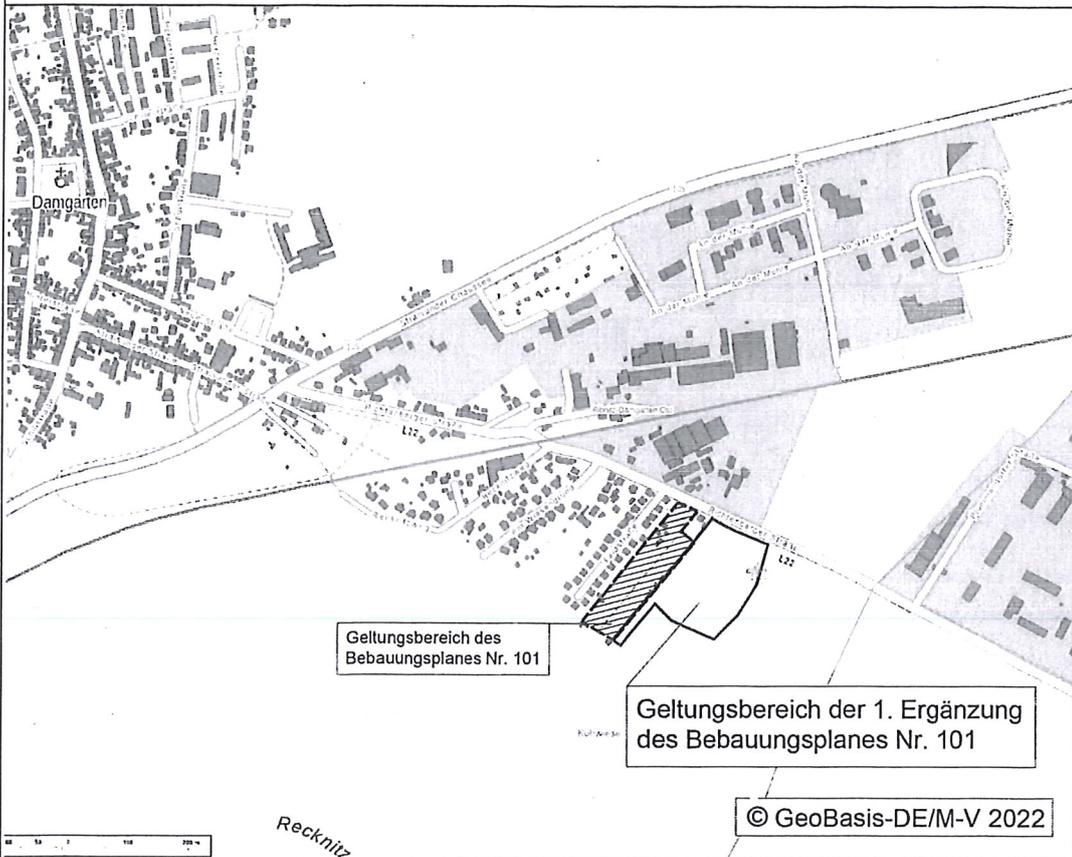


Stadt Ribnitz-Damgarten



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Satzung über die

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“ im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB

Satzungsfassung

Thomas Huth
Bürgermeister



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Satzung über die

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB

Satzungsfassung

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten
Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz
M.Sc. Daniel Schmidt

Rostock, den 19. November 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Verfahrenswahl	4
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
2.1	Lage des Plangebietes	6
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
3	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Landschaftsplan	7
3.3	Denkmalschutz	8
3.4	Waldabstand	8
3.5	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile	9
3.6	Artenschutz	10
3.7	Internationale und nationale Schutzgebiete	11
3.8	Städtebauliche Planungen der Stadt	12
3.8.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	12
3.8.2	Die Satzung tangierende sonstige Planungen	12
4	Bestandsaufnahme	12
4.1	Topographie	12
4.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	12
4.3	Verkehrerschließung	13
4.4	Ver- und Entsorgung	13
4.5	Löschwasserbereitstellung	14
5	Planung	14
5.1	Begründung der Festsetzungen	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
5.1.3	Maß der Baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung	15
5.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.1.5	Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	16
5.1.6	Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen	17
5.1.7	Verkehrerschließung	17
5.1.8	Ver- und Entsorgung	18
5.1.9	Löschwasser und Brandschutz	21
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	23
5.3	Grünordnung	23
5.4	Wasserwirtschaft	25
5.5	Immissionsschutz	26
5.6	Begründung örtlicher Bauvorschriften	28
5.7	Baugrund- und Grundwasserverhältnis am Standort	28
5.8	Sonstige Hinweise (Zoll)	30
6	Flächenbilanz	30

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 ergänzt diesen in östliche Richtung und wird weiter im Osten und Süden durch die Schutzgebietsabgrenzung „SPA/BSG“ begrenzt ohne diese jedoch zu tangieren. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes als Abrundung der Ortsrandlage. Die Bebauung soll dabei vorrangig in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen.

Aufgrund der im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 teilweise ungeklärten Grundstücksbesitzverhältnisse konnte eine gemeinsame Überplanung der Gebiete BP Nr. 101 und dessen 1. Ergänzung nicht erfolgen. Die Besitzverhältnisse konnten zwischenzeitlich geregelt werden.

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

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

1.1 Verfahrenswahl

Ursprünglich wurde die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und den gelten den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung wurde dem entsprechend ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf wurde im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Aufgrund der aktuellsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) ist der § 13b BauGB nicht mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2011/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) vereinbar. Eine Fortführung des Bauleitverfahrens (und Abschluss) nach § 13 b BauGB würde damit gegen EU-Recht verstoßen.

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des § 215a BauGB eine Lösung gefunden, bereits im Verfahren befindliche B-Pläne nach § 13b BauGB unter bestimmten Voraussetzungen zum Abschluss bringen zu können.

Somit können in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden.

Entsprechend § 215a Abs. 3 BauGB können § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nur dann angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Zusammenfassung der Vorprüfung des Einzelfalls:

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen einhergehen. Mit Ausnahme der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser, wo der Eingriff infolge der anlagebedingten Versiegelung durch die Wechselwirkungen als gering bis mittel zu bewerten ist, kommt es bei den Verbleibenden Schutzgütern nur zu geringen oder keinen relevanten Auswirkungen. Für die Schutzgüter Flora, Fauna und Biodiversität, Mensch und menschliche Gesundheit

sowie Landschaft/Landschaftsbild ist mit dem Wegfall der bestehenden ackerbaulichen Nutzung sowie der Umsetzung der geplanten Maßnahmen sogar von einer positiven Entwicklung auszugehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung daher mit den Belangen von Natur- und Umweltschutz verträglich.

Verfahrenswahl nach Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

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.

