

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Nr.105
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wochenendhausgebiet
„ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden‘“,
Ortsteil Langendamm

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
18311 Ribnitz-Damgarten • Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 11
Mail: g.keil@ribnitz-damgarten.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten • Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 17. Juni 2025

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Technische Grundlage	4
1.3	Einfacher Bebauungsplan	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	6
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	7
3.	Baugebiet	7
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	8
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	10
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	11
8.1	Gestaltung des Baugebietes	11
8.2	Art der baulichen Nutzung	12
8.3	Maß der baulichen Nutzung	13
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	15
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	15
8.6	Verkehrerschließung	15
9.	Auswirkungen der Planung	16
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	18
10.1	Elektroenergieversorgung	18
10.2	Straßenbeleuchtung	19
10.3	Wasserversorgung	19
10.4	Heizung	19
10.5	Feuerlöscheinrichtung	20
10.6	Fernmeldeeinrichtung	21
10.7	Kommunikation	22
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	22
10.9	Abwasserbeseitigung	23
10.10	Abfallbeseitigung	23
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	24
12.	Altlasten	24

13.	Naturschutz	24
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	24
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	25
13.3	Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“	27
13.4	Biotopschutz	28
14.	Immissionsschutz	28
15.	Hochwasserschutz	29
16.	Waldflächen	30
17.	Wasser- und Bodenverband	31
18.	Bodenschutz	31
19.	Kataster- und Vermessungswesen	32
20.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	32
21.	Kostenschätzung	33

Mit den Anlagen:

Anlage 1 „Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ und der dazugehörigen Anlage „Biotoptypenkarte“

Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“

Anlage 3 „Natura 2000-Vorprüfung nach § 34 Absatz 1 BNatSchG“

Anlage 4 „Bewertung Versickerungseignung“

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 09. Dezember 2020 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 05. Januar 2022 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-von-Flotow-Ring 18
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

1.3 Einfacher Bebauungsplan

Für den einfachen Bebauungsplan Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde sich u.a. aufgrund der Überplanung eines räumlich „abgeschlossenen“ Bereiches für das Planungsinstrument eines einfachen Bebauungsplanes entschieden.

Mit dem Begriff „abgeschlossen“ werden im vorliegenden Fall die vorhandenen aufgezeigten Grenzen gesehen. Das sind im Norden der „Bodden“, im Osten die Wohnhausbebauung, im Süden die Straße sowie im Westen eine weitere Kleingartenanlage.

Aus Sicht der Stadt Ribnitz-Damgarten besteht keine Notwendigkeit, die an den Geltungsbereich angrenzende Gemeindestraße „Wasserreihe“ zu überplanen. Es ist nicht beabsichtigt, die Straße auszubauen oder zu sanieren. Die vorhandene Straße nimmt den anfallenden Verkehr der Anwohner des Ortsteiles Langendamm uneingeschränkt auf. Auch für das zur Rede stehende Planverfahren besteht kein Erfordernis, die Gemeindestraße „Wasserreihe“ in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Ein einfacher Bebauungsplan liegt dann vor, wenn die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Voraussetzungen fehlen, also wenn ein Merkmal des § 30 Absatz 1 BauGB fehlt. Im vorliegenden einfachen Bebauungsplan wurde weder eine öffentliche Straßenverkehrsfläche noch die Grundfläche oder die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung für die Wochenendhäuser festgesetzt.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Der Ortsteil Langendamm gehört zum Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten und liegt etwa 2,5 km nördlich des Stadtteiles Damgarten. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört die Stadt Ribnitz-Damgarten zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Dazu zählen die Tourismusschwerpunkträume sowie die Mittelzentren, Grundzentren und die Gemeinden, auf deren Gebiet die vier landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte liegen. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Der Ortsteil Langendamm liegt in einem Tourismuserwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismuserwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft. Damit ist die Stadt Schwerpunkt für die Wohnbau- und die gewerbliche Entwicklung. Als Mittelzentrum hat Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(2) die Aufgabe, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Deshalb soll Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(3) als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen hier für die Bevölkerung vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitgestellt werden.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Die Ortslage Langendamm liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Stadt Ribnitz-Damgarten auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Ostseeküstenland“ im Westen und Norden und „Vorpommersches Flachland“ im Osten bzw. der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, die südlich anschließt.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 28. April 2021 die dritte Neubekanntmachung. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 10. Mai 2021.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB weitestgehend den einfachen Bebauungsplan Nr.105 für den Bereich Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage „Am Bodden““, Ortsteil Langendamm. Für dieses Areal weist der

Flächennutzungsplan die Sonderbaufläche S17 „Wochenendhausgebiet Langendamm“ aus.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 umfasst im nordwestlichen Bereich aber auch eine Teilfläche für die der Flächennutzungsplan gegenwärtig noch Dauerkleingärten ausweist.

Entsprechend erfolgt für diesen untergeordneten Teil eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Sonderbaufläche S17 „Wochenendhausgebiet Langendamm“ im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Hierzu wurde bereits der Aufstellungsbeschluss über die I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten am 31. August 2022 gefasst.

