende Planungen	10
3.10	Landschaftsplan	10
4	Bestandsaufnahme	11
4.1	Topographie	11
4.2	Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation	11
4.3	Verkehrerschließung	11
4.4	Ver- und Entsorgung	11
4.5	Löschwasserbereitstellung	12
5	Planung	13
5.1	Städtebaulich-funktionale Konzept	13
5.2	Begründung der Festsetzungen	14
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	14
5.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	15
5.2.5	Parzellierungsvorschlag und Grundstücksgrößen	16
5.2.6	Verkehrerschließung und Grundstückszufahrten	16
5.2.7	Ver- und Entsorgung	18
5.2.8	Grünflächen	22
5.2.9	Grünordnung	22
5.3	Örtliche Bauvorschriften	24
5.4	Artenschutz	24
5.5	Immissionsschutz	25
5.6	Alternativprüfung Standort	26
5.7	Kompensationsausgleich durch Abbuchung vom Ökokonto VR-020	27
5.8	Sonstige Hinweise	27
6	Auswirkungen der Planung	27
6.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung	27
6.2	Kosten	28
7	Flächenbilanz	28

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das im südlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten bestehende Wohngebiet „Sandhufe“ soll entsprechend des Rahmenplanes „Ribnitz-Süd“ in östliche Richtung weiterentwickelt werden. Es bestehen im gesamten Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten zurzeit keine stadteigenen, verfügbaren Wohnbauflächen mit entsprechendem Baurecht. Es besteht andererseits aber eine anhaltend hohe Nachfrage an Wohnraum. Die Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum hat die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bevölkerung ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Ziel der Wohnbauflächenentwicklung ist zudem den regional bedeutenden Wirtschaftsraum zu stärken und einer Zersiedlung des Umlandes entgegen zu wirken. Am geplanten Standort können verschiedene Gebäudetypologien angeboten werden. Dies setzt eine geordnete städtebauliche Entwicklung voraus. Aufgrund der Art und des Umfangs der angestrebten Siedlungsentwicklung sowie der erforderlichen internen Erschließung, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.1 Anwendung des § 13b BauGB

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. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 11.12.2019.

Die Notwendigkeit der Wohnbauentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche im südlichen Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten beruht auf den ermittelten bestehenden Wohnbauflächenbedarfs („Monitoring Stadtentwicklung- Berichtsjahr 2019“ Wimes, 2020). Zudem sprechen die gegebenen geringen Umwelt-Restriktionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 (Biotoptypenplan + Artenschutzfachbeitrag) für die Entwicklung der vorgesehenen Fläche. Alternative Wohnbauentwicklungsstandorte in ähnlichem Umfang bestehen im Stadtgebiet derzeit nicht. Siehe auch Kapitel „Alternativprüfung Standort“.

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	32313	0,3	9694
Baugebiete gesamt			9.694 < 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.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Lage des Planungsgebietes

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

2.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise (ÖBVI) - Pasewalk vom 28.05.2020 verwendet. Als Grundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte vom 28.05.2020, aktualisiert am 18.02.2021, des Kataster- und Vermessungsamtes, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund).

Lagesystem: ETRS 89

Höhenbezug: DHHN 92 (Angaben in Meter über NHN)

2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 umfasst die Flurstücke: 184/3, 184/4, 188/2 (teilweise), 429, 431, 435, 436, 479/3 (tw.), 481 (tw.) und 501/47 (tw.) der Flur 11 der Gemarkung Ribnitz.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 64 "Sandhufe II" mit der Bebauung der „C.-Peters-Straße“ sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch Grünflächen und den Graben 30/1,
- im Westen durch das Bebauungsplangebiet Nr. 88 "Sandhufe IV" mit der Bebauung der „Karl-Meyer-Straße“ sowie der „Käthe-Miethe-Straße“.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,40 ha.

2.4 Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 werden ca. 22 m² des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Sondergebiet Klinik auf der Sandhufe“ teilweise überplant. Dieser Bereich befindet sich im südwestlichen Randbereich des Plangebietes. Nicht vom BP Nr. 102 überplante Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 29 behalten ihre Rechtsverbindlichkeit. Die von der Überplanung betroffene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten. Eigentumsansprüche Dritter bestehen somit nicht.

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

Die Überplanung umfasst das Flurstück der Gemarkung Ribnitz, Flur 11: 501/47 teilweise mit einer Fläche von ca. 22 m².

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 102 enthalten:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden. Nach Ziffer 3.1.1(3) ge-

hört Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Der Geltungsbereich ist als Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Nach Ziffer 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Anmerkung: Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Plangebietes bestehen keine touristischen Infrastrukturangebote. Daher wird auf die Neuschaffung solcher Einrichtungen in diesen Stadtteilbereich, zugunsten der Stabilisierung vorhandener Einrichtungen im Stadtkern und weiterer Standorte in Ribnitz-Damgarten, verzichtet.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

Weiterhin soll sich nach Ziffer 4.1(3) die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte konzentrieren und sich ansonsten am Eigenbedarf orientieren (**Z**). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat nach Ziffer 4.1(4) in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (**Z**).

Nach Ziffer 4.1(5) des Landesraumentwicklungsprogramms sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung der Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Anmerkung: Wohnbau-Verdichtungsmöglichkeiten sind im gesamten Stadtgebiet und insbesondere im historischen Stadtkerngebiet von Ribnitz-Damgarten nicht vorhanden. Daher ist es erforderlich an Siedlungsbereiche angrenzend Wohnbauflächen zu schaffen. Siehe Kapitel 5.6 „Alternativprüfung Standort“. Mit der Planung des B-Plans Nr. 102 wird der oben genannten Ziffer 4.1 RREP-VP entsprochen.

Infrastrukturentwicklung

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

3.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden bekannt.

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

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

3.3 Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, die Bäume zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Im Zuge der Einmessung des Gebietes und bei den Ortsbegehungen wurden keine Bäume festgestellt, die aufgrund ihres Stammumfanges ≥ 100 cm die Anforderungen des § 18 NatSchAG M-V für gesetzlich geschützte Bäume erfüllen.

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten (2001) und Darstellung im GeoPortal.MV (Abruf Februar 2021) keine gesetzlich geschützten Biotope, Geotope gemäß § 20 NatSchAG M-V oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile. Bei den Ortsbegehungen wurde innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich intensiv genutzte Ackerfläche (2020: Ackerfrucht Winterraps) und keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V oder anderweitig geschützte Strukturen erfasst.

3.4 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 102 „Wohngebiet Sandhufe V“ der Stadt Ribnitz-Damgarten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Dadurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sichergestellt.

Zur Abklärung der Erfordernisse des besonderen Artenschutzes nach § 44-47 BNatSchG und insbesondere hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde das Plangebiet im März, Juni und 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.

Der Geltungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit naturschutzfachlich geringwertige Flächen. Hierbei sind die Bestandsnutzung als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche mit Monokulturen (z.B. Winterraps) sowie die allgemeine Strukturarmut maßgeblich. Nutzbare Habitatstrukturen, wie Gehölze, Kleingewässer, Gebäude oder extensiv bewirtschaftete/gepflegte Flächen fehlen gänzlich.