Da im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 und dessen 1. Ergänzung im räumliche, inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden diese beiden Planungen kommutativ betrachtet und entsprechend des § 13 b BauGB als Einheit bewertet.

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

Baugebiete	Fläche in m ²	GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²
allgemeine Wohngebiete in der 1. Erg. des BP 101	14.315	siehe unten	5.114 m ² / 5.462 m ²
davon Baufelder 1 und 3	6.125	0,3	1.838 m ²
davon Baufelder 2, 4, 5, 6, 8	5.508	0,4	2.203 m ²
davon Baufeld 7	2.682	0,4 / 0,53	1.073 m ² / 1.421 m ²
allgemeine Wohngebiete im Ursprungs-BP BP 101	11.325	0,4	4.530 m ²
Baugebiete zusammen			max. 9.992 < 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.

Laut der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB ist eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen. Im vorliegenden Fall sind hier das angrenzende Europäische Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ und das in unmittelbarer Nähe gelegene FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ beachtlich. Die Durchführung entsprechender Vorprüfungen zum Nachweis, dass Beeinträchtigungen vorgenannter Natura-2000-Gebiete nicht bestehen, erfolgt im Rahmen der Planaufstellung.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 befindet sich in der Stadt Ribnitz-Damgarten im Stadtteil Damgarten östlich der Feldstraße, südlich der Richtenberger Straße und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

2.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche (ÖBVI) - Sanitz, gemessen am 05.2021, verwendet. Ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) vom 23.03.2021 zu Grunde, welche am 15.06.2023 und am 12.11.2024 aktualisiert wurde.

Lagebezug: ETRS89 / UTM Z33N (zE-N)

Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,22 ha und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die „Richtenberger Straße“,
- im Osten und Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch den Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 „Wohngebiet östlich der Feldstraße“ umfasst die Flurstücke: 705/1 teilweise (tw), 706/1 tw, 707/42 tw, 708/6 tw, 709/1 tw der Flur 1, Gemarkung Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten.

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). Das RREP VP liegt in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2010 vor.

Gesamträumliche Entwicklung

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

Entsprechend dem Programmpunkt 3.1.4 (1) des RREP VP soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

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

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

Siedlungsstruktur

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

Nach Ziffer 4.1. (3) hat sich der **Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren** und ist dabei funktionsgerecht zu entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

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

3.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan mit dem Stand von Dezember 2001 vor. Gemäß der Darstellung im Landschaftsplan (Karte 3b) liegt das Plangebiet innerhalb des Biotopkomplexes 13 „Ackerlandschaft um Tempel“, der als gering- bis mittelwertig eingestuft wird. Der Biotopkomplex erstreckt sich allerdings auch über Siedlungsflächen. Südlich, sich in geringer Entfernung (ca. 75 m) zum Ergänzungsbereich des B-Planes anschließend, befindet sich der Biotopkomplex 5 „Recknitzniederung und benachbarte Moränenflächen“, der als sehr hochwertig eingestuft wird. Gemäß der Karte 3a wird das Plangebiet, ebenfalls der Ergänzungsbereich, und weitere Siedlungsflächen als Einzel- und Reihenhausesgebiet (OE) bezeichnet. Weiterhin sind eine geschützte Baumreihe am südlich an die Recknitzniederung angrenzenden Wanderweg sowie eine Allee entlang der nördlich angrenzenden Richtenberger Straße verzeichnet. Laut Karte 4 liegt der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 101 im Randbereich des Landschaftsbildraums LB 5 „Ackerlandschaft um Tempel“, dem eine mittlere Bewertung zugeordnet wird. Der restliche Teil des B-Planes Nr. 101 wird als Siedlungsfläche im Anschluss an den Stadtkern Damgarten ohne Werteinstufung und Zuordnung zu einem Landschaftsbildraum dargestellt, was durch die vormals bestehende Kleingartennutzung und angrenzende Wohnbebauung bestätigt wird. Karte 5 stellt für das Plangebiet keine besonders schutzwürdigen Flächen oder Flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Angrenzend wird jedoch die bestehende Allee an der Richtenberger Straße und weiter südlich eine Baumreihe, bestehend aus Hybrid-Pappeln dargestellt. Die Darstellung der z.T. mit der 1. Ergänzung überplanten und sich östlich weiter fortsetzenden Ackerfläche als Grünland wird im Landschaftsplan nicht mehr akkurat dargestellt. In Karte 6 wird ebenfalls nur für die südlich gelegene Fläche die Maßnahme L11 „Schutz der Torfstiche“ dargestellt sowie das Vogelschutzgebiet (DE 1941-401 Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark).

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

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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

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

Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V:

Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss gleichwohl stets mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Um Verzögerungen während der Bauphase zu vermeiden, ist eine archäologische Voruntersuchung bzw. eine archäologische Begleitung des Bauvorhabens sinnvoll.

Eine Beratung zur archäologischen Voruntersuchung bzw. Begleitung von Bauvorhaben ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

Die zufällige Auffindung von Bodendenkmälern oder vermuteten Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3.4 Waldabstand

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

Zu den festgestellten Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V ist durch bauliche Anlagen gemäß § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 30 m einzuhalten. In den §§ 2 bis 5 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) werden hierzu unter bestimmten Bedingungen zugelassen.

Aufgrund der Entfernung der festgestellten Waldflächen zu geplanten Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 von 120 Metern ist eine Waldumwandlung nicht erforderlich. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von baulichen Anlagen sind somit nicht erforderlich.

3.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten und Darstellung im GeoPortal.MV (Abruf Juli 2020) keine gesetzlich geschützten Biotope, Geotope oder Landschaftsbestandteile.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, die Bäume zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Auf Grundlage der Vermessung wurden direkt im Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 keine Bäume festgestellt. Westlich des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung bestehende Bäume, wurden bereits mit der Planaufstellung des Ursprung-BP Nr. 101 untersucht sowie berücksichtigt. Es werden somit in der Übersichtstabelle 1 und in der Tabelle zur nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung nicht noch einmal alle Bäume aufgelistet, sondern lediglich die angrenzenden Bäume Nr. 1-11, die in den Bereich der Ergänzung hineinragen. In den Geltungsbereich der 1. Ergänzung hineinragende Kronen- und Wurzelbereiche wurden mit entsprechenden Abständen (Kronenbereich + mindestens 1,50 m) zu Baugrenzen beachtet.

Laut Karte 6 des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich entlang der Richtenberger Straße eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Auf Höhe der 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 101 setzt sich die Allee aus älteren Stiel-Eichen zusammen.