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Langendamm

- Flur 1
Flurstück: 41/1, 41/2, 42/6, 42/7, 43/1, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/8, 43/10, 43/11 tlws., 44/1, 44/3, 44/5, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 46/1, 47/1, 48/1, 49/1, 50/1, 279/5 tlws., 288, 306/3

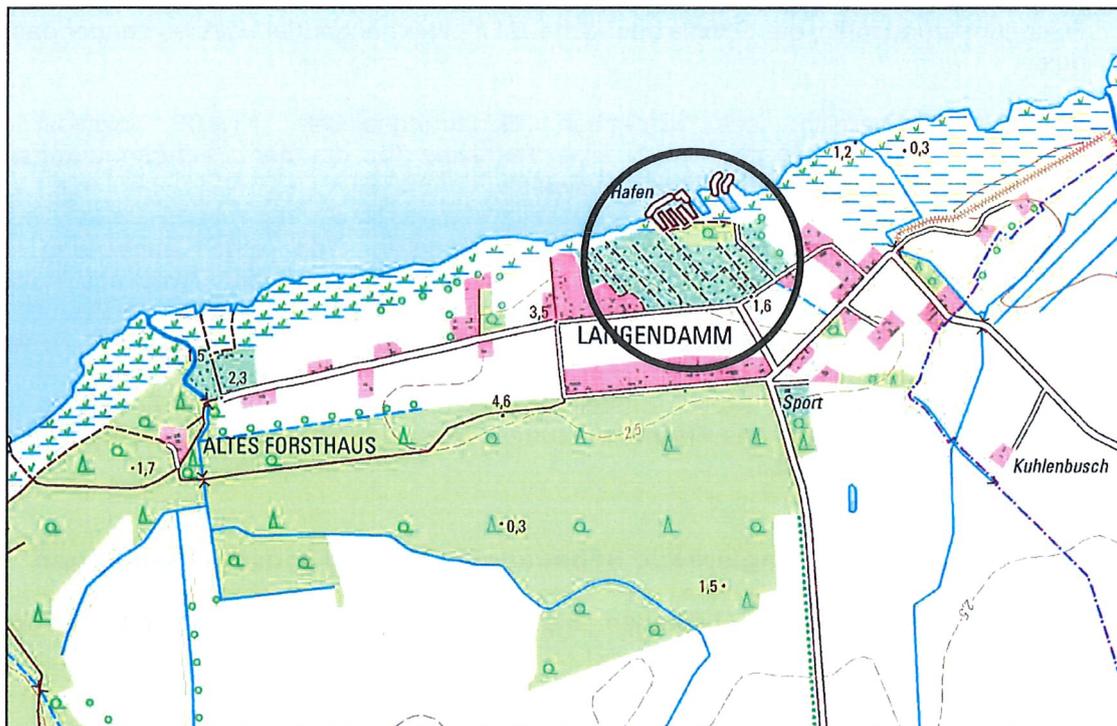
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald- und Grünflächen (Schilfflächen) in Übergang zu den Hafenanlagen Langendamm
- im Osten durch die Bebauung an der Gemeindestraße „Hafenweg“
- im Süden durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“
- im Westen durch Kleingärten

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 37.100,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von 1,98 m über NHN (DHHN92 - Deutsches Haupthöhennetz) im westlichen Bereich bis auf etwa 1,12 m über NHN im nördlichen sowie 1,03 m über NHN im östlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Dorf Langendamm ist ein Ortsteil der Stadt Ribnitz-Damgarten (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Langendamm, nördlich vom Stadtteil Damgarten gelegen, ist ein kleines Straßendorf, das vor allem durch großzügige Grundstücke sowie Kleingartenanlagen zwischen der Gemeindestraße „Wasserreihe“ und dem Ufer des „Saaler Boddens“ gelegen, geprägt ist. Die vorhandene Bebauung in der zentralen Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die unmittelbar angrenzende Gemeindestraße „Wasserreihe“ verkehrstechnisch erschlossen.

Bewirtschaftet wird die Fläche durch die Mitglieder des Kleingartenvereines „Am Bodden“ Langendamm e.V., der das Pachtland in 70 Parzellen gegliedert hat. Zudem gibt es einige Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück selbst nutzen.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes liegt grundsätzlich im Bereich der Erholung sowie der gärtnerischen Nutzung.

Charakteristisch für die Kleingartenanlage ist die generelle Gebäudeausrichtung in südwestlicher Richtung. Auf den etwa gleichgroßen Parzellen stehen Einzelgebäude mit Ausnahme von fünf „Doppelhäusern“ (Einzelhaus mit zwei Einheiten), die jeweils auf der „Grundstücksgrenze“ zwischen zwei Parzellen stehen.

Geschaffene Haupt- und Nebenwege gliedern das Areal. Die Parzellen und Gebäude sind so auf dem Gelände angeordnet, dass eine gute Ausnutzung der Fläche erzielt wird sowie lichte und sonnige Gärten entstanden sind. Nutzungsbedingt sind diverse Nebengebäude, Terrassen sowie Gehwege vorhanden. Weiterhin sind im Plangebiet weitestgehend Scherrasenflächen anzutreffen, das sich damit als reine Erholungsfläche darstellt. Vereinzelt Sträucher, Koniferenhecken und Obstbäume lockern den Bereich auf.

Der gesamte Bereich der Kleingartenanlage zeigt sich als sehr homogen mit gleichmäßigen Bau- und Dachformen sowie Baudichten, eine klare städtebauliche Struktur ist gut erkennbar. Insgesamt besteht das Planungsgebiet aus regelmäßig parzellierten typischen Kleingartenbereichen mit überwiegender Einzelhausbebauung mit Terrasse sowie einem Nebengebäude und einer Zuwegung.

Die Grundflächen der Gartenlauben weisen eine Grundfläche zwischen 30,0 m² und 50,0 m² auf, bei den Doppelhäusern zwischen 75,0 m² und 95,0 m². Hinzu kommen dann Terrassenbereiche zwischen 12,0 m² bis 20,0 m² sowie Zuwegung im Allgemeinen bei 10,0 m² bis 15,0 m².

Die Firsthöhen der Gartenlauben liegen bei etwa 3,50 m bis knapp 4,00 m über dem Gelände.

Durch die dauerhafte und prägende Nutzung stellt sich hier der Geltungsbereich entsprechend mit einem geringen ökologischen Wert dar.