Aufgrund der Prägung des Standortes durch intensiv genutzte Ackerfläche und dem Fehlen artenschutzrechtlich relevanter Habitatstrukturen erfolgten im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine gesonderten Artenschutzkartierungen.

Im Ergebnis der Habitatspotentialanalyse und Auswertung der verfügbaren Daten zur Verbreitung und des Vorkommens der geprüften Arten erfolgte eine negative Potentialabschätzung der meisten prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2 im AFB). Lediglich im Bereich bodenbrütender Vogelarten ergeben sich im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine zu berücksichtigende Relevanz und durchzuführende Vermeidungsmaßnahmen (Vgl. Kapitel 5.4).

Im Ergebnis der gesonderten Begutachtung hinsichtlich Eignung der Grünfläche südlich des Grabens 30/1 als Nahrungshabitat für den Weißstorch und potentieller Beeinträchtigung durch Umsetzung des B-Planes Nr. 102 der Stadt Ribnitz-Damgarten steht, dass hier keine wesentliche Beeinträchtigung von genutzten, essentiellen Nahrungsflächen des Weißstorches und somit keine Beeinträchtigung des Horststandortes bei Petersdorf erfolgt.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF- und FCS-Maßnahmen.

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

Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

3.5 Nationale und internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 102 befindet sich weder innerhalb der Abgrenzung eines Schutzgebietes nationaler Kategorie noch innerhalb eines internationalen Schutzgebietes.

3.6 Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

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

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sofern für Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 20 Wassergesetz des Landes M-V anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmesonden und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen. Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können.

EG-WRRL

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes MV hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 102 befindet sich in der Flussgebietseinheit (FGE) Warnow/Peene und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Klosterbach. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den

Graben 43/010 (Vorflut) eingeleitet werden, der in den südlich des Plangebietes verlaufenden Graben 30/1 entwässert. Dieser Graben mündet wiederum in den Unterlauf des Klosterbaches, einem WRRL-relevanten Fließgewässer (Wasserkörper DARS-0500).

Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen und der Grundstücke wird über eine neu zu verlegende öffentliche Regenwasserleitung abgeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers in diese Leitung hat nach Satzung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz zu erfolgen. Das gesammelte Niederschlagswasser aus diesem Bereich ist in den südlich gelegenen Graben 30/1 zu leiten. Die Leistungsfähigkeit (Hydraulik) der Gräben ist sicherzustellen und ggf. nachzuweisen. Bei Bedarf hat ein Ausbau der Gräben nach den ermittelten Anforderungen mit zusätzlichem Rückhalt und entsprechender Drosselung zu erfolgen.

Nährstoffeinträge im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 in den Graben 30/1 werden durch die Bebauung und somit aufgrund der aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen Flächen, deutlich vermindert, was der Qualitätsentwicklung des Klosterbaches dauerhaft zu Gute kommt.

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

3.7 Hochwasserschutz

Für den Ribnitzer See wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,00 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenentwicklung des Plangebiets, so liegen sämtliche Flächen mit 9 bis 12 m über NHN deutlich über dem Bemessungshochwasser. Entsprechende vorbeugende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

3.8 Bergbauberechtigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den genannten Bereich liegen derzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Die Erlaubnis „Ribnitz“ (Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz) wurde im näheren Umfeld aufgehoben.

3.9 Städtebauliche Planungen der Stadt

3.9.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten besteht mit dem 29.09.2011 die 2. Neubekanntmachung. Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar.

Da der B-Plan Nr. 102 im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets steht, kann im vorliegenden Fall der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nachfolgend angepasst werden. (§ 8 Abs. 4 BauGB). Die künftige Darstellung im FNP hat daher den betreffenden Bereich als „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO aufzunehmen.

Die Zielstellungen und Plandarstellungen des Flächennutzungsplans sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten; nur so kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden, wie in vorliegendem Fall durch die gegebene Integration des Vorhabens in das vorliegende Erschließungs- und Siedlungsgefüge sowie durch die geplanten mit dem Umfeld verträglichen Nutzungen gewährleistet ist. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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

3.9.2 Die Satzung tangierende Planungen

Westlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 88 „Wohngebiet Sandhufe IV, Sanitzer Straße“,

nördlich der rechtskräftige B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet Sandhufe II“ an.

Eine bisher verbliebene Restfläche von ca. 22 m² des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sondergebiet Klinik auf der Sandhufe“ im südwestlichen Randbereich des B-Plans Nr. 102 wird überplant (siehe Kapitel: „Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne“).

3.10 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan (LP) mit dem Stand Dezember 2001 vor. Gemäß der Darstellung im Landschaftsplan (Karte 3b) liegt das Plangebiet zum allergrößten Teil innerhalb des Biotopkomplexes 2 „Ackerlandschaft um Ribnitz“, der als gering- bis mittelwertig eingestuft wird. Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Ausläufer des Biotopkomplexes 4 „Klosterbachniederung“, der als mittel- bis hochwertig eingestuft wird. Die zum Plangebiet südlich angrenzenden Flächen des Biotopkomplexes werden durch den Graben 30/1 (ein Zulauf zum Klosterbach) sowie eine dem Graben anliegende, als Retentionsfläche dienende Grünfläche geprägt. Gemäß der Karte 3a werden die Flächen im Geltungsbereich als Ackerfläche (AC) ausgewiesen; was mit der heutigen Nutzung übereinstimmt. Der Graben 30/1 ist ebenfalls als Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB) verzeichnet; nur die Retentionsfläche wird noch nicht als Grünfläche, sondern als Ackerfläche dargestellt. Laut Karte 4 liegt der Geltungsbereich des B-Planes innerhalb des Landschaftsbildraumes (LB) 7 „Ackerflächen um Ribnitz“, der eine nur geringe Bewertung erhält. Die westlich gelegenen Siedlungsflächen werden dem Stadtteil Ribnitz und somit keinem gesondertem Landschaftsbildraum zugeordnet. Karte 5 stellt südlich des Plangebietes den Bereich des Grabens 30/1 als schutzwürdige Flächen dar. Entwicklungsflächen im direkten Umfeld der Planung sind nicht gekennzeichnet. In Karte 6 werden im Plangebiet und im Planungsumfeld keine naturschutzfachlichen und landespflege-rischen Maßnahmen dargestellt.

Zusammenfassend stellt der Landschaftsplan ausschließlich für den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Graben 30/1 eine zu beachtende Schutzwürdigkeit dar. Diese Schutzwürdigkeit kann mit Eingrünungsmaßnahmen als Puffer berücksichtigt werden (Vgl. 5.2.8 und 5.2.9 und textliche Festsetzungen P1-P5). Aus dem LP ergeben sich für den Geltungsbereich keine spezifischen Naturschutz- und Pflegemaßnahmen, die berührt werden könnten.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Topographie

Die Topographie des Geltungsbereiches zeigt mit Höhen zwischen ca. 9 m bis 12 m über NHN einen leichten Geländeanstieg vom südwestlichen zum nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

4.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans Nr. 102 ist nicht bebaut.