In der nachfolgenden Tabelle wird der gesetzlich geschützte Baumbestand im unmittelbaren Umfeld der 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 101 aufgelistet:

Tabelle 1: Unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Baumbestand

Nr.	Baumart	StØ in m	StU in m	KrØ in m	Schutzstatus
1	Linde (<i>Tilia</i>)	0,7	2,2	8	§ 18 NatSchAG M-V*
2	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
3	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,41	1,3	9	§ 18 NatSchAG M-V*
4	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
5	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
6	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
7	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
8	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	8	§ 18 NatSchAG M-V*
9	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	9	§ 18 NatSchAG M-V*
10	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,51	1,6	10	§ 18 NatSchAG M-V*
11	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,41	1,3	8	§ 18 NatSchAG M-V*
32	Linde (<i>Tilia</i>)	0,6	1,9	8	§ 18 NatSchAG M-V*
33	Linde (<i>Tilia</i>)	0,7	2,2	10	§ 18 NatSchAG M-V*
34	Linde (<i>Tilia</i>)	0,6	1,9	9	§ 18 NatSchAG M-V*
35	Linde (<i>Tilia</i>)	0,5	1,6	8	§ 18 NatSchAG M-V*
36	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,8	2,5	15	§ 19 NatSchAG M-V*
37	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,8	2,5	16	§ 19 NatSchAG M-V*
38	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,9	2,8	19	§ 19 NatSchAG M-V*

Entsprechend des zu den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen eingehaltenen Abstand der Baugrenzen (Kronendurchmesser + mindestens 1,50 m) und dem noch deutlich größeren Abstand zu den nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäumen können Beeinträchtigen sicher ausgeschlossen werden und es ergibt sich kein Bedarf zur Ermittlung eines Ausgleichs.

3.6 Artenschutz

Aufbauend zu den Kartierungen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 101 erfolgen gemäß der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ergänzende Kartierungen zur Feststellung potenziell vorkommender Vogelarten (Brut-, Zug- und Rastvögel) sowie Amphibien und eine Ergänzung der für den Ursprungs-BP bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Prüfung. Im Ergebnis der ergänzenden faunistischen Erfassung wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 101 keine Brut-, Zug- und Rastvogelarten sowie keine Amphibien festgestellt. Im Untersuchungsgebiet, einem 50 m Puffer um das Plangebiet wurden in den angrenzenden Gehölzen einige störungstolerante Brutvogelarten festgestellt, die durch Umsetzung der Planung nicht betroffen sind. Die Feldlerche wurde ebenfalls im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bei der Feldlerche ist von einem Verlust von Teillebensräumen zu sprechen, allerdings wird das Revier aus gutachterlicher Sicht mit Verweis auf die Brutvogelkartierung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 aus dem Jahr 2020 nicht regelmäßig genutzt, sodass ein Ersatz nicht erforderlich ist. Zum Schutz der Feldlerche und zur Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes nach § 15 BNatSchG können Artenschutzmaßnahmen festgelegt werden (Vgl. Kapitel 5.2).

3.7 Internationale und nationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 101 liegt nicht innerhalb der Grenzen eines Schutzgebietes nationaler Kategorie und schließt keine Flächen eines GGB (Gebietes Gemeinschaftlicher Bedeutung, vormals FFH-Gebiet) oder eines BSG (Besonderen Schutzgebietes bzw. Europäischen Vogelschutzgebietes) ein. Allerdings grenzt das Plangebiet südlich und östlich fast unmittelbar an das BSG DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ und das GGB DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m in südliche Richtung zum Geltungsbereich, jedoch ca. 150 m zum geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA4).

Im Umfeld der Planung überlappen sich die Schutzgebiete in großen Teilen. Um eine Beeinträchtigung des GGB und des BSG sowie ihrer Schutzzwecke, Erhaltungsziele und geschützten Arten ausschließen zu können, wird eine Beeinträchtigung im Rahmen einer FFH-/SPA-Vorprüfung überprüft. Hierfür dienen die verfügbaren Daten des Kartenportals GAIA.MV, der Kartierbericht der faunistischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 101 (NATUR UND MEER 12/2021) und der Managementplan zum GGB DE 1941-301 (StALU 2012) stellen eine wesentliche Grundlage für die Natura 2000-Vorprüfung dar. Im Managementplan wurden zugleich die Habitate der für das BSG relevanten Brut- und Rastvogelarten untersucht bzw. festgestellt, so dass hier auch eine gute Bewertungsgrundlage für die Natura 2000-Vorprüfung besteht. Gemäß der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erfolgt eine Ergänzung der für den Ursprungs-BP erfolgten Natura 2000-Vorprüfung (WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT 2021). Die ergänzenden Kartierungen von NATUR UND MEER werden nach Vorliegen für die ergänzte Natura 2000-Vorprüfung entsprechend berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Laufe der Planaufstellung ergänzt.

Nationale Schutzgebiete

Der Bereich der 1. Ergänzung befindet sich, mit Ausnahme sehr geringer Flächenanteile eines Landschaftsschutzgebietes, außerhalb nationaler Schutzgebietskategorien. Das Landschaftsschutzgebiet L 62 „Recknitztal“ erstreckt sich entlang Recknitz und verläuft fast unmittelbar südlich und östlich des Geltungsbereich. In der südwestlichen Ecke des Ergänzungsbereichs werden ca. 352 m² des L 62 eingefasst. In diesem Bereich erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche sowie der Heckenpflanzung M1 auf bisher als Acker genutzter Fläche. Durch die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche ergibt sich folglich keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst v.a. die Recknitz, die die Recknitz begleitenden Hanglagen, Feucht- und Moorflächen sowie Bruchwälder. Diese stellen gleichzeitig den wesentlichen Schutzzweck und Schutzgegenstand dar (§ 3 der Verordnung von 1996). Die genannten Lebensräume werden von der Umsetzung der Planung nicht berührt.

Im Bestand besitzen die genannten Biotopflächen eine Abschirmung durch einen Gehölzriegel zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen, auf denen ebenfalls die 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 101 geplant wird. Die bestehende Eingrünung des Ursprungs-BP mit älteren Einzelbäumen und einzelnen Sträuchern als Unterwuchs wird durch die Anlage einer mehrreihigen Heckenpflanzung (Maßnahmen M1 und M2) fortgesetzt. Einerseits kann mit der geplanten Eingrünung ein landschaftsverträglicher Übergang zum L 62 gewährleistet werden und zusätzliche werden etwaige Störwirkungen aus dem mit Umsetzung der Planung entstehenden Siedlungsbereich abgepuffert. Zusätzlich entstehen gegenüber der Vornutzung mit intensiv genutzter Ackerbaufläche ausgedehnte Habitatflächen, für z.B. die Avifauna. Mit Umsetzung

der Planung sind daher erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes L 62 „Recknitztal“ sicher auszuschließen.

Weitere nationale Schutzgebiete befinden sich nicht im Nahbereich des Plangebietes.