In nordwestlicher Randlage des Geltungsbereiches befindet sich eine größere Grünfläche mit dem Vereinshaus. Die Freifläche dient dem Verein als Festwiese sowie zum Abstellen von kleineren Booten. Der Hafen grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105.

Am Zufahrtsbereich von der Gemeindestraße „Wasserreihe“ zum Vereinsgelände befinden sich Stellplätze für PKW, die von den Vereinsmitgliedern genutzt werden.

Landschaftsprägende Elemente sowie großräumig durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es im Plangebiet nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht anzutreffen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind gemäß LINFOS-Datenbank Verlandungsbereiche des Boddens mit Brackwasserröhrichten ausgewiesen. Diese Komplexbiotope am Bodden befinden sich außerhalb der vorhandenen Kleingartenanlage und werden deutlich durch Zaunanlagen und einen Weg von dieser getrennt. Die bestandsorientierte Planung hat keine Auswirkungen auf diese ufernahen Feuchtbiotope.

Weiterhin befindet sich am nordöstlichen Rand ein größeres Feldgehölz. Gemäß LINFOS-Datenbank reicht dieses Gehölz auch teilweise in die bestehende Kleingartenanlage hinein. Eine genaue örtliche Abgrenzung und die qualitative

Einschätzung wurden im Rahmen einer gesonderten Biotoperfassung im Umweltbericht vorgenommen.

Im östlichen Bereich durchzieht ein Entwässerungsgraben von der Gemeindestraße „Wasserreihe“ in Richtung Bodden den Geltungsbereich.

Der „Saaler Bodden“ ufert nördlich des Geltungsbereiches. Lediglich ein Wanderweg sowie der Hafen trennen den Geltungsbereich vom Bodden.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 liegt in der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“, aber außerhalb von weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügener Bodden und nördlicher Strelasund“ grenzen nördlich an den Geltungsbereich.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll mit dem einfachen Bebauungsplan Nr.105 das Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden‘“, das bereits im Flächennutzungsplan weitestgehend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Langendamm“ ausgewiesen ist, umgesetzt werden.

Im Jahr 2018 hat die Stadt Ribnitz-Damgarten ihr Kleingartenentwicklungskonzept beschlossen. Der Kleingartenverein „Am Bodden“ Langendamm e.V. (KGV) ist ein Verein von vier Vereinen, für die eine Umwidmung in eine Wochenendhaussiedlung empfohlen wird.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 umfasst die gesamte Kleingartenanlage „Am Bodden“ sowie vereinzelte rausgemessene Grundstücke, die ebenfalls in der Vergangenheit zur Kleingartenanlage und damit zum Verein zählten. Aus diesem Grunde ist die westliche Grenze nicht „geradlinig“ dargestellt, sondern zeigt die Vereinsgrenze auf.

Westlich an den Geltungsbereich schließt eine lockere Wohnbebauung an der Gemeindestraße „Wasserreihe“ an sowie davon etwas nördlicher die Kleingartenanlage „Boddenblick“ als angrenzender nächster Verein. Dieser Bereich soll ebenfalls mit einem einfachen Bebauungsplan überplant werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten bereits gefasst. Dieser Bebauungsplan schließt dann lückenlos an die westliche Grenze des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 an.

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wochenendhäusern geschaffen werden. Die vorhandenen Bebauungen bleiben dabei erhalten. Die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung bzw. Änderung der Gebäude geben dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten und damit eine Anpassung an die gehobenen Wohnqualitäten.

Grundsätzlich soll das städtebauliche Bild erhalten bleiben, wobei hier der Eingriff in die Natur weiterhin auf das Notwendigste minimiert wird.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen weiterhin über die Gemeindestraße „Wasserreihe“. Eine gebietserschließende Planstraße ist nicht notwendig.

Das Areal des vom Kleingartenverein gepachteten Land besteht aus sechs Flurstücken, die in Privatbesitz sind. Weiterhin nutzt der Kleingartenverein ein Teilstück des Flurstückes 279/5, Bereich am Wald angrenzend, der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Derzeit hat der Kleingartenverein einen Pachtvertrag mit dem Regionalverband der Gartenfreunde NVP. Dieser tritt gegenüber den Eigentümern als Generalpächter auf.

Der Kleingartenverein hat mit den Eigentümern der oben genannten Flurstücke langfristige Pachtverträge abgeschlossen, Mindestlaufzeit 30 Jahre, automatische Verlängerung um jeweils 10 Jahre + Optionsrecht zur Verlängerung der Pachtzeit um 2x 10 Jahre bei Kündigung. Die Laufzeit dieser Verträge beginnt nach der Umwidmung.

Das vom Kleingartenverein gepachtete Areal bleibt in seiner jetzigen Form bestehen. Änderungen an den Parzellen, Wegen und Stellplätzen für Fahrzeuge sind nicht beabsichtigt.

Zwischen dem Kleingartenverein und den einzelnen Eigentümern wurden weiterhin diverse Vereinbarungen getroffen:

- Vereinbarung über die Erschließung der Grundstücke mit Wasser, Abwasser, Strom, TK / DV
- Sicherung der Erschließungsmaßnahmen durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten in die Grundbücher
- Sicherung der Zuwegung über und zu den einzelnen Pachtgrundstücken durch die Bewilligung von Wegerechten zwischen den Eigentümern und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Kleingartenvereins
- Recht auf Überbauung der Flurstücke
- Vollmacht für den Kleingartenverein, um die Initiierung des Bebauungsplanes für die von dem Kleingartenverein gepachteten Grundstücke zu betreiben

Ohne diese vertraglichen Vereinbarungen hätte der Kleingartenverein den Schritt in Richtung Umwidmung nicht gehen können.