Er besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche ohne Aufwuchs von Gehölzen oder Bäumen mit einer niedrigen Bodenwertigkeit unter 50 Bodenpunkten (StALU, Stellungnahme vom 13.12.2021).

Pachtverträge über die mit dem Bebauungsplan Nr. 102 überplante landwirtschaftliche Fläche wurden im Rahmen der Planaufstellung gekündigt. Aufgrund der flächenmäßig relativ kleinen Überplanung landwirtschaftliche Flächen, besteht für den betroffenen Landwirt keine wirtschaftlich existenzbedrohende Situation.

Der Bereich westlich des Geltungsbereiches, am Standort einer ehemaligen Ackerbrache, wird durch den B-Plan Nr.88 „Sandhufe IV“ abgegrenzt (Ende 2017 Satzungsbeschluss). Die Erschließungsarbeiten und die einzelnen Bauvorhaben auf den Grundstücksparzellen sind weitestgehend abgeschlossen. Gleiches gilt für das nördlich angrenzende Wohngebiet, dem der B-Plan Nr. 64 „Sandhufe II“ zugrunde liegt. Östlich anliegende Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft der Graben „30/1“ (Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetz des Landes M-V (LWaG MV)) parallel zum Plangebiet. Südlich des Grabens schließt sich eine ca. 80 m Breite Grünfläche an, die als Retentionsfläche genutzt wird.

4.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die westlich durch den Geltungsbereich des benachbarten B-Plans Nr. 88 führende Käthe-Miethe-Straße und die daran angrenzende Sanitzer Straße, welche in nördliche Richtung über die Bahnhofstraße den Stadtkern von Ribnitz erreicht und in südlicher Richtung an die Bundesstraße B105 anschließt.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht ca. 400 m (Luftlinie) nördlich des Standorts der Bahnhof Ribnitz mit stündlichen regionalen Zugverbindungen nach Rostock und Stralsund sowie mehrmals täglich auch überregionalen Verbindungen. Am Bahnhof besteht zudem der zentrale Busbahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in sämtliche Stadtteile und in die umliegenden Städte und Gemeinden zu den Haupttageszeiten. Die nächstgelegene innerstädtische ÖPNV-Bushaltestelle befindet sich ca. 150 m nördlich des Geltungsbereiches (Boddenklinik).

4.4 Ver- und Entsorgung

Der südliche Bereich des Stadtkerns von Ribnitz verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in der westlich angrenzenden Käthe-Miethe- und Sanitzer Straße. Zu den Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Stromversorgung

Anlagen- und Leitungsbestände im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt werden. Anschlusspunkt für die zukünftige Erschließung besteht im Bereich der Verkehrsfläche der Käthe-Miethe-Straße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Hinweis der E.DIS AG

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

Gasversorgung

Anlagen- und Leitungsbestände im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen. Anschlusspunkte für die zukünftige Erschließung bestehen im Bereich der Verkehrsfläche der Käthe-Miethe-Straße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Telekommunikation

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

Anlagen- und Leitungsbestände im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Wasserversorgung

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

Anlagen- und Leitungsbestände im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Abwasser

Die Entsorgung des zukünftig anfallenden Schmutzwassers ist durch die Kanalisation des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten für Schmutz- und Regenwasser.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden im südlichen Stadtbereich getrennt abgeleitet.

Anlagen- und Leitungsbestände im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Abfallentsorgung

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

4.5 Löschwasserbereitstellung

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

Nordwestlich des Plangebietes, in der Käthe-Miethe-Straße sowie im nördlich angrenzenden Wohngebiet, befinden sich Feuerlöschhydranten, welche mit einem Wirkungsradius von 300 m das gesamte Plangebiet überdecken (Nr.21329, 127 m³/h, 2,4 bar und Nr.21382, 122 m³/h, 1,6 bar). Im Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet befinden sich weitere Feuerlöschhydranten an der Straße „Sandhufe“ (südwestlich

des Krankenhauses) und im Einfahrbereich von der Sanitzer-Straße zur Käthe-Miethe-Straße mit Kapazitäten von 113 bzw. 107 m³/h und beide mit 2,6 bar.

Für den Bereich des B-Plans Nr. 102 sind weitere Hydranten vorzusehen. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

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

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

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

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

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines 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 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), bzw. in der derzeit gültigen Fassung, ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

5 Planung

5.1 Städtebaulich-funktionale Konzept

Das im südlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten bestehende Wohngebiet „Sandhufe“ soll in südöstliche Richtung weiterentwickelt werden. Das städtebaulich-funktionale Konzept orientiert sich am Rahmenplan „Süd“ der Stadt Ribnitz-Damgarten. In Anbetracht der gegebenen Nachfrage nach Wohnraum in allen Angebotssegmenten, können am geplanten Standort verschiedene Gebäudetypologien angeboten werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird als Haupteerschließung die bestehende Käthe-Miethe-Straße in östliche Richtung weitergeführt (Planstraße A). Der Hauptanteil der geplanten Wohnbebauung orientiert sich in südliche Richtung und wird durch verkehrsberuhigte Planstraßen (B, C, D) erschlossen.

Im südlichen Randbereich bis zum Graben 30/1 sind öffentliche und private Grünflächen unter Berücksichtigung von Wegeverbindungen und ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Ein Hauptaugenmerk soll auf die Begrünung des Plangebietes gelegt werden. Hierfür sind sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch zwischen den Grundstücken in einer Art Zäsur, Baum-, Gebüsch- und sonstige private Grünflächen vorgesehen. Ei-

ne Pflanzfestsetzung am südlichen und östlichen sowie teilweise am westlichen Wohngebietsrand soll das gesamte Wohngebiet „grün einrahmen“.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Das allgemeine Wohngebiet (WA), welches über die Planstraßen A, B, C und D erschlossen wird, stellt mit einer zur Verfügung stehenden Gesamtfäche von ca. 4,40 ha ein für die Wohnbauentwicklung eigenes Gewicht dar. Daher ist es sinnvoll, die allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen. Die Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur bei ausdrücklichen Bedarf und in deutlich untergeordneter Nutzung ausnahmsweise zulässig; deren Zulässigkeit ist mit Rücksicht auf benachbarte bestehende Einrichtungen im Einzelfall zu prüfen. Nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige aber für den Standort unverträgliche verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ganz auszuschließen.

5.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan Nr. 102 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 einer Nutzung der Grundstücke in eine dem Umfeld verträglichen Weise gerecht zu werden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezieht sich die jeweilige Festsetzung auf jeweils eine Doppelhaushälfte bzw. je eine Hauseinheit.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

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

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind ebenfalls zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderlich und tragen zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. Auch wenn mehrere große Gebäude mit 3 Geschossen (Finanzamt, Boddenklinik, Einkaufszentrum) im südlichen Stadtbereich vorzufinden sind, so bestehen westlich und nördlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 102 angrenzend überwiegend Gebäude mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss sowie einige Zweigeschosser (Käthe-Miethe-Straße). Zudem soll durch die festgesetzte Geschossigkeit ein harmonischer Übergang in die dauerhaft angrenzende freie Landschaft geschaffen werden.

