

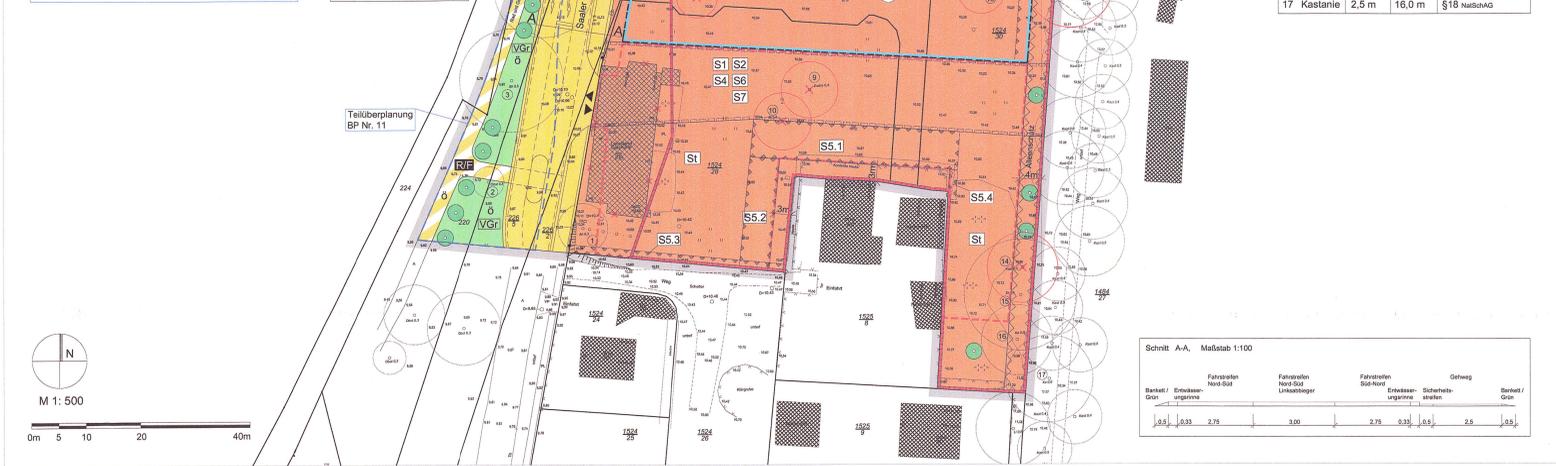
# STADT RIBNITZ-DAMGARTEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 93 "Einzelhandelsstandort Glashütte" Saaler Chaussee, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## PLANZEICHNUNG - TEIL A (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)

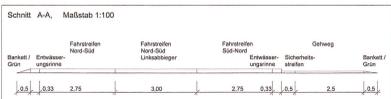
Bebauungsplan Nr. 93:  
Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten, Flur 1  
Flurstücke 220 tw., 224 tw., 226/2 tw., 226/5 tw., 1524/28, 1524/29 und 1524/30 tw.

**SO EH**  
GRZ 0,4 I  
GF 2.000 m<sup>2</sup> a  
OK 7,00 m über Straße

von der Teilüberplanung des BP Nr. 11 betroffene Flurstücke:  
Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten, Flur 1  
Flurstücke 220 tw., 224 tw., 226/2 tw., 226/5 tw.



Nr.	Art	Stammumfang	Kronendurchm.	Schutzstatus
1	Ahorn	0,8 m	9,1 m	-
2	Apfel	0,9 m	5,8 m	-
3	Ahorn	1,6 m	19,0 m	§ 18 NatSchAG
4	Ahorn	1,6 m	18,2 m	§ 18 NatSchAG
5	Linde	0,9 m	5,9 m	-
6	Linde	0,9 m	5,7 m	-
7	Linde	0,6 m	7,1 m	-
8	Ahorn	0,9 m	7,4 m	-
9	Esche	1,3 m	10,4 m	§ 18 NatSchAG
10	Birke	1,3 m	10,9 m	§ 18 NatSchAG
11	Buche	3,1 m	26,1 m	§ 18 NatSchAG
12	Ahorn	1,6 m	15,5 m	§ 18 NatSchAG
13	Ahorn	0,9 m	8,7 m	§ 18 NatSchAG
14	Kastanie	1,9 m	19,9 m	§ 18 NatSchAG
15	Eiche	3,1 m	20,6 m	§ 18 NatSchAG
16	Kastanie	2,5 m	13,0 m	§ 18 NatSchAG
17	Kastanie	2,5 m	16,0 m	§ 18 NatSchAG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV) (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