Der Kleingartenverein bzw. seine Mitglieder konnten durch diese Vereinbarungen dringend notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Erschließungsmaßnahmen (Abwasser, Trinkwasser) in den Jahren 2021/22 realisieren.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes am nördlichen Rand des Ortsteiles Langendamm sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Ordnung und Verdichtung innerhalb des Wochenendhausgebietes standorttypische Einzel- und Doppelhäuser (Einzelhaus mit zwei Einheiten) errichtet werden können.

Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist eine Besetzung der Bebauungsplanfläche mit kleingliedrigen Wochenendhäusern, so wie es der Bestand bereits vorgibt.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten und den Kleingartenverein „Am Bodden“ Langendamm e.V. wird die Verpachtung und Nutzung der Grundstücke gesteuert. Hierbei erfolgt die Umsetzung bzw. Beibehaltung der nachrichtlich aufgenommenen Parzellen gemäß dem Teil A „Planzeichnung“. Somit ist nur eine Bebauung innerhalb der festgelegten Parzellengröße möglich. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Die Darstellung der Parzellen erfolgte in Anlehnung an den erstellten Lage- und Höhenplan. Da eine ingenieurmäßige Vermessung der einzelnen Parzellen nie stattgefunden hat, wurde entsprechend den natürlichen Gegebenheiten, wie Hecken und Zäune, die Parzellengrenze dargestellt. Die Anzahl der Parzellen und damit die Anzahl der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit der Darstellung in der Planzeichnung genau bestimmt.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im einfachen Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° festgesetzt.

Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farblich entsprechend) sowie RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farblich entsprechend) erfolgen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Absatz 1 BauNVO ausgewiesen.

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Die nach § 10 Absatz 3 Satz 3 BauNVO für Wochenendhäuser zwingend festzusetzende zulässige Grundfläche allein der Wochenendhäuser soll eine an der besonderen Eigenart des Gebietes orientierende Bestimmung der Grundrissgröße der das Gebiet prägenden baulichen Anlagen, nämlich der Wochenendhäuser, ermöglichen. Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche zur Art der baulichen Nutzung liegt in erster Linie darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken.

Für den einfachen Bebauungsplan Nr.105 wurden die möglichen Gebäudegrößen für die Wochenendhäuser gemäß § 10 Absatz 1 Satz 3 BauNVO auf maximal 60,0 m² begrenzt.

Die Auslegung des § 10 Absatz 3 Satz 3 BauNVO ergibt, dass hier die üblichen Dachüberstände und die nicht umschlossenen Terrassen bei der Ermittlung der Grundfläche, anders als bei § 19 BauNVO, nicht mitzurechnen sind.

Im Sondergebiet sind ausnahmsweise der Erhalt bzw. die Neuerrichtung von zwei Gebäuden (Vereinsgebäude) für das Vereinsgebiet zulässig.

Die zwei Vereinsgebäude sollen ausschließlich dem Verein bzw. der Vereinsarbeit dienen. Hier wird die Möglichkeit gegeben sein, dass der Vereinsvorstand seinen Tätigkeiten und Pflichten nachkommen kann.

Es handelt sich hier nicht um eine Verkaufseinrichtung, ein Vereinslokal oder gar um eine öffentliche Gaststätte bzw. Wirtschaftsbetrieb.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung in dem Geltungsbereich entspricht und sich dabei durch zeitgemäße Akzente absetzt.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für alle überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich.

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt es aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse größtenteils keine klar definierten Baugrundstücke, da die derzeitigen Nutzungseinheiten auf nicht nur einem Grundstück liegen.

Entsprechend wird nun auf eine Obergrenze für zulässige Bebauungen, die durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche bestimmt werden, verzichtet.

Die Zulässigkeit von möglichen Bebauungen soll sich nach der vorhandenen Bebauung richten. Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB handelt, müssen die Voraussetzungen des § 30 Absatz 1 BauGB nicht erfüllt sein. Die Zulässigkeit richtet sich dann im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Die festgesetzte Obergrenze von 60,0 m² für ein Wochenendhaus liegt an der oberen Grenze, was sich in der Praxis an Erfahrungswerten von 45,0 bis 60,0 m² Grundfläche, zuzüglich einer (überdeckten) Terrasse oder offenen Laube von etwa 10,0 bis 15,0 m² als Größe bei Wochenendhäusern herausgebildet hat. Die Flächengrößen der Terrassen sind bereits im Geltungsbereich vorzufinden.

Zudem sind nutzungsbedingt weitere Versiegelungen für die Zuwegungen, Geräteschuppen sowie kleinere Gewächshäuser vorhanden. Diese Flächen liegen zusammen bei etwa 25,0 m² je Nutzungseinheit, was informell in der Planzeichnung als Parzelle dargestellt wurde.

Eine Ableitung einer möglichen Bebauung lässt sich grundsätzlich an dem gegenwärtigen Bestand als Kleingartenanlage ableiten.

Zudem sollen damit alle Nutzungseinheiten gleichgestellt sowie eine konkrete Vergleichbarkeit geschaffen werden. Unter dem Punkt 8.4 „Städtebauliche Vergleichswerte“ dieser Begründung ist die damit verbundene Gesamtversiegelung berechnet. Diese bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, der in diesem Fall aus mehreren Grundstücken besteht, aber im Sinne der Berechnung der Grundfläche als eine Einheit gesehen wird.

Für den Fall eines Ersatzbaues wird für das Vereinsgebäude eine maximale Grundfläche von 110,0 m² im Baugebiet 1 sowie für das Vereinsgebäude im Baugebiet 2 von 150,0 m² zulässig sein.

Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baugebieten ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch weitestgehend untereinander eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der

Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Generell sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit 9,0 m x 10,0 m bzw. bei Doppelgebäuden mit 9,0 m x 20,0 m festgesetzt und entsprechend mit Maßen versehen. Eine Ausnahme bildet hier ein vorhandenes Vereinsgebäude mit 10,0 m x 12,0 m. Die geplante Größe der überbaubaren Grundstücksflächen lässt die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz zu, ohne gleich den Bestand abzurechen und einen Neubau zu errichten.