In den Wohngebieten WA2, WA4 und WA5 ist eine flexible Traufhöhe mit einem Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, sodass diese Wohngebäude eine erlebbare Raumkante bilden können bei gegebener Möglichkeit des großzügigen Ausbaus des Dachgeschosses durch einer flexiblen Drenpelhöhe (Kniestockhöhe).

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Um der Nachfrage an Wohnbauflächen in unterschiedlichen Gebäudeformen in einer städtebaulich sinnvollen und geordneten Art und Weise gerecht zu werden, ist die Festsetzung entsprechender Bauweisen in den dafür geeigneten Bereichen des Baugebietes notwendig. Beiderseitig Planstraße C sind zur Setzung eines städtebaulichen Akzents Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt, während ansonsten Einzelhäuser vorgeschrieben sind.

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

Auf der Erschließungsseite der einzelnen Grundstücke ist auf einen Abstand von 5 Metern zur Verkehrsfläche zu achten. Auch alle Nebenanlagen, wie z.B. Carports, Geräteschuppen und ähnliches, haben auf Höhe der Baulinie bzw. Baugrenze zurückzubleiben, um ein harmonisches Siedlungsbild im Straßenraum zu erreichen.

In den Baufeldern mit den Nummern 1, 3 und 8 sind die Baufenster mit 15 Metern Tiefe etwas größer vorgesehen, sodass vorrangig hier die Gebäudeform des Winkelbungalows untergebracht werden kann. In den Baufeldern mit der Nummer 2 sind 2-geschossige „Stadthäuser“ vorgesehen, damit die Planstraße A, als die für den Stadtteil wichtige Haupteerschließungsstraße, eine entsprechende städtebauliche Gewichtung erhält. In den sonstigen Baufeldern ist die Belegung mit Winkelbungalows zu vermeiden um Raumkanten schaffen zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich der platzartigen Straßenaufweitung an dem die Planstraßen B, C und D zusammentreffen.

Überbaubare Grundstücksfläche

In den Baufeldern mit Baulinien (rot) muss entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf dieser gebaut werden. Aus gestalterischen Gründen ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, jedoch um maximal 0,30 m zulässig.

In den Baufeldern 5, 6, 11 und 12 (Allgemeines Wohngebiet WA5), in den keine Einfamilienhäuser, sondern nur Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) zulässig sind, können einzelne Grundstückspartellen sehr schmal sein. Im Besonderen bei Hauseinheiten, die von beiden Seiten angebaut sind, können Terrassen lediglich auf der Gebäuderückseite angebaut werden. Die textliche Festsetzung ermöglicht für diesen Fall eine flexiblere Nutzung der Grundstücke.

Im Allgemeinen gelten Terrassen, die direkt mit dem Gebäude (Haupthaus) verbunden sind als Gebäudeteile und dürfen somit die Baugrenze/ Baulinie nicht überschreiten. Werden Terrassen jedoch separat, also mit einem deutlichen Abstand (mind. 0,5 m) und ohne feste Verbindung mit dem Gebäude errichtet, sind sie als eigenständige bauliche Anlage zusehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und landesbauordnungsrechtliche Anforderungen sind einzuhalten.

Stellung baulicher Anlagen

Mit der Vorschrift, dass Carports, Garagen und Nebengebäude nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig sind, wird bezweckt, dass die Straßenräume ein angemessen großzügiges und einheitliches Erscheinungsbild aufweisen.

Definition für Carport: Die juristische Definition für Carport ist „offene Garage“. Es handelt sich um eine Leichtbau-Konstruktion, die allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann. (Quelle: <https://www.archnetwork.eu/definition-carport>)

5.2.5 Parzellierungsvorschlag und Grundstücksgrößen

Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag sowie die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich als Hilfestellung im Planverfahren. Grundstückszuschnitte und -größen können sich über das Aufstellungsverfahren hinaus ändern. Eine Verbindlichkeit wird erst durch Übernahme der Grenzfeststellung durch das Liegenschafts- und Katasteramt erreicht.

Die Darstellung von Parzellierungsvorschläge im allgemeinen Wohngebiet WA5 ist nicht sinnvoll und wurde daher weggelassen, da die Anzahl und Breiten der Doppel- und Reihenhäuser nicht festgesetzt werden soll, sich somit an den Marktanforderungen orientieren kann.

5.2.6 Verkehrserschließung und Grundstückszufahrten

Für die geplanten Nutzungseinheiten im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Erschließung über die öffentlich gewidmeten Planstraßen. Hierzu erfolgt ein direkter Anschluss durch Weiterführung der Käthe-Miethe-Straße des benachbarten Bebauungsplan Nr. 88 an die Sanitzer Straße (Planstraße A).

Planstraße A

Für die Dimensionierung der Fahrbahn der Planstraße A, entsprechend der RAST06 des FGSV – Ausgabe 2006, ist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen, welche für einen geringen Busverkehr ausreichend ist. Eine Bushaldebucht im Plangebiet des BP Nr. 102 ist nicht vorgesehen. Bei einer Gesamtdimensionierung der Verkehrsfläche von 12,00 m besteht hinreichend Raum für erforderliche Abstandsstreifen, zur Anlage eines begleitenden Gehwegs sowie, abhängig möglicher Einfahrten zu privaten Grundstücken, die Unterbringung öffentlicher, längs zur Fahrbahn angeordneter Parkplätze und Anpflanzung von Bäumen. Die Planstraße A sollte aufgrund ihres Charakters als Wohn- und Sammelstraße als eine Tempo-30-Zone umgesetzt werden.

Planstraßen B, C und D

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

Die Planstraßen B, C und D ist mit 4,75 m befestigter Fahrbahnbreite ausreichend dimensioniert für den Begegnungsfall Pkw/Pkw. Vorgesehen sind jedoch kurze wechselseitige Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen, um eine Verkehrsberuhigung im Sinne einer „Spielstraße“ zu unterstützen. Hierbei ist zu beachten, dass die kurzen Fahrbahnverengungen die Mindest-Fahrbahnbreite von 3,55 m (Forderung des Landkreises, Abteilung Abfallwirtschaft) nicht unterschreiten.

Alle Planstraßen

Eine durchgehende Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist grundsätzlich auf allen Planstraßen gewährleistet. Weitere freie Flächen in den Planstraßenquerschnitten können der Unterbringung von Erschließungsleitungen, Straßenbeleuch-

tung und Baumpflanzungen/Begrünung dienen. Alle Planstraßen bieten die Möglichkeit und hinreichenden Platz zur Unterbringung von Parkplätzen (Besucherparkplätze). In der Annahme dass jedes zweite Wohngrundstück 2 Wohneinheiten vorhält und einem Verhältnis Wohneinheiten zu Besucherparkplätzen von 4:1, besteht rechnerisch der Bedarf im Baugebiet des B-Plans Nr. 102 von ca. 21 Besucherparkplätzen. Entlang der Planstraßen sind Flächen für ca. 26 öffentliche Parkplätze (Besucherparkplätze) vorhanden. In Zusammenhang mit den Besucherparkplätzen besteht auch die Möglichkeit der Straßenraumgestaltung mit Hilfe von Baumpflanzungen.