3.8 Städtebauliche Planungen der Stadt

3.8.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt der Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Neubekanntmachung mit dem Stand vom 25.03.2021 vor (veröffentlicht am 10.05.2021 im amtlichen Stadtblatt). Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“ und dessen 1. Ergänzung als Wohnbauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO angestrebt wird, entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.8.2 Die Satzung tangierende sonstige Planungen

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

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

4 Bestandsaufnahme

4.1 Topographie

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches, an die Richtenberger Straße angrenzend, liegt ein Höhengniveau von ca. 12,5 m über NHN und im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Höhengniveau von ca. 11,3 m über NHN vor. Die Höhendifferenz beträgt somit ca. 1 m auf einer Länge von ca. 170 m. Abgesehen von einem leichten Geländeanstieg kurz vor der Richtenberger Straße, ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches mit Höhen um die 11,30 m nahezu eben.

4.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 101 ist nicht bebaut. Er besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche ohne Aufwuchs von Gehölzen oder Bäumen. Pachtverträge über die mit der 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 101 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.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Wasserwirtschaft:

Konkrete Informationen zu möglichen Drainagesträngen innerhalb des Plangebiets sind im Zuge der Planung vom Flächeneigentümer einzuholen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist auf der westlichen Geltungsbereichsgrenze an die Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 erschlossen und darüber hinaus an die Richtenberger Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Diese führt in nord-westliche Richtung in den Stadtteil Damgarten, welcher das Plangebiet mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgt, sowie an die B 105, von der aus der Stadtteil Ribnitz sowie in weiter in westliche Richtung auch das Oberzentrum Rostock und in östliche Richtung die Hansestadt Stralsund erreichbar sind.

4.4 Ver- und Entsorgung

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

Neuverlegungen jeglicher Ver- oder Entsorgungsmedien sind an den Leitungsbestand des westlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplanes Nr. 101) anzuschließen.

Stromversorgung

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

Die bestehende Mittelspannungsleitung der EDIS AG wird mittels einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Betrieb und Wartung festgesetzt.

Hinweise der EDIS AG:

- Für die Lagerichtigkeit der Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßnahmen, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.
- Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.
- Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

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

Eine entsprechende Neuverlegung von Versorgungsleitungen hinsichtlich der Stromversorgung hat im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes zu erfolgen und ist mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Die neuen Versorgungsleitungen können im Straßenraum der Planstraße A verlaufen.

Gasversorgung

In dem westlich angrenzenden Wohngebiet wird die Gasversorgung über die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten sichergestellt. Es bestehen Kapazitäten weitere Abnehmer an die bestehenden Gasmitteldruckleitungen anzuschließen.

Telekommunikation

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

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

Der Geltungsbereich kann an das westlich angrenzende Wohngebiet angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet. Der Geltungsbereich kann an das westlich angrenzende Wohngebiet angeschlossen werden. Leitungsbestände verlaufen auch entlang der Richtenberger Straße.

Abwasser

Die Abwasserversorgung ist durch den Abwasserzweckverband Körkwitz gewährleistet. Der Geltungsbereich kann an das westlich angrenzende Wohngebiet angeschlossen werden. Leitungsbestände verlaufen auch entlang der Richtenberger Straße.

Abfallentsorgung

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

4.5 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz entlang der Richtenberger Straße enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können (Feuerlöschhydrant Nr. 21100, 117 m³/h). Weitere Hydranten sind im Geltungsbereich des BP Nr. 101 vorhanden. Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des BP Nr. 101 sind weitere Hydranten vorzusehen.

5 Planung

5.1 Begründung der Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

und zukünftig aufgrund der Ortsrandlage keine Bedarfe für entsprechende Nutzungen.

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

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

Da das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, geht die Zweckbestimmung nicht verloren, auch wenn die vorgenannten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382). Somit ist auch das Verfahren entsprechend § 13b BauGB für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter den vorgenannten Voraussetzungen anwendbar.

5.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 sind in allen Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist unter Umständen eine Beschränkung allein über die GRZ nicht ausreichend um eine Nutzung der Grundstücke in eine dem Umfeld verträglichen Weise gerecht zu werden. Somit wird eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Bei freistehenden Einfamilienhäusern und je Doppelhaushälfte sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig. Sollte in den Baufeldern 7 und 8 Hausgruppen in Form von Reihenhäusern umgesetzt werden, dann ist hier aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit und der geringen Wohnfläche der einzelnen Gebäudeeinheiten eine zweite Wohneinheit nicht zulässig.

5.1.3 Maß der Baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Anlehnung an der im näheren Umfeld vorherrschenden Bebauung durch freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt.

Die Aufteilung des allgemeinen Wohngebietes WA4 in 8 Baufelder dient vorrangig der Unterscheidung der GRZ. Dabei wurde die potenzielle Grundstücksgröße in Ansatz gebracht. In den Baufeldern 1 und 3 wird eine GRZ von 0,3 und in den restlichen Baufeldern eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit wird unterbunden, dass in den Baufeldern 1 und 3 dem Gebiet überdimensionierte Gebäudegrößen entstehen.

Jedoch würde, wenn im Baufeld 7 Hausgruppen in Form von Reihenhäusern errichtet, die GRZ wie in den übrigen Baufeldern nicht ausreichen. Daher wird im Baufeld 7 eine geringfügige Überschreitung der GRZ auf 0,53 ermöglicht, welche auf die verdichtete Bauweise und der notwendigen internen Erschließung zurückzuführen ist. Da die ermöglichte verdichtete Bauweise (ausschließlich im Baufeld 7) in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Gesamtgröße des Baugebietes steht und lediglich ein alternatives Angebot darstellt, wird dies als gebietsverträglich eingeschätzt.

Die Höhenfestsetzung orientiert sich ebenfalls an der angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung. Wobei sich die Bezugshöhe auf den Mittelwert der dem Grundstück zugewandten Erschließungsstraße, der im Plan festgesetzten Planstraße, orientiert.

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

5.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist in Anlehnung an die angrenzende Bebauung als offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt und entspricht der umliegenden freistehenden Einfamilienhausbebauung.

Ausnahme bildet die mögliche Bebauung im Baufeld 7 von Hausgruppen in Form von Reihenhäusern. Sollte jedoch die Nachfrage dieser verdichteten Bauweise versagt bleiben, so sind diese Grundstücke für freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser anzubieten.

Hieraus bildet sich die Festsetzung in der Planzeichnung Teil A ab. Für das Baufeld 7 ist die Festsetzung der Bauweise im zwingenden Zusammenhang der zugehörigen GRZ und der Anzahl Wohnungen zu sehen. Eine gleichzeitige Bebauung im Baufeld 7 mit EFH/DH und H wird somit verhindert.

5.1.5 Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

Aufgrund vorgenannter Gründe wirkt sich das Anlegen von Schottergärten nicht nur negativ auf das Ortsbild aus, sie wirkt darüber hinaus negativ auf die im Baugebiet vorherrschende Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus, folglich werden

Schottergärten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für unzulässig erklärt.