Die Anordnung der bestehenden Bebauungen im Plangebiet sollen in der Form erhalten bleiben, wie dieses im Ursprung beim Anlegen der ehemaligen Kleingartenanlage geplant war, um „Verschiebungen“ von Gebäuden zu vermeiden. Dadurch sind viele kleinflächige überbaubare Grundstücksflächen entstanden.

Am vorhandenen Graben 34/1, ein Gewässer II. Ordnung, der den Geltungsbereich quert, müssen die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem 3,0 m - Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist, versetzt angeordnet werden. Entsprechend können dadurch Baugrenzen teilweise die Bestandsgebäude durchlaufen. Bei einem eventuellen Neubau müssen folgemäßig diese Baugrenzen Berücksichtigung finden.

Höhen

Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb der Baugebiete möglichst einheitliche First- bzw. Trauflinien zu schaffen und so ein zusammenhängendes Siedlungsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Gebäude im Wochenendhausgebiet wird die maximale Firsthöhe mit 7,00 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN92 - Deutsches Haupthöhennetz) bei der Hauptnutzung sowie mit 5,00 m über NHN bei Nebengebäuden festgesetzt. Für das Vereinsgebäude im Baugebiet 1 erhöht sich die maximal zulässige Firsthöhe auf 7,50 m über NHN und im Baugebiet 2 auf 8,50 m über NHN aufgrund einer möglichen größeren Grundfläche.

Mit der Festsetzung einer absoluten Höhe ist die Firsthöhe als zulässiges Höchstmaß eines Gebäudes genau bestimmt.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen im Geltungsbereich kleinteilige, durch gärtnerische Grünräume voneinander getrennte eingeschossige Wochenendhäuser zulässig sein. Die Festsetzungen zur baulichen Höhe sowie zur Dachform ermöglichen hier lediglich die Errichtung eines Eingeschossers. Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise.

Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Plangebiet insgesamt	37.100,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,2, max. 0,3 laut §19 Abs.4 BauNVO	36.600,0 10.980,0	98,65 (29,60)
Private Grün- und Gartenflächen, entspricht dem unversiegelten Flächenanteil	25.620,0	(69,05)
Wasserfläche, Graben	500,0	1,35

Die in der Tabelle dargestellte zulässige Bebauungsfläche von 10.980,0 m² (Orientierungswert) wird eingehalten und setzt sich wie folgt zusammen:

- Parzellenanzahl mit maximal versiegelter Gesamtfläche, eingeschlossen sind hier die dargestellten PKW-Stellplätze auf den westlich gelegenen Grundstücken 85 x 100,0 m² entspricht 8.500,0 m²
- PKW - Stellplatz, gemäß Darstellung in der Planzeichnung 625,0 m²
- Haupterschließungswege, gemäß Bestand, teilversiegelt, mit Grünstreifen 1.880,0 m²

Dies entspricht einer Versiegelung von 11.005,0 m².

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Gemeindestraße „Heideweg“ südlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der südlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Wasserreihe“.

Für den einfachen Bebauungsplan ist eine weiterführende Verkehrserschließung nicht vorgesehen.

Ein Befahren der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandene Gemeindestraße ist für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Gemeindestraße „Wasserreihe“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

Für Stellplätze stehen entsprechende Flächen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze, vom Zufahrtbereich ausgehend, zur Verfügung. In der Planzeichnung ist diese Fläche mit „Stellplätze für PKW“ gekennzeichnet. Zudem befinden sich weitere Stellplätze an den westlichen und nordwestlichen Grundstücken zur Verfügung. Diese dienen ebenfalls ausschließlich dem künftigen Wochenendhausgebiet. In der Summe können hier die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten sichergestellt werden.

Die bisherige verkehrstechnische Situation der Kleingartenanlage zielt darauf ab, dass die Anlieger für ihre PKW vorwiegend die Stellplätze an der südlichen Plangebietsgrenze nutzen, um damit ein Weiterfahren in der Anlage zu unterbinden. Die einzelnen Gartenparzellen und damit die geplanten Wochenendhäuser im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 sind gegenwärtig bei Notwendigkeit, wie u.a. beim Be- und Endladen, mit dem PKW erreichbar. Dieser Stand soll auch beibehalten werden.

Die drei Hauptzufahrten von der Gemeindestraße „Wasserreihe“ sowie die nördliche Zufahrt über die Gemeindestraße „Hafenweg“ gewähren dem Rettungsdienst, wie Krankenwagen, Notarzt, Polizei, ein Befahren des Geltungsbereiches im Notfall. Hierfür sind die vorhandenen Hauptwege ausgelegt und in der entsprechenden Breite vorhanden. Eine Darstellung als Straßenverkehrsfläche soll hier aber weiterhin nicht erfolgen.

Aus Sicht der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die verkehrliche Erschließung im Geltungsbereich derzeit und auch künftig ausreichend gesichert.

Die zwei festgesetzten Vereinsgebäude stellen keine öffentliche Gaststätte bzw. Wirtschaftsbetrieb dar. Diese dienen ausschließlich der Vorstandsarbeit. Damit müssen aus Sicht der Stadt keine öffentlichen Parkplätze Berücksichtigung finden. Zudem entfällt die ursprüngliche Festsetzung „Bootshaus“ in der weiteren Planung und damit auch eine verkehrliche Anbindung.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen weitestgehend eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Langendamm“. Die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes in diesem Teil der Ortslage Langendamm ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Osten und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 umfasst im nordwestlichen Bereich aber auch eine Teilfläche für die der Flächennutzungsplan gegenwärtig noch Dauerkleingärten ausweist.