Die durch die textlichen Festsetzungen gegebene Möglichkeit der Verschiebung der Parkplatz-/ und Parkplatz/Baum-Buchten um bis zu 5 Meter, dient der flexiblen Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zur Berücksichtigung der Grundstückseinfahrten.

Die textlich festgesetzte Begrenzung der Anzahl an Grundstückszufahrten auf 1 je Grundstück sowie deren maximale Breite von 5 Metern in Wohngebieten, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig, jedoch auch aus Gründen der Reduzierung von Flächenversiegelungen, was den Mikroklima im Wohngebiet, aber auch dem Grundwassereintrag zu Gute kommt.

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

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

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

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Tiefbau

Bei Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrswegen i.S.d. StrWG MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtungen zu planen und herzustellen. Sollte die Wendeanlage z.B. für Müllfahrzeuge erforderlich sein, ist diese ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAST 06 zu bemessen.

Hinweise der Polizeiinspektion Stralsund, Sachbereich Einsatz/Verkehr:

Die bauliche Gestaltung / Anpassung der Straße, sollte die geplanten Geschwindigkeitsreduzierung gem. VZ 325 und VZ 274-30 realistisch und einhaltbar machen. Die bauliche Gestaltung der Straße sollte ein gefahrenloses / gefahrenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern ermöglichen. Die Einrichtung eindeutiger Verkehrsregelungen, insbesondere ggf. geplanter / notwendig werdender Vorfahrtsregelungen, Einbahnstraßen, Verkehrsverbots sollten beachtet werden. Die geplanten und einzurichtenden Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge (von Gästen) sollten überall ein gefahrloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen. Hinweise an Bauherren über ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten der Grundstückszufahrten. Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung sowohl im Bereich der Grundstückszufahrten als auch der Planstraßen sollten berücksichtigt werden. Ausreichende Breiten der geplanten Parkflächen und in geeignetem Abstand zu Grundstückszufahrten sollten eingehalten werden.

-> Anmerkung der Stadt Ribnitz-Damgarten zu den Hinweisen der Polizeiinspektion: Die Dimensionierung der Verkehrsflächen, die Gestaltung der Straßenräume sowie die Lage und Breite der einzelnen Grundstückszufahrten erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung geltender Techniken und Regelungen.

5.2.7 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang der Umsetzung der Verkehrsplanung sind die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches des BP Nr. 102 ver- und entsorgungstechnisch voll zu erschließen. Hierzu sind alle notwendigen Medien im Straßenraum der Planstraßen neu zu verlegen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das auf den versiegelten Flächen der geplanten Verkehrsflächen und Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist leitungsgebunden, vom Schmutzwasser getrennt, abzuführen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll über das Quer- und Längsgefälle der geplanten Straßen in pultförmige Straßenabläufe aus Guss (Dimension 300 x 500) erfolgen. Das so gefasste Niederschlagswasser wird über neu zu errichtende Regenwasserkanäle zu den Einleitpunkten abgeleitet.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke ist eine geschlossene Regenentwässerung vorgesehen, da der anstehende Boden aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des in Teilbereichen oberflächennah anstehenden Geschiebemergels für eine Versickerung generell nicht geeignet ist. Eine flächenhafte Versickerung wäre nur innerhalb der als Grünstreifen geplanten Innenbereiche, mittig zwischen den Baufeldern, die jeweils durch die Erschließungsstraßen eingeschlossen werden sollen, möglich.

Der nördliche Teilbereich des geplanten Wohngebietes (WA1 und WA2) soll über den in der Käthe-Miethe-Straße verlegten Regenwasserkanal (DN 600) entwässern. Für den restlichen, überwiegenden Teil des Erschließungsgebietes ist - bedingt durch die topographische Lage - die Ableitung des Regenwassers in Richtung des südlich gelegenen Verbandsgrabens 30/1 geplant. Dabei wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ einer ungedrosselten Einleitung nur im Bereich der vorhandenen Grabenaufweitung südlich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplangebiets Nr. 88 zugestimmt.

Vor Einleitung in die Grabenaufweitung innerhalb des Flurstücks 183/3 sind Maßnahmen zur Reinigung, wie z. B. die Anordnung eines Sandfangschachtes mit integriertem Leichtflüssigkeitsabscheider erforderlich.

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in angrenzende Gewässer (Graben 43/010 als Vorflut und Rückhalt sowie Graben 30/1) ist erlaubnisfähig. Dieser Graben ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des „Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (LWaG) und wird entsprechend §§ 62 und 63 LWaG sowie „Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG) §§ 39 und 40 WHG durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten.

Im Rahmen der Beantragung der Einleitung des Regenwassers aus dem Bereich der westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiete in den Graben 43/010, der in den Graben 30/1 mündet, wurde bei der Ermittlung der Einleitmenge durch das Ing.-Büro U. Trümper im Jahr 2017 bereits eine Fläche von 7,5 ha - darin eingeschlossen auch das Gebiet der „Sandhufe V“ - berücksichtigt. Eine rechtskräftige Genehmigung der unteren Wasserbehörde für die beantragte Planung (Trümper 2017) steht nach derzeitigem Kenntnisstand noch aus. Die Genehmigung ist im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung einzuholen.

Entlang des Grabens 30/1 ist ein mindestens sieben Meter breiter Unterhaltungsstreifen zu gewährleisten. Die Sicherung erfolgt über die Festsetzung der Fläche als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Leistungsfähigkeit (Hydraulik) des Grabens sicherzustellen und nachzuweisen. Die Einleitstelle ist zu benennen. Der Einleitpunkt ist gut sichtbar und dauerhaft zu markieren und so zu gestalten, dass Auskolkungen oder Ausspülungen der Grabenböschung bzw. -sohle ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus sind im Plangebiet in gekennzeichneten Bereichen der Pflanzgebote „P1“ Regenrückhaltegräben vorgesehen, die im Falle eines Starkregenereignisses mögliche Sachschäden vermindern sowie zusätzlich die Versickerung vor Ort ermöglichen sollen. Diese Gräben sind nur für Niederschläge auf unversiegelten Flächen vorgesehen, nicht für gesammeltes Niederschlagswasser von Dächern und Auffahrten und Terrassen; diese sind leitungsgebunden in die hierfür vorgesehene öffentliche Niederschlagskanalisation zu überführen.

Bei Bedarf ist ein nach den ermittelten Anforderungen zusätzlicher Rückhalt mit entsprechender Drosselung vorzusehen. Über das Erfordernis der Behandlung (EG-Wasserrahmenrichtlinie - EG-WRRL) und Drosselung ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu entscheiden.