5.1.6 Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen

Mögliche private Stellplätze auf den zukünftigen Wohngrundstücken sowie die öffentliche Parkplätze werden als teilversiegelte Flächen in Form z.B. Rasengittersteinen oder als Ausführung durch eine wassergebundene Decke mit einem Abflussbeiwert von 0,7 festgesetzt. Somit können mindestens 30 Prozent des auf den Stell-/Parkplätzen anfallenden Regenwassers vorort versickern, was der Naturhaushaltsfunktion, insbesondere der Bodenfunktion und der Grundwasserneubildung zugutekommt.

5.1.7 Verkehrserschließung

Die geplante Verkehrsfläche (Planstraße) ist an das Straßen- und leitungsgebundene Netz des westlich angrenzenden Wohngebiets (BP Nr. 101) anzuschließen. Eine direkte Verkehrsverbindung an die Richtenberger Straße ist ausgeschlossen.

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

Auf dem 2,5 m breiten Streifen des Straßenbegleitgrüns (Schnitt B-B) können einseitig bis zu 12 öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr untergebracht werden.

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

Um eine ungehinderte Durchfahrt des Müllfahrzeuges zu gewährleisten, sind die öffentliche Parkplätze und Baumpflanzungen konsequent nur auf einer Fahrbahnseite unterzubringen, sodass der dem Müllfahrzeug entgegenkommende Verkehr die möglichen Ausweichstellen in der Planstraße nutzen kann. Welche Fahrbahnrichtung zur Müllentsorgung zukünftig genutzt wird, ist zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Grundstückszufahrten in Wohngebieten

Mit der Beschränkung auf maximal 1 Zufahrt pro Grundstück mit einer Gesamtbreite von 4,0 m soll die Inanspruchnahme der Vorgartenzone für den ruhenden Verkehr und dessen Versiegelung beschränkt werden. Dies kommt der Grüngestaltung der zum Straßenraum orientierten Grundstücksflächen sowie dem unversiegelten Verkehrsbegleitgrün samt Baumpflanzungen zu Gute, denn durch Begrenzung der Zufahrtbreiten werden längere unversiegelte Abschnitte des Verkehrsbegleitgrün möglich. Vorstehende Maßnahmen wiederum fördern das Mikroklima und den Grundwassereintrag.

Sollten im Baufeld Nr. 7 Hausgruppen umgesetzt werden, kann die Zufahrt zu den Sammelstellplätzen bis zu 6 m breit sein aufgrund eines möglichen Begegnungsfalls mehrerer Pkws. Wo und in welcher Form der Sammelstellplatz auf dem Grundstück der Hausgruppen bereitgestellt wird, ist auch abhängig von der möglichen Umfahrrichtung auf der Planstraße. In städtebaulichen Konzept-Skizzen konnten Stellplätze in hinreichender Anzahl untergebracht werden. Es ist auch möglich z.B. eine Stellplatzreihe parallel zur Planstraße vorzusehen. Bei dieser internen Erschließung

des Grundstücks (Baufeld Nr. 7) ist das Baukonzept des zukünftigen Vorhabenträgers der Hausgruppen maßgebend.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Tiefbau:

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Verkehrssicherung und -lenkung:

Sofern die nachfolgenden gestalterischen Elemente berücksichtigt werden, wird der verkehrsberuhigte Bereich als unproblematisch angesehen:

- Niveaugleicher Ausbau bzw. Mischfläche, bedeutet: keine bauliche Trennung der Verkehrsfläche für einzelne Verkehrsarten (bspw. kein separater Fußweg durch Hochbord etc.); Sicherstellung Begegnungsverkehr Pkw/Rad
- Vorsorge ruhender Verkehr
- abgesehen von der Parkflächenmarkierung keinerlei Verkehrszeichen (auch Markierungen)

Allgemein ergehen Hinweise, die Anträge für das Aufstellen der Verkehrszeichen und Markierungen (auch etwaige Entfernungen von Verkehrszeichen) frühzeitig, mindestens 4 Wochen vor Freigabe der Verkehrsflächen, der SVB zuzusenden. Dazu ist ein aussagekräftiger Verkehrszeichenplan maßstabsgetreu in mind. 3-facher Ausfertigung einzureichen. Es wird empfohlen und angeregt, um eine kurzfristige Abarbeitung sicherzustellen, die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zeitig mit einzubinden (Bauanlauf und laufende Bauberatungen).

5.1.8 Ver- und Entsorgung

Das neu hinzukommende Quartier kann über die bestehenden Ver- und Entsorgungsmedien des westlich angrenzenden Wohngebietes angebunden werden.

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

Stromversorgung

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

Die bestehenden Mittelspannungsleitungen der EDIS AG in den Grünflächen nördlich und westlich am Plangebietsrand, werden mittels einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Betrieb und zur Wartung festgesetzt. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen unzulässig.

Hinweise der EDIS AG:

- Für die Lagerichtigkeit der Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßnahmen, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.
- Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die

Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

- Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Gasversorgung

In dem westlich angrenzenden Wohngebiet wird die Gasversorgung über die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten sichergestellt. Es bestehen Kapazitäten weitere Abnehmer an die bestehenden Gasmitteldruckleitungen anzuschließen.

Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass ihre Leitungsbestände im Bereich der Planstraße weiter verlegt werden können, um die neu hinzukommenden Grundstücke anzuschließen.

Telekommunikation

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

Hinweise der Deutschen Telekom:

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und ggf. 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 Koordination 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 4 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. Die Telekom weist in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordination von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

Des Weiteren weist die Telekom darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Trink- und Abwasser

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

Regenwasser

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

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse im Plangeltungsbereich, liegt jedoch nur eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit am Standort vor. Während Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenperioden ist folglich keine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen realisierbar, daher ist eine ergänzende, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende, leitungsgebundene, vom häuslichem Schmutzwasser getrennte Regenwasserentsorgung für die jeweiligen Grundstücke herzustellen, welche das überschüssige Niederschlagswasser auf den Grundstücken ableitet und in das öffentliche Entsorgungsnetz einleitet.

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

Hinweise des Abwasserzweckverbandes „Körkwitz“:

Größere Erschließungsvorhaben beeinflussen das gesamte Entwässerungssystem. Die Erschließungs- und Entwässerungsplanungen sind mit dem AWZV abzustimmen und zur Bestätigung vorzulegen. Der hydraulische Nachweis des Bestandes ist zu erbringen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Abfallentsorgung

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

Die Planstraße ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Mit dem Ergebnis des theoretischen Befahrungstest für 3-achsige Müllfahrzeuge des Ingenieurbüros IBK MV GmbH (Stralsund) vom 06.07.2023 wurden die Innenradien der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) auf 8 Meter vergrößert und somit die Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge bestätigt.