Entsprechend erfolgt für diesen untergeordneten Teil eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Sonderbaufläche S17 „Wochenendhausgebiet Langendamm“ im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nicht verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

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

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzeigepflichtig.

Anlagen, die der AwSV unterliegen und zurückgebaut werden müssen, sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist unter Umständen von einem Fachbetrieb nach WHG durchführen und von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Erfolgt eine Nutzung von Brunnen zur Entnahme von Grundwasser, kann dies eine Gewässerbenutzung nach § 9 WHG, die nach § 8 WHG erlaubnispflichtig ist, darstellen. Die Gewässerbenutzung ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen. Sollten vorhandene Brunnen nicht mehr genutzt werden, bedarf es eines fachgerechten Rückbaus. Dies ist formlos mit einem Rückbauvorschlag ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.
Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude auf dem Gelände, muss der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im / am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6).

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

Vor den Abbrucharbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gemäß Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund als Kopie zuzusenden.

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 grenzt an die Bundeswasserstraße „Darß-Zingster Boddenkette“.

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der aktuellen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum

möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS Netz GmbH sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS Netz GmbH, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.DIS Netz GmbH geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung an der angrenzenden Gemeindestraße wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Ein Erfordernis, die Straßenbeleuchtung neu anzulegen, besteht nicht.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der Gemeindestraße „Wasserreihe“ her erfolgen.

Im Bereich des Geltungsbereiches ist ein System zur Wasserversorgung bereits aufgebaut.

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

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung kann durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt werden.

Weiterhin können auch Alternativenergien, wie eine Luft - Wasser - Wärmepumpe zur Anwendung kommen.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Nach Angaben der Freiwilligen Feuerwehr Ribnitz-Damgarten ist die Löschwasserversorgung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten unter besonderen Vereinbarungen gegeben. Die Wasserentnahmestellen in der Gemeindestraße „Hafenweg“ und direkt am Hafen sind für die Freiwilligen Feuerwehr befahrbar und in Ordnung. Der Hafen liegt im Radius von ca. 150,0 m und im Durchmesser von ca. 300,0 m.

Zusätzlich wurden in der Ortslage Langendamm Löschwasserbrunnen errichtet. Die Entfernung zum nächstliegenden Löschwasserbrunnen in der Gemeindestraße „Waldreihe“ beträgt 450,0 m.

Kommt es im Bereich des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 zum Ernstfall, regelt dieses die Alarm- und Ausrückeordnung der Freiwilligen Feuerwehr Ribnitz-Damgarten.

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 75,0 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400,0 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150,0 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 drei Vollgeschosse) mit 800,0 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600,0 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300,0 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.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 für den Bereich Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden‘“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die

Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

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

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Eventuelle Aufschüttungen auf den Grundstücken dürfen nicht dazu führen, dass das Niederschlagswasser auf angrenzende Parzellen abfließt.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Absatz 1 Nr.4 WHG dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

Durch das Ingenieurbüro IBURO mit Sitz in Rostock wurde eine „Bewertung der Versickerungseignung“ vorgenommen, die als Anlage der Begründung vorliegt. Die am Standort erkundeten und oberflächennah anstehenden Sande sind als ausreichend durchlässig einzuschätzen.

Aufgrund des geringen Bodenwasserflurabstandes ist eine Versickerung über Rigolen oder Sickerbrunnen nicht möglich. Der Standort ist jedoch für eine dezentrale Versickerung, konzipiert als Flächen- oder Muldenversickerung, geeignet.

Dies entspricht dem bisher in der Kleingartenanlage genutzten Konzept. Eine relevante Zunahme versiegelter Flächen durch die vorgegebene und am Bestand orientierte zulässige Bebauung ist zukünftig nicht zu erwarten.

Gemäß der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen wurde die allgemeine Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens mit der Bewertung der Versickerungseignung für den Standort nachgewiesen. Sowohl Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5...7 \times 10^{-5}$ m/s als auch die Grundwasserverhältnisse, 1,25 m bis 1,50 m unter OK Gelände, sind für eine Versickerung über oberflächennahe Versickerungsanlagen in Form von Mulden geeignet.

Voraussetzung für diese Bewertung ist jedoch, dass sich die versiegelten Flächen am Standort im Vergleich zum derzeitigen Bestand nicht wesentlich ändern. Bei Änderungen wäre die ausreichende Versickerungsleistung des Bodens durch eine Überprüfung erneut nachzuweisen. Eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte ist auf Grund des Grundwasserstandes nicht zulässig.

Die ortsnahe Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist der Ableitung über Oberflächengewässer vorzuziehen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

In der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017, in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2023, durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Gemeindestraße „Wasserreihe“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

In Langendamm befindet sich der Standort für Wertstoffsammelbehälter an der Gemeindestraße „Heideweg“, Ecke „Waldreihe“.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende einfache Bebauungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des einfachen Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage „Am Bodden“,

Ortsteil Langendamm wurde ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erstellt, der nun in Bezug auf den Grundwasserkörper und die Niederschlagswasserbeseitigung aktualisiert wurde. Im weiteren Planverfahren wird der Umweltbericht mit Datum 19. Mai 2025 der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen erneut zur Prüfung vorgelegt.

Mit der Umwidmung der bestehenden Kleingartenanlage in ein Wochenendhausgebiet wird sich an der Struktur des Gebietes in Hinsicht auf die naturschutzrelevanten Aspekte nichts ändern. Zudem ist die maximal zu überbauende Fläche erreicht, so dass eine Mehrversiegelung ausgeschlossen werden kann.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein nennenswerter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3.

Mit Schreiben vom 07. Mai 2024 stimmte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen dem vorliegenden Umweltbericht vom 10. Januar 2024, der auch eine Eingriffsermittlung enthält, zu.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 5.966,0.

Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen von einem eingerichteten Ökokonto der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ abzuziehen. Antragsteller ist der Kontoinhaber.

Eine verbindliche Reservierung der berechneten Ökopunkte ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vorzulegen.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr.105 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Der vorliegende „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ (AFB) mit Datum Juni 2023 wird im Zuge des Planverfahrens dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Im Ergebnis des AFB werden Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von

vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können.

Verm. VM1 /Erhalt des Gebietscharakters / Erhalt der Habitate von geschützten Arten

Der Gebietscharakter soll sich nicht wesentlich verändern, so dass die Nahrungshabitate für Vögel, Fledermäuse etc. erhalten bleiben. Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und durch Ersatzpflanzungen vor Ort, 1 zu 1, ersetzt. Bevorzugt sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme VM2 / Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen

Tötungen und Verletzungen sind durch Rodungen von Gehölzen (Bäumen, Gebüsch, Hecken) während der Brutzeit möglich, entsprechend werden Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar). Früher brütende Arten sind nicht zu erwarten, vorsorglich sollten Rodungen jedoch bis Ende Januar abgeschlossen sein. Alternativ können Rodungen nach einer Besiedlungskontrolle und nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Befinden sich Nistkästen an Bäumen, sind diese zu erhalten und an geeigneten Nachbarbäumen zu befestigen.

Vermeidungsmaßnahme VM3 / Ökologische Baubegleitung

Bei Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Im Vorfeld der Baumaßnahmen werden Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten erfasst, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen geplant und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (artenschutzrechtliche Genehmigung). Wird eine Besiedlung festgestellt, wird eine Bauzeitenregelung und werden falls erforderlich Ausschlussmaßnahmen getroffen. Zudem werden vor Ort Ausweichlebensstätten geschaffen (CEF1 - Aufhängung von Vogelkästen und Kastenquartieren). Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden in die Neubauten integriert.

Verm. VM4 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Bei Neubauten werden Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, das heißt entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Darüber hinaus können feste Sonnenschutzsysteme, z.B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht, verwendet werden. Möglichst sind Gläser mit getestetem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz einzusetzen. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird zudem durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, vermieden.

Verm. VM5 / Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) mit kleinem Grenzaustrittswinkel (Grundausrichtung von oben nach unten) verwendet. Zudem wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige Maß reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (gegebenenfalls Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann

- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, gegebenenfalls Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

Vermeidungsmaßnahme VM6 / Amphibienschutz / Vermeidung von Kleintierfallen

Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abbruch und Neubebauung, werden vorsorglich Maßnahmen zum Schutz von Amphibien erforderlich. Durch einen Sachverständigen sind Tiere aus dem Gefahrenbereich zu bergen. Stubbenrodungen werden nicht in den Wintermonaten durchgeführt, um inaktive Tiere nicht zu gefährden. Das Baufeld wird mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt. Zudem ist die Anlage von potentiellen Kleintierfallen (z.B. offene Schächte) zu vermeiden. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Schächte sind mit Rosten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe www.amphibtec.ch). Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschlossen oder offen in Rinnen und Sickergruben.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF1 / Anlage von Ausweich- und Ersatzlebensstätten

Werden im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden geschützte Lebensstätten festgestellt (vergleiche VM3), werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen (ÖBB) Ausweichlebensstätten angelegt, z.B. Nistkästen für Vögel und Quartierkästen für Fledermäuse.

Im Zuge der Neubebauung werden dauerhafte Ersatzlebensstätten in das jeweilige Gebäude integriert. Die Planung dieser Ersatzlebensstätten erfolgt in Abstimmung mit einem Sachverständigen.

Verwendet werden können z.B. Einbaukästen, Einbausteine und Fassadenquartiere, aber auch die Anlage von Lebensstätten durch die Montage von Wandverschalungen oder Brutkammern in Dachkästen ist möglich.

Die Ersatzlebensstätten werden im Verhältnis 1 zu 1 angelegt und müssen die Funktion der Lebensstätte im Bestandsgebäude übernehmen können, das heißt die Ersatzlebensstätten sind artspezifisch zu ersetzen.

Bei Durchführung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und den CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

13.3 Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ (LSG 053). Gültige Rechtsgrundlage ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 16. August 2021.

Gemäß § 5 Absatz 2 Nr.1 der LSG-Verordnung ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist gemäß § 5 Absatz 3 zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Absatz 1 der Verordnung genannten Wirkungen zur Folge hat, welche zu einem Verbot der Maßnahme führen würden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben sämtliche Aussagen der Schutzgebietsverordnung uneingeschränkt gültig und anwendbar.

Nach der Schutzverordnung § 5 ist die Erlaubnis für Vorhaben durch die untere Naturschutzbehörde unbeschadet anderer Rechtsvorschriften zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Absatz 1 genannten Wirkungen zur Folge hat oder diese Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet oder auf einen vertretbaren Zeitraum begrenzt werden können und sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen. Dies trifft für das Planvorhaben des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten zu.

Die Regelungen der LSG-Verordnung stehen den Planungszielen des einfachen Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist damit nicht erforderlich.

Entsprechend muss für jede Errichtung von baulichen Anlagen vom Wochenendhaus über Nebengebäude bis hin zu Flächenversiegelungen, u.a. Terrassen, die Genehmigung für das jeweilige Bauvorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen eingeholt werden.

13.4 Biotopschutz

Im Nahbereich des Plangebietes sind nach LINFOS-Datenbank mehrere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope ausgewiesen. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind gemäß LINFOS-Datenbank Verlandungsbereiche des Boddens mit Brackwasserröhrichten ausgewiesen. Diese Komplexbiotope am Bodden befinden sich außerhalb der vorhandenen Kleingartenanlage und werden deutlich durch Zaunanlagen und einen Weg von dieser getrennt. Die bestandsorientierte Planung hat keine Auswirkungen auf diese ufernahen Feuchtbiootope.