Detaillierte Festlegungen sind im Zuge der Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde unter Zuhilfenahme der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 zu treffen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft:

Geplante Eingriffe in die Grabenbereiche sind zuvor mit der unteren Naturschutz- und Wasserbehörde abzustimmen. Mögliche Arten von Behandlung, Drosselung, Einleitstellen sowie die Bemessung(en) werden innerhalb der Erschließungsplanung im Detail mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Einleitung in den Graben 43/010 sowie in den Graben 30/1 bedürfen der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dazu sind die in den Jahren 2017/2018 eingereichten Unterlagen zu ergänzen und bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung aus den Gebieten „Sandhufe“ und „Krankenhaus“ existiert bis dato nicht.

Trinkwasser / Löschwasser / Abwasser

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

Vorhandene Hydranten in der J.-C.-Peters-Straße (nördlich) und der Käthe-Miethe-Straße (westlich) können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Der Einsatzradius der vorhandenen Feuerlöschhydranten deckt bereits das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 ab (siehe Kapitel „Löschwasserversorgung“). Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind weitere Hydranten innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Die von den zuständigen Behörden entsprechend geforderte Dimensionierung der Leitung und Fördermengen sind zu beachten.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Im Zusammenhang mit der im B-Plan Nr. 102 geplanten Nutzung wird einer neuer Anschluss an das Schmutz- und Regenwassernetz erforderlich. Die Dimensionierung sowie eine Verortung geplanter Leitungstrassen sind im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. In diesem Rahmen ist ebenfalls die Bemessung des bestehenden Pumpwerkes und der Druckleitungen zu prüfen und ggf. im Ergebnis anzupassen.

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

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

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

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines 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 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31.12.2015, in der derzeit gültigen Fassung, ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Gasversorgung

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

Stromversorgung

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

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

Hinweis der E.DIS AG

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

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

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 102 eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, kann die Deutsche Telekom Technik GmbH erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzungsrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird (Telekommunikationsgesetz TKG §77i Abs.7).

Der Bauherr als „Zustandsstörer“ ist für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks verantwortlich. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Hinweise der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage des Vorhabenträgers (Stadt Ribnitz-Damgarten) zu einem Neubaugebiet.

Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen aller Planstraßen sind für die Müllentsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert (mind. 3,55 m bei Einbahnstraßen und mind. 4,75 m mit Begegnungsverkehr). Abfälle sind somit den einzelnen Grundstücken vorgelagert im Straßenraum der Planstraßen bereitzustellen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abfallwirtschaft:

In der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. 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 Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß §15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist. Dies gilt insbesondere für die am östlichen Ende im Sackgassenbereich der Planstraße A gelegenen Grundstücke. Die Abfälle dieser Grundstücke sind an der Einmündung der Planstraße D zur Planstraße A zur Abfuhr bereitzustellen.

5.2.8 Grünflächen

Im südlichen Randbereich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen als Siedlungsgrün und Spielplatz dargestellt. Diese Grünflächen sollen das Siedlungsbild auflockern und bieten die Möglichkeit zur Wegeverbindung als Fuß- und Radweg (Wanderweg) im Anschluss an den westlich gelegenen B-Plan Nr. 88 und Weiterführung in östliche Richtung. Hierbei ist auf einen ausreichenden Abstand zur Uferoberkante des südlich angrenzenden Grabens 30/1 zu achten, welcher einerseits als Bewirtschaftungskorridor (Unterhaltungstreifen) dient und andererseits als Gewässerrandstreifen zur Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen beiträgt. Eine notwendige Bebauung und Bepflanzung hat in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu erfolgen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dient als Verbindungselement zwischen der öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches und dem nördlich an die „Hausgärten“ angrenzenden Wohngebiet (WA4). Über die Pflanzfestsetzung P5 (siehe Kapitel „Grünordnung“) wird eine adäquate Begrünung und Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche vorgeschrieben (Abgrenzung der „P5“-Fläche entspricht der Abgrenzung der „Hausgärten“-Fläche). Eine bauliche Nutzung wird über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit wird die private Grünfläche von den Flächen der angrenzenden Wohngrundstücke abgegrenzt, in denen eine Bebauung im Rahmen der Festsetzungen, auch mit Nebenanlagen, möglich ist. Gemäß der Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erfolgte gegenüber den Planungsstand des Vorentwurfes eine Reduzierung der privaten Grünflächen zugunsten der öffentlichen Grünfläche, um die Flächeninanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches durch private Gärten zu mindern.

5.2.9 Grünordnung

Festsetzungen zur Grünordnung

Die festgesetzten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die Pflanzgebote P1-P5 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen der gestalterischen Einbindung der einzelnen Wohngebiete in das Orts- und Landschaftsbild, der allgemei-

nen Durchgrünung sowie einer Abschirmung der zukünftigen Siedlungsflächen gegenüber der freien Landschaft.

Die grünordnerischen Festsetzungen beeinflussen den Naturhaushalt positiv, sorgen für die Entwicklung von als Lebensräumen für die Fauna und erfüllen weitere spezifische Anforderungen.

P1 und P4: In den Planstraßen können jeweils nur kleinkronige Bäume (III. Ordnung) gepflanzt werden, die u.a. zur Beschattung dienen. Daher werden mit dem Pflanzgebot P4 und der zugehörigen Pflanzliste zwei geeignete, kleinkronige Baumarten vorgegeben, die einerseits den Ansprüchen von Stadtbäumen im Straßenraum genügen und sich weiterhin gut in die räumlichen Verhältnisse integrieren lassen. Zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes ist jedoch ausschließlich eine Baumart von der Pflanzliste zu P4 zu pflanzen. Die Herstellung von P4 erfolgt nachgelagert zur vollständigen Herstellung der Planstraßen A-D bzw. ist an diese gekoppelt. Somit wird sichergestellt, dass die erfolgten Baumpflanzungen ihren endgültigen Standort erhalten und nachträglich versetzt und neuerlich hergestellt werden müssen.

P1 dient als Begrünungsmaßnahme durch das Plangebiet und zur Aufwertung der privaten Gartengrundstücke. Hierbei wird die Pflanzung von Obstgehölzen vorgegeben, was einerseits die in P1 vorgegebenen Baumarten gestalterisch aufgreift, zudem der heimischen Fauna zugutekommt und andererseits eine Nutzungsmöglichkeit der Pflanzungen für die Eigentümer darstellt. Die insgesamt zu pflanzende Baumanzahl in P1 ergibt sich durch die Anzahl der an die Pflanzfläche anliegenden Grundstücke (gemäß der Darstellung des Parzellierungsvorschlags in der Planzeichnung des BP Nr. 102) der angrenzenden Baufelder 1-15 – je anliegendem Grundstück ist jeweils 1 Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Dementsprechend sind westlich und südlich von Planstraße B voraussichtlich insgesamt 7 Bäume; zwischen Planstraße B und C voraussichtlich 9 Bäume, zwischen Planstraße C und D voraussichtlich 9 Bäume sowie südlich und östlich von Planstraße D voraussichtlich 11 Bäume zu pflanzen. Die gegenüberliegenden Parzellen der Baufelder 10 und 9 im WA 4 grenzen jeweils zweiseitig an das Pflanzgebot P1, so dass hier die Herstellung von voraussichtlich 2 Bäumen je Grundstück angenommen wird. Zusätzlich ergeben sich nördlich der Planstraße A voraussichtlich 5 im Sinne der Festsetzungen zu pflanzenden Bäume. Da es sich bei dem Parzellierungsvorschlag um keine verbindliche Festsetzung handelt, sind Abweichungen bei Grundstücksanzahl und –größen anzunehmen; demnach sind Abweichungen bei den gemäß der Festsetzung P1 herzustellenden Baumpflanzungen möglich. Zur Sicherung einer zügigen Realisierung der Maßnahme wird der Herstellungszeitpunkt des Pflanzgebotes P1 zeitlich versetzt an den jeweiligen Grundstückserwerb gekoppelt. Die Stadt Ribnitz-Damgarten überwacht die Herstellung der Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken.