Um eine ungehinderte Durchfahrt des Müllfahrzeuges zu gewährleisten, sind die öffentliche Parkplätze und Baumpflanzungen konsequent nur auf einer Fahrbahnseite unterzubringen, sodass der dem Müllfahrzeug entgegenkommende Verkehr die möglichen Ausweichstellen in der Planstraße nutzen kann. Welche Fahrbahnrichtung zur Müllentsorgung zukünftig genutzt wird, ist zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen. (siehe auch Kapitel 5.1.7 Verkehrerschließung)

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. 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 5. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2023 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiter-

hin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Planes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

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

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“

Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr (Einbahnstraßen) müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90°-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Straßen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind.

Die Straße muss für die zulässigen Achsenlasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 - 1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Bei der Planung ist zu beachten, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren.

Für den Fall, dass die o.g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsart der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

5.1.9 Löschwasser und Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet durch Erweiterung des Feuerlösch- Hydrantennetzes der Stadt Ribnitz-Damgarten ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und vor dem Beginn der Wohnbebauung sicherzustellen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Brand- und Katastrophenschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

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

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für die Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie.

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 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen

Im Ergebnis der zusätzlich für die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 erfolgten Kartierung und ergänzenden Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag (Vgl. Kapitel 3.6) sind unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zu treffen, die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen und die das allgemeine Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG berücksichtigen.

Zum Schutz der Feldlerche während des Brutgeschehens wird mit AF1 festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung der überplanten Ackerfläche ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres zulässig sind. Weiterhin wird damit eine Vergrämsungsregelung gesichert, die Artenschutzkonflikten vorgreift, die im Zusammenhang mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Vornutzung entstehen könnten.

AF2 schützt durch die Vorgabe zur spezifischen Ausgestaltung von Gullys und Kabelschächten oder ähnlichen Kleintierfallen Kleintiere wie Reptilien, Amphibien und Säugetiere vor Schädigung.

Mit Umsetzung der Planung entstehen zudem umfangreiche Grünstrukturen zur Eingrünung des Plangebietes. Im Zusammenhang mit eventuell im allgemeinen Wohngebiet umgesetzten Gebäuden mit größerem Glasflächenanteil können potenziell Artenschutzkonflikte durch Vogelschlag an Glas entstehen. Mit AF3 wird eine Regelung festgesetzt, die das Risiko für Vogelschlag an relevanten, großen Glasflächen erheblich minimiert.

Als weitere allgemeine Vermeidungsmaßnahme wird mit AF4 eine angepasste, insektenfreundliche Beleuchtung des Straßenraumes festgesetzt. Damit werden auch erhebliche Irritationen von Fledermäusen adressiert, die ihr Jagdverhalten anpassen und die Bestrahlung von Gehölzen wird minimiert, was das Brutgeschehen von Vögeln beeinträchtigen kann.

5.3 Grünordnung

P1: Anpflanzen von Einzelbäumen

Entsprechend der nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzung P1 sind in der Planstraße im Ergänzungsbereich 12 kleinkronige Bäume zu pflanzen (Richtwert: maximal erreichbare Baumhöhe der Art = 10 m). Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und insbesondere des Straßenraumes sichergestellt sowie positive mikroklimatische Effekte erzielt. Entsprechend der mit der Lage im Straßenraum und begrenzten Platzverhältnissen einhergehenden Anforderungen können lediglich kleinkronige Baumarten verwendet werden, die sich zudem als Straßenbaum bewährt haben. Mit der unverbindlichen Pflanzliste zu P1 wird ein zu diesen Zwecken geeignetes Spektrum an Arten Baumarten empfohlen. Die Festsetzung von P1 erfolgt im Siedlungsbereich und nicht für einen spezifischen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Entsprechend ist auch die Pflanzung nichtheimischer Arten zulässig und entsprechend obig genannter Anforderungen sogar erforderlich.

P2: Anpflanzen von Einzelbäumen

Die Pflanzfestsetzung P2 verankert eine verbindliche Begrünung der privaten Grünflächen im nördlichen Geltungsbereich. Entsprechend der Vorgabe ist für jedes Grünflächengrundstück bzw. jede Parzelle eine Baumpflanzung vorgesehen. Da hierbei keine Anforderungen an den Baum bestehen, als Straßenbaum geeignet zu sein und zusätzlich mehr Pflanzfläche zur Verfügung steht, werden mit P2 größere Baumpflanzungen (Bäume I. und II. Ordnung) vorgesehen, die die Vorgabe haben, heimisch zu sein. Als Bäume I. und II. Ordnung sind Bäume mit Baumhöhen von 10-20 m oder größer zu verstehen. Zulässig sind jedoch weiterhin Kulturobst-Bäume und Nussbaumarten, um die vorgesehene Hausgartennutzung nicht einzuschränken. Für P2 wird ebenfalls eine unverbindliche Pflanzliste empfohlen. Die Festsetzung stellt zudem sicher, dass keine Konflikte zwischen den Nutzern der Hausgärten auftreten, da zu den Grundstücksgrenzen mit den Baumpflanzen jeweils ein verbindlicher Pflanzabstand einzuhalten ist. Im Zusammenhang mit den begrüntem, weitestgehend unversiegelten Hausgärten schaffen die Baumpflanzungen zusätzliche Habitate für diverse Tierarten. Verschattungen der Grundstücksfläche können durch die Lage in der Nordachse ausgeschlossen werden.

Grünflächen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten, öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes sowie als Ansatzpunkt für die spezifischen Pflanzmaßnahmen P2, M1 und M2. Auf der öffentlichen Grünfläche erfolgt die Anlage der Heckenpflanzung (M1 und M2). Die privaten Grünflächen, mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ teilen sich funktional auf den nördlichen und westlichen Geltungsbereich auf. Im westlichen Geltungsbereich stellen sie zusätzliche Fläche für die gärtnerische Nutzung zur Verfügung, sind jedoch auch als Abstandsflächen zu den Wohngrundstücken und deren grenznahen Baumbestand des Ursprungs-BP wesentlich. Die Grünflächen im nördlichen Geltungsbereich bieten größere Flächen für eine erweiterte Gartennutzung, stellen zusätzlich den notwendigen Abstand der Wohngrundstücke zur Richtenberger Straße/L21 her und dienen als Fläche für zusätzliche Baumpflanzungen (P2). Entsprechend dem Nutzungszweck sind auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgärten“ entlang der Richtenberger Straße bzw. der mit P2 abgegrenzten Fläche Versiegelungen bis maximal 10 % des Gartengrundstücks, ausschließlich für der Hausgartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen, zulässig. In den privaten Hausgärten im westlichen Geltungsbereich (Grünfläche ohne Kennzeichnung mit P2) sind Versiegelungen bis zu einem Grad von maximal 20 % des Gartengrundstücks für der Hausgartennutzung dienenden Nebenanlagen und Wegen, zulässig. Die Wege auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material (teilversiegelt) anzulegen.