**Art der baulichen Nutzung**  
SO EH Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1)

**Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen**  
GRZ Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzungen Nr.2)  
GF Geschossfläche als Höchstmaß  
OK Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen: Oberkante als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzungen Nr.3)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise (siehe Textl. Festsetzungen Nr.4)  
Baugrenze (siehe Textliche Festsetzungen Nr.5)

**Verkehrsflächen**  
Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg  
Zweckbestimmung: öffentlich  
Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**  
Grünflächen  
Zweckbestimmung: öffentlich  
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier: Anpflanzen von Bäumen (siehe Textl. Festsetzungen Nr.8)

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Einfahrten (siehe Textliche Festsetzungen Nr.6)  
Zweckbestimmung: Stellplätze und Einfahrten  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Schallschutzmaßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 9)  
organisatorische Schallschutzmaßnahmen (siehe Hinweise)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Ribnitz-Damgarten

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Maßnahme innerhalb der Fläche: von baulichen Anlagen und Aufschüttung freizuhaltender 4 m breiter Streifen zwecks Alleenschutz  
Umgrenzung einer im Geltungsbereich des BP Nr. 93 befindlichen Teilfläche des Bodendenkmals "Damgarten, Fundplatz 11" (siehe Nachrichtliche Übernahme)

**Planzeichen ohne Normcharakter**  
geplanter Abriss vorhandener baulicher Anlagen  
Baum mit Baumart und Stammdurchmesser  
Baum, möglicher Entfall  
Zaun  
Grünfläche  
Bereich Teilüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 11  
Flurstückbezeichnung  
Geländehöhe über NNH  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Schacht

## PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 "Einzelhandelsstandort Glashütte", Saaler Chaussee, der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. m. der Bauartzustimmungsverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Landesbauordnung (LBAuO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 zuletzt geändert am 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).

## KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke Ingenieure - Güstrow, vom 22.05.2018 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GEOVermG M-V fand nicht statt.

Katasternachweis: Stand vom Mai 2018  
Lagebezug: S 42/83 3°  
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NNH)

## TEXTLICHE FESTSETZUNG - TEIL B

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Sonstige Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" dient der Einrichtung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes. (§ 11 Abs. 3 BauVO)  
Zulässig sind:  
- großflächige Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Grundbedarfs an den Endverbraucher mit Kernsortiment Lebensmittel inkl. eines Backshops mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup>,  
- zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt bis zu 5 % der Gesamtverkaufsfläche,  
- die zentrenrelevanten Randsortimente: Spielwaren, Schreibwaren/Büro, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Tabak, Zeitungen/Zeitschriften und Blumen/Floristik.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Eine Überschreitung der Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauVO ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO)

**3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauVO)**  
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe des seitlichen Fahrbahndammes der Straße "Saaler Chaussee" mittig der Fassade des Gebäudes. (§ 18 Abs. 1 BauVO)

**4. Bauweise (§ 22 BauVO)**  
Mit der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die maximale mögliche Gebäudelänge entspricht der festgesetzten Baugrenze. (§ 22 Abs. 4 BauVO)  
Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. (§ 22 Abs. 2 BauVO)

**5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauVO)**  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen zum Zwecke der Überdachung des Eingangsbereiches für den Kundenverkehr ist bis zu 1,5 m über die Baugrenze auf maximal 1/4 der südlichen und westlichen Gebäudelänge zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)

**6. Festsetzungen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauVO)**  
Im Bereich des Sondergebietes sind zugehörige Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sämtliche sonstige der Anlieferung und verkehrlichen Erschließung dienenden baulichen Anlagen nur in dem dafür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen und im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauVO zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauVO sind im gesamten Sondergebiet SOen zulässig.

**7. Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Im Bereich des Sondergebietes ist zugunsten der Allgemeinheit eine für Fußgänger und Radfahrer geeignete Querung zwischen der Saaler Chaussee im Westen und der Kastanienallee im Osten vorzusehen.

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** Als Ersatz für die Fällung von Einzelbäumen im Zuge der Errichtung des Einzelhandels sowie der zugehörigen Parkplätze sind vom Eingriffsverursacher, auf dem Grundstück für den Einzelhandel sowie auf dem Flurstück 220 (Straßenbegleitgrün), heimische und standortgereichte Laubbäume mit folgender Pflanzenqualität: Hochstamm, 5x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen. Es ist ein unverseigelter Wurzelraum von mind. 12m<sup>2</sup> zu gewährleisten.  
Der Kompensationsbedarf richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz. Empfohlene Arten sind unter anderem: Steieleiche (*Quercus robur*) (private Grünstücke), Winterlinde (*Tilia cordata*) (öffentliche Grundstücke) und Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) (öffentliche Grundstücke). Die festgesetzten Bäume in der Planzeichnung, können von ihrem Standort bis zu 5m abweichen.  
Die Bepflanzungen sind einer mindestens 3-jährigen Entwicklungsperiode mit bedarfsweiser Wasserversorgung zu unterziehen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig zu ersetzen.  
Die Umsetzung der Baumpflanzung hat in der Vegetationsperiode zu erfolgen, die der Umsetzung der Planinhalte/der Errichtung des Einzelhandels mit Nebenanlagen folgt.