P2: Die öffentliche Grünfläche im südlichen Geltungsbereich soll ein Wanderweg durchziehen, welcher den Spielplatz und anliegende Wohngebiete anbindet. Hier besteht auch die Möglichkeit großkronige Baumpflanzungen wegbegleitend herzustellen. Im Kontext mit den weiteren Begrünungsmaßnahmen kann somit ein parkähnlicher Charakter entstehen. Zudem können die Bäume aufgrund ihrer Lage mit der Zeit einen größeren Wert für die Fauna entwickeln und stellen eine grüne Leitstruktur dar. Ergänzende standortgerechte, heimische und aus gebietseigener Herkunft im Sinne von § 40 BNatSchG stammende Einzelpflanzungen (Sträucher) sind bis zu einem Flächenanteil von 15 % der öffentlichen Grünfläche statthaft. Dies ermöglicht der Stadt Ribnitz-Damgarten zusätzliche gestalterische Akzente und Strukturen zu schaffen, um den Charakter einer parkartigen Grünfläche bei Bedarf stärker in den Vordergrund stellen zu können.

P3: Die Pflanzung soll neben einer potentiellen Habitatsfunktion v.a. als Eingrünung für eine Sport- und Freizeitfläche dienen und die Wirkfaktoren auf die umliegende

Landschaft und ggf. auf sensible Arten im Bereich der südlich des Grabens 30/1 gelegenen Retentionsfläche mindern. Daneben sollen die Überhälter in der Heckenpflanzung eine Beschattung der Sport- und Freizeitfläche gewährleisten. Zum Schutz der Kinder wird in der vorgeschriebenen Artenauswahl auf bewehrte Sträucher (Stacheln und Dornen) und Pflanzen mit giftigen Früchten verzichtet. Im nördlichen Pflanzabschnitt, zu den Wohngebieten hin, wird ebenfalls eine lockere Bepflanzung mit den Bäumen der Pflanzliste zu P1 vorgegeben, um hier eine Verbindung zwischen dem Spielplatz und dem gegenüberliegenden Wohngebiet zu schaffen.

Private Grünfläche (P5) – Hausgärten: Südlich des WA 3 und WA 4 bzw. der Baufelder 13-15 soll durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ unabhängig von jeweils erworbenen bzw. genutzten Baugrundstücken die Möglichkeit für die Einwohnerschaft geschaffen werden, Flächen als Nutz- und Ziergarten zu gestalten und zur Selbstversorgung zu nutzen. Möglich sind demnach Gemüse- und Kräutergärten sowie Obstbaumpflanzungen, aber auch die gärtnerische Ausgestaltung mit Zieraspekten. Somit wird eine heterogene Grünstruktur ermöglicht, die sich z.B. hinsichtlich des Nutzungsaspektes an die weiteren Begrünungsmaßnahmen anschließt. Jegliche Bebauung sowie ein Übermaß an Versiegelung für Wege werden jedoch ausgeschlossen. Lagerflächen und Nutzungen, wie Pkw-Stellplätze sowie Einfriedungen über 1 Meter sind ebenfalls ausgeschlossen, um eine lockere, parkähnliche Grünstruktur im Gesamtkontext der Grünflächen zu ermöglichen.

Schutz des Bodens:

Der Ausschluss von Versiegelungen der Freiflächen im gesamten Plangebiet durch wasserdichte und wurzelundurchlässige Materialien sowie der Ausschluss großflächiger Schüttungen, wie z.B. Schottergärten, dienen der Förderung der Grundwasserneubildung und des Mikroklimas im Plangebiet. Ausnahmen können hierbei jedoch für die Traufbereiche von Gebäuden sowie Teichanlagen zugelassen werden.

Die Festsetzung der Reduzierung des Versiegelungsgrades für Stell- und Parkplätze im gesamten Plangebiet, dient einerseits der Grundwasserneubildung, damit der Niederschlag nicht vollständig leitungsgebunden abgeleitet wird und somit vor Ort versickern kann, andererseits dient diese Maßnahme im Zusammenhang mit der Grünordnung zur Aufrechterhaltung der weiteren Bodenfunktionen am Standort.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Baulichen Anlagen

Die für die einzelnen Gebäudetypen (z.B. den Stadthäusern entlang der Planstraße A (Weiterführung der Käthe-Miethe-Straße) im Unterschied zu den eingeschossigen Einfamilienhäusern entlang der Planstraßen B, C und D) jeweils festgesetzte beschränkte Anzahl an zulässigen Dachformen dient einem städtebaulich harmonischen Erscheinungsbild.

Einfriedungen

Im Sinne eines harmonischen Siedlungsbildes im Straßenraum, ist von zu hohen, ausgrenzenden bzw. abschottenden Grundstückseinfriedungen abzusehen.

5.4 Artenschutz

Im Artenschutzfachbeitrag werden Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet, die in der Planung festgesetzt werden können oder zu denen ein durchführungsrelevanter Hinweis erfolgt.

Als allgemeingültige Artenschutzmaßnahme wird festgesetzt, dass mögliche Kleintierfallen (z.B. Gullys oder offene Kabelschächte) durch entsprechende bauliche

Ausgestaltung auszuschließen oder mit einer Ausstiegshilfe zu versehen sind. Zusätzlich werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die eine artenschutzrechtlich relevante Erhöhung des Tötungsrisikos verhindern. Ein erhöhtes Risiko kann z. B. durch Vogelschlag an Glasflächen im Siedlungsbereich, v.a. für Brutvögel und zum Teil auch für Zugvögel, auftreten.

Im Ergebnis der Potentialanalyse werden zudem eine Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) und spezifische Vergrämnungsmaßnahmen zum Schutz einiger bodenbrütenden Brutvogelarten notwendig.

Im Ergebnis der zusätzlichen Begutachtung des Weißstorchs werden Eingrünungsmaßnahmen empfohlen. Diese Eingrünungsmaßnahmen werden bereits im Ergebnis städtebaulicher Erfordernisse festgesetzt (siehe Kapitel „Grünordnung“).