M1: Heckenpflanzung mit zwei Überhältern

Die mehrreihige Heckenpflanzung M1 ergänzt die bestehende Eingrünung des Ursprungs-BP auf Höhe des aus Berg-Ahorn zusammengesetzten Baumbestandes (Baum Nr. 2-11) und schirmt die freie Landschaft und die Schutzgebiete gegenüber etwaigen Störwirkungen des Siedlungsbereiches ab (Vgl. Kapitel 3.7). Daneben können u.a. Reptilien, Amphibien, Insekten und gehölzbrütende Vogelarten von der Heckenpflanzung profitieren. Die Heckenpflanzung M1 verläuft linear auf das allgemeine Wohngebiet WA4 des 1. Ergänzungsbereiches zu und geht hier in die sich anschließende Heckenpflanzung M2 über.

In die Hecke werden zudem als Ersatz für im Geltungsbereich entfallende Bäume (Baum Nr. 7 und 8) 2 Überhälter integriert. Die Hecke wird parallel zur Geltungsbereichsgrenze des Ursprungs BP ausgerichtet.

M2: Heckenpflanzung mit kleinen Überhältern

Die mehrreihige Heckenpflanzung M2 setzt die Eingrünung und Abschirmung gegenüber der freien Landschaft bis zur Höhe der Richtenberger Straße fort und schließt diese ab. Die Anlage der Heckenpflanzungen richtet sich dabei nach denselben Vorgaben von M1. Eine Abweichung besteht darin, dass zur Vermeidung von unzumutbaren Verschattungseffekten, aufgrund der Lage in der Ost-West-Achse, als Überhälter über die gesamte Länge der Maßnahme ausschließlich kleineren Baumarten zu verwenden sind. Durch die mindestens 7 m breite, 3-reihige Ausführung der Hecke kann jedoch trotzdem eine hinreichende Eingrünung und Abschirmung gegenüber der freien Landschaft gewährleistet werden.

5.4 Wasserwirtschaft

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

Grundwassersenkungen bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen und erlaubnispflichtig.

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

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

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Wasserwirtschaft:

Alles anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, Abwasserzweckverband Körkwitz, gemäß der Satzung zu übergeben.

Der geplante Teilrückhalt durch Versickerungsanlagen auf den Grundstücken wird behördlicherseits ausdrücklich unterstützt, da dies sowohl einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung als auch der Ausbildung von Abflussspitzen in Oberflächengewässern entgegenwirkt. Der Teilrückhalt durch Versickerung ist in der Satzung des B-Plans festzuschreiben.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist das in die Vorflut einzuleitende Niederschlagswasser qualitativ und quantitativ nach den geltenden Arbeits- und Merkblättern DWA-102 zu bewerten, erforderliche qualitative und quantitative Behandlungsmaßnahmen vorzusehen und die nach § 8 Abs. 1 WHG erforderliche Erlaubnis für die Einleitung (Benutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) beim Landkreis als zuständige untere Wasserbehörde zu beantragen.

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunderkundung), 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 sind gemäß § 49

Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Innerhalb von Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und / oder -fahrzeugen in Baugruben oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern:

Im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung ist

- das in die Vorflut einzuleitende Niederschlagswasser qualitativ und quantitativ nach den geltenden Arbeits- und Merkblättern DWA-102 zu bewerten,
- erforderliche qualitative und quantitative Behandlungsmaßnahmen vorzusehen und
- die nach § 8 Abs. 1 WHG erforderliche Erlaubnis für die Einleitung (Benutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) beim Landkreis Vorpommern-Rügen als zuständige untere Wasserbehörde zu beantragen.

5.5 Immissionsschutz

Mit der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten - Stand April 2023“ erfolgte eine ergänzende Untersuchung des Plangebietes.

Nachfolgend zusammenfassende Aussagen zu den Untersuchungsergebnissen:

Allgemeines:

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

Im Rahmen einer Änderung der Planung (1. Ergänzung des BP Nr. 101) wird der Plangeltungsbereich des Wohngebiets in Richtung Südosten um etwas mehr als 1 ha vergrößert. Der Plangeltungsbereich grenzt südlich an die Richtenberger Straße. Im Westen liegt Wohnbebauung und im Osten liegt das Gewerbegebiet Plummendorf. Im Norden befindet sich neben der Bahnstrecke 6322 Rostock – Stralsund ein Gärtnereibetrieb sowie ein weiteres Gewerbegebiet und gewerblich genutzte Flächen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Gewerbelärms, des Straße- und Schienenverkehrslärms auf den Plangeltungsbereich und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 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.

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

Gewerbelärm

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich (BP Nr. 101) sind durch das Gewerbegebiet im Norden und Osten, die gewerblichen Flächen entlang der Richtenberger Straße sowie durch den Gärtnereibetrieb im Nordosten gegeben. Für den Gärtnereibetrieb wird als maßgebende Quelle die Stellplatzanlage an der Straße berücksich-

tigt. Für das übrige Grundstück ist davon auszugehen, dass der Betrieb mit der benachbarten schutzbedürftigen Nutzung immissionsschutzrechtlich verträglich ist. Daher wird der Gärtnereibetrieb flächenhaft berücksichtigt.

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

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

Verkehrslärm

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

Die Verkehrsbelastung für den DB-Schienenverkehr für die Bahnstrecke Rostock-Stralsund (Bahnstrecke 6322) (Zugzahlen für das Jahr 2030 sowie weitere Parameter der Züge und Beschaffenheit der Gleisanlagen) wurden vom Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

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

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 80 m zur Mitte der Richtenberger Straße überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von 38 m überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich bis zu einem Abstand von 168 m Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts. Bis zu einem Abstand von 80 m zur Mitte der Richtenberger Straße sind Überschreitungen des Immissionsschutzgrenzwertes von 49 dB(A) nachts zu verzeichnen.