## TEXTLICHE FESTSETZUNG - TEIL B - Fortsetzung

**9. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
S1 Der Kundenparkplatz ist mit einer ebenen Oberfläche aus Asphaltbeton bzw. Betonpflaster mit Fugen ≤ 3 mm (D<sub>500</sub> = 0 dB) im Bereich der Fahrgassen herzustellen.  
S2 Es sind Einkaufswagen zu verwenden, die der lärmgeringsten Ausführung (mit Kunststoffkorb) entsprechen. Die Einkaufswagen-Sammelbox ist so auszuführen, dass die Schallabstrahlung in Richtung Süden und Osten über geschlossene Seiten soweit wie möglich reduziert wird. Die Konstruktion der Außenwände und der Überdachung muss ein Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> ≥ 25 dB gewährleisten.  
S3 Die östliche Gebäudeseite einschließliche eines Rampentisches ist durch eine Lärm abschirmende Wand mit einer Höhe von mindestens ca. H=4,1 m und einer Länge von mindestens ca. 8 m zu schließen. Ein Rampentisch ist über den gesamten Bereich zu überdecken.  
S4 Die Geräuschemissionen der Lüftungs- und Kälteanlagen sind auf die nachfolgenden Schalleistungspegel zu begrenzen:

Geräuschquelle	Begrenzung der Schalleistungspegel L <sub>WA</sub>
Lüftungsanlage Dachgerät (Q6.1a)	≤ 70 dB(A)
Lüftungsöffnung Ostseite (Q6.1b)	≤ 68 dB(A)
Kälteanlage Ostseite (Q6.2)	≤ 60 dB(A)

S5.1 .. S5.4 Zur Verminderung der Geräusche durch den Kundenparkplatz sind die Stellplätze im Bereich S5.1 und S5.2 in Form von Carportanlagen auszuführen sowie die Lärmschutzwände LSW-1 und LSW-2 an den Grenzen des Parkplatzes anzuordnen. Die Konstruktion der Lärmschutzbauwerke muss ein Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> ≥ 25 dB gewährleisten.  
S5.1 Es ist eine Carportanlage zur Nutzung durch Kunden des Einzelhandelsmarktes im SOEH auf der Südseite des Parkplatzes auf einer Länge von 37 m und mit einer Dach-Auskragung von 5 m zu errichten. Die Carportanlage ist mit einer Traufhöhe von 3 m über Gelände und mit einer Oberkante 3,50 m über Gelände auszuführen.  
S5.2 Es ist eine Carportanlage zur Nutzung durch Kunden des Einzelhandelsmarktes im SOEH auf der Ostseite des Parkplatzes auf einer Länge von 21 m und mit einer Dach-Auskragung von 5 m zu errichten. Die Carportanlage ist mit einer Traufhöhe von 3 m über Gelände und mit einer Oberkante 3,50 m über Gelände auszuführen.  
S5.3 Es ist eine Lärmschutzwand (LSW-1) auf der Südseite des Parkplatzes zu errichten. Diese ist 34 m lang und 1,98 m hoch auszuführen.  
S5.4 Es ist eine Lärmschutzwand (LSW-2) auf der Ostseite des Parkplatzes zu errichten. Diese ist 6 m lang und 1,98 m hoch auszuführen.

S6 siehe unter Hinweise  
S7 siehe unter Hinweise

## 10. Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**10.1 Bauzeitenmanagement - Baufeldbereinigung zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse**  
Die Baufeldbereinigung, d.h. Baumfällung und flächige Beseitigung von Vegetation sowie der Abriss der Gebäude hat ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. eines jeden Jahres) und außerhalb des Besatzzeitraumes der Sommerquartiere der Fledermäuse (1.11. bis 28.02. eines jeden Jahres) zu erfolgen. Demzufolge ist der Abriss der Gebäude im Zeitraum vom 1.11 bis 31.3 durchzuführen und die Beseitigung der Vegetation im Zeitraum vom 1.10 bis 28.02. Eine Ausnahme von vorstehender Beschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der heimischen Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft. Vor der Zerstörung potentieller Fledermausquartiere und Nistkästen von Brutvögeln an und in Gebäuden und Bäumen ist die Ausnahme vom Artenschutz bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen / einzuholen.