5.5 Immissionsschutz

Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung der LAiRM Consult GmbH, Bargteheide, vom Oktober 2020. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zusammengefasst:

Allgemein:

Das Plangebiet befindet sich östlich der Sanitzer Straße und südlich verläuft auf einem etwa 6 m hohen Damm die Bundesstraße B 105. Die Käthe-Miethe-Straße ist die Erschließungsstraße für das westlich direkt angrenzende Wohngebiet und ist ebenso die zukünftige Erschließungsstraße für den Plangeltungsbereich. Nördlich des Plangeltungsbereichs liegt in direkter Nachbarschaft ebenfalls Wohnbebauung vor. An diese Wohnbebauung grenzt ein Krankenhaus an.

Für das Krankenhaus ist davon auszugehen, dass dieses mit der benachbarten Wohnbebauung nördlich des Plangeltungsbereichs immissionsschutzrechtlich verträglich ist bzw. durch diese immissionsschutzrechtlich beschränkt ist. Für den Plangeltungsbereich ist daher davon auszugehen, dass ohne weiteren Nachweis eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit besteht.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms 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 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Verkehrslärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Bundesstraße B 105 sowie der Sanitzer Straße berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) wurden aus der Verkehrsmengenkarte für Mecklenburg-Vorpommern von 2015 entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

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

Zusammenfassung:

Bei einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wäre innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sichergestellt. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen von Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) [7][8].

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

Die für das Plangebiet ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 liegen in Bereichen, in denen die schalldämmenden Anforderungen an die Außenbauteile eingehalten werden, wenn die Anforderungen der Wärmeschutzverordnungen erfüllt werden. Damit wird eine explizite Festsetzung von Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nicht erforderlich. Vorstehende Feststellung ist für alle Geschosse zutreffend.

Da im Nachtzeitraum der Wert von 45 dB(A) innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht überschritten wird, ergeben sich zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer keine besonderen Schallschutzanforderungen (z.B. schallgedämmte Lüftungen).

Bei einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, wie bei vorliegender Planung vorgenommen, ergeben sich für die Außenwohnbereiche keine Beschränkungen.

5.6 Alternativprüfung Standort

Da die Stadt Ribnitz-Damgarten bereits seit vielen Jahren aufgrund fehlender privater Investoren die Entwicklung neuer Wohngebiete selbst betreibt, können zu aktuell bestehenden Flächenreserven für den Wohnungsbau konkrete Aussagen getroffen werden. Aktuell stellt sich die Verfügbarkeit freier Grundstücke in den einzelnen Wohnbaustandorten wie folgt dar:

- Bebauungsplan Nr. 11 „Siedlung Damgarten“ (Damgarten): keine
- Bebauungsplan Nr. 32 „Heideweg“ (Langendamm): keine
- Bebauungsplan Nr. 62 „Radesoll“ (Damgarten): keine
- Bebauungsplan Nr. 70 „Birkenweg“ (Freudenberg): keine
- Bebauungsplan Nr. 76 „Sandhufe III“ (Ribnitz): keine
- Außenbereichssatzung Dechowshof: keine

Damit sind in sämtlichen anderen Bebauungsplangebieten bzw. Wohnungsbaustandorten die Parzellen vollständig veräußert. Das betrifft auch die folgenden Bebauungsplangebiete:

- Bebauungsplan Nr. 8 einschl. Ergänzung „Damgartener Chaussee“ (Ribnitz)
- Bebauungsplan Nr. 63 „Wildrosenweg“ (Borg)
- Bebauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“ (Ribnitz)
- Bebauungsplan Nr. 88 „Sandhufe IV“ (Ribnitz)

Auch der potenzielle Wohnbaustandort „ehemaliges Faserplattenwerk Bestwood“ steht aufgrund verschiedener Entwicklungshindernisse aktuell nicht zur Verfügung. So sind erhebliche Flächen inzwischen mit Wald entsprechend § 2 LWaldG MV überstellt, dazu kommen umfangreiche Natur- und Artenschutzbelange. Der auf der Fläche ansässige mittelständische Metallbaubetrieb sowie ein weiterer Betrieb zum Baustoffrecycling erfordern umfassende Schallschutzmaßnahmen bzw. die Auslage-

rung der Unternehmen. Zudem werden aufgrund der Vornutzung umfassende Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten erforderlich. Im Anbetracht vorstehender Umstände stellt sich die Nachnutzung dieses Areals zu Wohnbauzwecken nicht als wirtschaftlich dar. Der derzeitige private Eigentümer hat entsprechend bisher von einer Standortentwicklung Abstand genommen und auch für die überschaubare Zukunft ist hier keine Entwicklungsperspektive erkennbar.

Weitere verfügbare Flächen im Innenbereich sind im Stadtteil Ribnitz derzeit nicht vorhanden.

Somit besteht ein akuter Bedarf an der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Stadtteil Ribnitz, dem mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 102 Rechnung getragen werden muss.

5.7 Kompensationsausgleich durch Abbuchung vom Ökokonto VR-020

Hinweise des Landkreises, Untere Naturschutzbehörde:

Der Plan überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 im Bereich eines festgesetzten Weges. Damit wird eine Verlagerung des Weges in die Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 29 festgeschrieben. Die verlorengelassene Fläche beträgt entsprechend der tatsächlichen Lage des Weges rund 250 m². Entsprechend der beabsichtigten Sukzession ergibt sich ein verlorengelassenes Kompensationsäquivalent von rund 560 m². Das Kompensationsflächenäquivalent kann von einem Ökokonto der gleichen Landschaftszone abgebucht werden oder es sind andere geeignete Maßnahmen zur Herstellung und Sicherung der Kompensationsmaßnahme zu planen.

Anmerkung der Stadt Ribnitz-Damgarten:

Der von der unteren Naturschutzbehörde ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 560 m² Kompensationsäquivalent infolge der teilweisen Überplanung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 wird vollständig über die Abbuchung von 560 KFÄ [m²] vom Ökokonto VR-020 ausgeglichen. Die ermittelten KFÄ [m²] sind auf Antrag von dem genannten Ökokonto abzuziehen. Antragsteller ist die Stadt Ribnitz-Damgarten. Die Abbuchung vom Ökokonto ist verbindlich zu reservieren und hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis wurde ist auf der Planzeichnung übernommen.

5.8 Sonstige Hinweise

Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit weist das Hauptzollamt Stralsund auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung

Durch die ermöglichte, ergänzende Wohnbebauung wird das aktuell unzureichende Angebot an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten deutlich verbes-

sert. Aufgrund der gegebenen guten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt sind für den überschaubaren Zeitraum keine negativen Auswirkungen in Form eines Überangebots zu erwarten. Aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts sind merkliche Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation nicht zu erwarten.

6.2 Kosten

Die Planung und Herstellung der internen Verkehrs- und leitungsgebundene Erschließung erfolgt durch und auf Kosten der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 102 und in deren Folge anfallenden, öffentlich relevanten Kosten beschränken sich auf diejenigen der Planerarbeitung und für das Aufstellungsverfahren.

7 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	32.313
Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.962
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	4.227
Grünfläche, öffentlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	4.298
Grünfläche, privat nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	1.241
gesamt	44.041