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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen können ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereichs errichtet werden. Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Westen und Osten aufgrund von Belegenheitsgründen nicht möglich, da der Plangeltungsbereich entlang der Richtenberger Straße durch eine bestehende Wohnnutzung getrennt wird und sich für den Lärmschutz Lücken ergeben würden, die die Wirksamkeit erheblich reduzieren. Der durch aktiven Lärmschutz verbundene Eingriff in das Stadtbild sowie der nicht vorhandene Nutzen für die oberen Geschosse stehen in keinem Verhältnis zur Wirksamkeit. Auf eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- und Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandten Seiten) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

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

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel tags und nachts sind in der Planzeichnung (Teil A) der Satzung (1. Ergänzung des BP Nr. 101) als Lärmpegelbereiche übernommen worden.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind zum Schutz der Nachtruhe in den von Überschreitungen von 45 dB(A) nachts betroffenen Bereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der befestigten Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass sich innerhalb des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von 82 m zur Mitte der Richtenberger Straße Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A) tags ergeben. Somit sind Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Abstände in geschlossener Gebäudeform oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

5.6 Begründung örtlicher Bauvorschriften

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

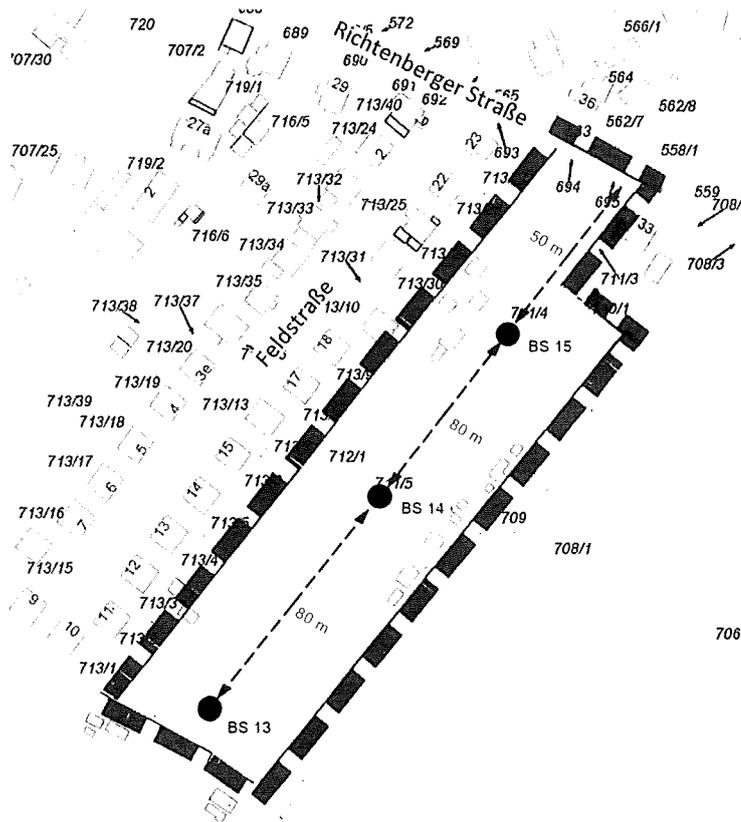
Die Festsetzung zu der baulichen Gestaltung von Garagen und Carports dienen der Sicherung des Gestaltungsbildes im Baugebiet. Als Carport wird hierbei eine im juristischen Sinne "offene Garage" bezeichnet, die in einer Leichtbau-Konstruktion hergestellt werden und die baulich allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann.

Die Festsetzung der Dachformen sowie der zulässiger Dachneigungen dienen einem harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbild, in Bezug auf die unterschiedlichen Gebäudetypen westlich angrenzender Bestandsbebauung.

5.7 Baugrund- und Grundwasserverhältnis am Standort

Die Stadt Ribnitz-Damgarten plant die Erweiterung des Siedlungsraums durch die Erschließung von neuen B-Plänen. Die beauftragten Untersuchungen des Baugrundes sollen Aufschluss über die generelle Bebaubarkeit, Altablagerungen sowie die Tragfähigkeit der Böden geben. Hierfür wurde die Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH beauftragt.

Zur Erkundung des Baugrundes wurden am 07.08.2020 insgesamt 3 Kleinrammbohrungen (BS) gemäß DIN EN ISO 22475-1 bis maximal 3,0 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Die örtliche Lage der Aufschlusspunkte wurde im Gelände eingemessen und in den Lageplänen festgehalten.



Bebauungsplan Nr. 101
Stadt Ribnitz-Damgarten

Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH		
<small>15412 Angermünde Coburger Weg 20</small>		
Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten B-Plan 101		
Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten		
Lageplan Feldarbeiten		
Blatt Block Datum 12.10.20	Maßstab o. M.	Blatt Nr. 13239-2

Die durchgeführten Bohrungen wurden im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101 durchgeführt. Da die Topografie des Geländes keine Unterschiede aufweist, ist im Plangebiet mit ähnlichen Ergebnissen zu rechnen.

Nachfolgend eine Zusammenfassung aus dem Gutachten:

Schichten

Im Untersuchungsgebiet wurden vorwiegend Böden aus jüngeren weichseleiszeitlichen Bildungen (Geschiebelehm, Schmelzwassersande) erkundet. Neben dem Geschiebelehm, für den eine unterschiedliche Kornzusammensetzung charakteristisch ist, treten in geringem Umfang auch (nur gering pleistozän vorbelastete) glazifluviatile bzw. glazilimnische Bodenbildungen als Sande bzw. Schluffe auf. Erfahrungsgemäß ist das Auftreten von kiesigen Einschaltungen, sowie von Steinen und Blöcken in diesen Böden nicht auszuschließen. Die Lehm Böden lagen vorwiegend in steifer - halbfester Konsistenz vor.

Grundwasser und Niederschlag

Grundwasser wurde in zwei der drei Sondierungen ab 2,20 m unter GOK erkundet. Jahreszeitlich und witterungsbedingt sind höhere Wasserstände möglich, über deren

Anstiegsbeträge aufgrund fehlender Langzeituntersuchungen keine Aussagen getroffen werden können. Das Auftreten von Stau- und Schichtenwasser ist auf den bindigen Böden nicht auszuschließen. Bei den angetroffenen Grundwasserverhältnissen ist die Notwendigkeit einer Wasserhaltung im Zuge der Gründungsarbeiten nicht absehbar.

Tragfähigkeit

Im Untersuchungsgebiet wurden tragfähige bis mäßig tragfähige Böden erkundet. Nicht tragfähige Schichten (Torf, Mudde, Auffüllungen, u. Ä.) wurden nicht erkundet. Ebenso wurden keine Altablagerungen angetroffen.

Bodenaustausch

Der Oberboden aus dem Untersuchungsgebiet kann für die späteren Grünflächen als Wiederandeckung verwendet werden, wenn er nach dem Aushub in Mieten anforderungsgerecht gelagert wird. Ein Anteil an Lehm oder Schmelzwassersand, der beim Aushub mit anfallen könnte, ist dabei auch für eine Begründung und Bepflanzung unproblematisch.

5.8 Sonstige Hinweise (Zoll)

Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Insoweit weist das Hauptzollamt rein vorsorglich 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 errichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

6 Flächenbilanz

Art der Darstellung

- <u>allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO</u>	- 1,43 ha
- <u>Öffentliche Verkehrsflächen hier:</u>	
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Wohnweg	- 0,26 ha
- <u>Grünflächen:</u>	
- öffentlich	- 0,31 ha
- privat	- 0,22 ha
<u>Gesamt</u>	- 2,22 ha