**10.2 Bauzeitenbeschränkung - Fällung opt. Höhlenbäume zum Schutz der Fledermäuse**  
Die Fällung von potentiellen Höhlenbäumen (Altbäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 30 cm und geeigneter Höhlenbildung) ist außerhalb der Reproduktionszeit (Ende Mai bis Mitte August) und außerhalb der Winterschlafphase von Fledermäusen zu terminieren, demnach ist die Fällung potentieller Höhlenbäume vom 1.10 bis 15.10 durchzuführen. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

**10.3 Böschungsausbildung zum Schutz der Amphibien und Reptilien**  
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen (> 45°) vermieden werden bzw. die Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

**10.4 Schutz der vorhandenen Avifauna (Vögel)**  
Die vorhandenen drei Nistkästen an dem westlichen Gebäude sind vor den Abrissarbeiten fachgerecht abzumontieren und an dafür geeignete Hauswände in der näheren Umgebung wieder fachgerecht anzubringen. Alternativ können die Nistkästen auch an das neu errichtete Gebäude (Edeka-Markt) angebracht werden.

**10.5 Ökologische Baubegleitung - fachliche Begleitung von Rodungsarbeiten und Einhaltung des Bauzeitenmanagements**  
Die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Gehölzen ist nach den allgemein gültigen Regelungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Zur Sicherung der Einhaltung der festgesetzten Rodungszeiträume sowie den fachgerechten Ablauf der Rodung ist eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro bzw. einen anerkannten Fachgutachter einzusetzen.

**10.6 CEF 1 - Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Mehlschwalbenkolonie**  
An dem im Plangebiet verortete Einzelhandelsmarkt sind nach Fertigstellung des Gebäudes, an geeigneter Stelle, an der Fassade mindestens 24 Nistkästen für die Mehlschwalbe anzubringen. Vor Anbau der Nistkästen sind die ausgewählten Örtlichkeiten auf ihre allgemeine Eignung durch einen Fachgutachter (z.B. Anflugmöglichkeit) zu überprüfen. Die Reinigung der künstlichen Nisthilfen ist alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Nistkästen sind in einer mindest Höhe von 3m an der Hauswand anzubringen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNG - TEIL B - Fortsetzung

**10.7 CEF 2 - Maßnahme Ersatzquartiere (Sommer) Fledermäuse:**  
Im Umfeld des Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 1524/28 sowie im Umfeld der potentiellen Höhenbäume sind vor dem Abriss in Abstimmung mit einer sachkundigen Person Fledermausmerkmalkästen in nachfolgender Ausführung anzubringen:  
- 7 Stk. Fledermausflachkästen (z.B. Typ Schwegler 1 FF oder vergleichbar)  
- 2 Stk. Großraum-Flachkästen (z.B. Typ Schwegler 3 FF oder vergleichbar)

**10.8 CEF 3 - Maßnahme Ersatzquartiere (Winter) Fledermäuse:**  
Vor Abriss der Gebäude sowie die Fällung potentieller Höhlenbäume sind in Abstimmung mit einer sachkundigen Person nachfolgender Ausführung von Nisthilfen für Vögel im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung anzubringen:  
- 2 Stk. Mauersieger-Nistkästen (z.B. Typ Schwegler Nr. 17 A oder vergleichbar)  
- 2 Stk. Dohlennisthöhle (z.B. Typ Schwegler Nr. 2 CM oder vergleichbar)  
- 2 Stk. Halbhöhle (z.B. Typ Schwegler Nr. 2 H oder vergleichbar)  
Die Maßnahme ist vor Beginn der Brutperiode anzubringen.

**10.9 FSC - Maßnahme Ersatzquartiere (Winter) Fledermäuse:**  
In dem Gebäudeneubau sind in Abstimmung mit einer sachkundigen Person Fledermauswinterkästen in nachfolgender Ausführung in die Fassade zu integrieren:  
- 2 Stk. Fledermaus-Ganzjahresquartier (z.B. Typ Schwegler 1 WI oder vergleichbar)

**10.10 Naturschutzfachlicher Eingriff-Ausgleich**  
Durch die Planung des Einzelhandels müssen insgesamt 10 Bäume gefällt werden, dies ergibt einen Kompensationsbedarf von 15 Neupflanzungen. 11 der Neupflanzungen von Bäumen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Sollten die Kompensationsmaßnahmen nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden, kann der Kompensationsbedarf, laut Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 über Ersatzgeld abgegolten werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN §86 LBAuO (§9 Abs. 4 BauGB)

- Es ist maximal ein Werbeppylon zulässig. Dieser ist nur für die Nutzungseinheiten des SOEH zulässig und hat sich im westlichen Randbereich des Sondergebietes SOEH, zur Saaler Chaussee orientierend, zu positionieren.
- Die freistehende Werbeanlage (Werbeppylon) darf eine Höhe von 7 m über Oberkante Straßenniveau der Saaler Chaussee nicht überschreiten (siehe auch Textliche Festsetzungen "Höhe baulicher Anlagen"). Auskragende Elemente, wie z.B. am Pylonen befestigte Werbeschilder, Tragkonstruktionen oder Beleuchtungselemente, dürfen die maximale Gesamtbreite der Werbeanlage von 2 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (OK) nicht überschreiten.
- Leuchtwerbung mit Wechselschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

**gesetzlich geschützter Baumbestand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG MV**  
Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG MV geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist als eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichsplanung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass (2007). Vor der Fällung der Bäume ist vorerst zu prüfen, ob ein Erhalt durch die Errichtung von Wurzelbrücken gesichert werden kann (Bäume 1 3 und 4).

**Bodendenkmale § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG MV**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 befindet sich eine Teilfläche des Bodendenkmals "Damgarten, Fundstelle11". Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

**Trinkwasserschutzzone § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 WHG**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 ist Bestandteil der festgesetzten Schutzzone III „MV\_WSG\_1740\_02 - Damgarten“. Sofern für Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwassererhebungen 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 (LWA-GMV) anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmesonden und Brunnen sind Erderschüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWVG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

## HINWEISE

**Organisatorische Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
S6 Der Lieferverkehr ist auf den Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zu begrenzen. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) sind Warenanlieferungen unzulässig. Diese Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu realisieren.  
S7 Eine Fremdnutzung des Parkplatzes ausserhalb der Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes, insbesondere im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr), ist durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen (Beschilderung, Schrankenanlage) auszuschließen. Diese Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu realisieren.

## Überplanung von Teilflächen anderer Bebauungspläne

Die teilweise Überplanung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 ersetzt in dem Überplanungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Nicht vom BP Nr. 93 überplante Teilflächen des BP Nr. 11 behalten ihre Rechtsverbindlichkeit. Von der Überplanung sind nachfolgende Flurstücke betroffen:  
Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstücke 220 teilweise, 224 tw., 226/2 tw. und 226/5 tw.

## Schutz der Bestandsbäume bei Baumaßnahmen

Gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind Bäume im Baubereich zum Schutz gegen mechanische Schäden durch Geräte, Fahrzeuge und sonstige Bauvorgänge durch einen Zaun nach 4.5 (zur Verminderung von Schalen sind Vegetationsflächen mit einem etwa 2,00m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben, seitlicher Zaunabstand mindestens 1,50m) zu schützen. Der Zaun muss den gesamten Wurzelraum umschließen, sofern der Schutz nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

**Grenznaher Raum / Betretungsrecht**  
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzZAV-). Es wird auf vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und ein Einfriedungsdurchlässe oder Übergänge errichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

## Gefahrstoffermittlung

Vor Beginn der Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten in/an Gebäuden ist vom Auftraggeber eine Ermittlung vermuteter Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, thealthealt Produkte u.a.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen (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 Abs.5).

Vor Abruch- 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 der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

## Bodendenkmale

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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreteritzung vom 07.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 22/018 am 19.03.2018 erfolgt.  
2. Der Aufstellungsbeschlusses vom 07.03.2018 wurde in der Stadtvertreteritzung am 04.07.2018 geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 6/2018 am 23.07.2018 erfolgt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.  
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.09.2018 bis zum 26.09.2018 durchgeführt worden. Die frühzeitige öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 6/2018 am 23.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Schreiben vom 13.09.2018 erfolgt.  
6. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.01.2019 bis zum 12.02.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrei abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 10/2018 am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 14.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 am 9. APR. 2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ägerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Güstrow 09. APR. 2019  
Ort, Datum  
Obvl

11. Der Bebauungsplan Nr. 93, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, wurde am 18.02.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.02.2019 gebilligt.

12. Der Bebauungsplan Nr. 93, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.

Ribnitz-Damgarten, 22.06.2019  
Ort, Datum  
Siegel  
Bürgermeister

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 93 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Ausgabe Nr. 7/2019 am 05.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.02.2019 in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, 18.02.2019  
Ort, Datum  
Siegel  
Bürgermeister  
Frank Uchtmann  
Bürgermeister  
Stadt Ribnitz-Damgarten  
Am Markt 1  
18311 Ribnitz-Damgarten

## STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