Weiterhin befindet sich am nordöstlichen Rand ein größeres Feldgehölz. Gemäß LINFOS-Datenbank reicht dieses Gehölz auch teilweise in die bestehende Kleingartenanlage hinein. Eine genaue örtliche Abgrenzung und die qualitative Einschätzung wurden im Rahmen einer gesonderten Biotoperfassung vorgenommen. Auch hier ist eine deutliche Trennung durch Zäune, Gartenbereiche und Zuwegungen gegeben. Bei einigen ist das Feldgehölz miteinander verbundenen Bäumen handelt es sich um Einzelbäume, welche Bestandteil der Gartenbereiche der Kleingartenanlage sind. Einige dieser einzelnen Bäume fallen, soweit es sich um Stiel-Eichen mit einem Stammumfang > 1,00 m handelt unter § 18 NatSchAG MV. Der Grund der Einbeziehung von einzelnen Bäumen in das Feldgehölz ist möglicherweise auch die Maßstabsebene der erfassten geschützten Biotope.

Die vorgenommene Biotopabgrenzung im Umweltbericht stimmt auch mit der Waldabgrenzung der Landesforst überein. Das in seinen tatsächlichen Dimensionen vorhandene Gehölzbiotop bleibt von dem Planvorhaben unberührt. Entsprechend entfällt nunmehr die ursprüngliche Kennzeichnung des Biotopes in der Planzeichnung.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt durch die zurückgesetzte Lage abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Hochwasserschutz

Entsprechend § 1 Absatz 6 Nr.12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Der Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 wird durch Hochwasser vom „Saaler Bodden“ beeinflusst.

Für den Küstenabschnitt „Langendamm“ gilt gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,40 m über NHN (Normalhöhennull).

Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind am Standort Langendamm weder vorhanden noch geplant. Entsprechend dem Lage- und Höhenplan, der als Kartengrundlage für die Bauleitplanung dient, liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes die Geländehöhen zwischen ca. 1,0 m über NHN im Nordosten und ca. 2,0 m über NHN im Südwesten. Das Plangebiet ist damit größtenteils überflutungsgefährdet, es befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Gemäß den vorhandenen Geländehöhen und dem oben genannten Bemessungshochwasserstand BHW von 2,40 m über NHN ist der gesamte Geltungsbereich potentiell überflutungsgefährdet. Infolgedessen wurde der Bereich im Teil A „Planzeichnung“ als Risikogebiet gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 wurde bereits ab dem Jahr 1978 bebaut und dient seitdem als Kleingartenanlage in stetiger Weiterentwicklung in Hinblick auf die Bebauungen sowie die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen. Mit der vorliegenden Planung soll nun die Kleingartenanlage in ein Wochenendhausgebiet umgewidmet werden, was im Ergebnis die Nutzung als solches legitimieren soll. Folglich ist dann der zeitlich begrenzte Aufenthalt, insbesondere an Wochenenden durch den Eigentümer oder den Pächter möglich. Das Dauerwohnen ist damit nicht begründet und grundsätzlich nicht zulässig.

Gemäß § 78b Absatz 1 Nr.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB, womit sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 35 BauGB regelt. Damit greift der § 78b Absatz 1 Nr.2 WHG der beinhaltet, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Überflutungsgefährdung sind für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet aus Sicht des Küstenschutzes folgende Schutzmaßnahmen für Neubebauungen mit Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, festzusetzen:

- Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird auf 2,50 m über NHN festgelegt. Die festgesetzte Höhe kann unterschritten werden, wenn zum Schutz vor Überflutungen alternativ / ergänzend ein wasserdichtes

Mauerwerk in Verbindung mit Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen bis zur Höhe von 2,50 m über NHN zur Anwendung kommen.

- Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über NHN sowie Seegangbelastungen (signifikante Wellenhöhe von 0,68 m) nachzuweisen.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen ist das BHW von 2,40 m über NHN zu beachten. Entsprechend sind Hausanschlusskästen, Unterverteiler und Zähleranlagen über der Höhe von 2,50 m über NHN zu installieren.
- Das Abwasser ist in Freispiegelgefälle unmittelbar an die vorhandene Abwasserdruckstation anzuschließen. Ist das technisch nicht möglich, sind Rückschlagklappen einzubauen oder eine Hebeanlage mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über NHN zu installieren.
- Die Lagerung sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Flüssiggas) ist im Geltungsbereich unzulässig.
- Eine Unterkellerung ist generell unzulässig.

Die genannten Festsetzungen sind im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr.16c BauGB (Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen) bzw. im Sinne des § 9 Absatz 3 BauGB (Festsetzungen der Höhenlage) umzusetzen.

Die objektbezogenen Maßnahmen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Für neu zu errichtende untergeordnete Anbauten bis 20,0 m² Bruttogrundfläche (unwesentliche Erweiterung) gelten ebenfalls alle Festsetzungen zum Hochwasserschutz, außer den Festsetzungen zu den Höhen. Hier kann die Oberkante Fertigfußboden gleich der Höhe des Bestandes sein.

Für Bestandsgebäude gelten die Festsetzungen zum Hochwasserschutz nicht.

16. Waldflächen

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden ist und Wald somit nicht direkt betroffen ist. Allerdings befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich nordöstlich eine ca. 0,69 ha große Waldfläche.

Als Wald im Sinne des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG M-V) zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25,0 m, bei Sukzessionsflächen einer Höhe von $\geq 1,5$ m oder einem Alter von \geq sechs Jahren sowie einer Überschildung von > 50 % bei jungen Beständen oder einer Bestockung von > 50 % des Vollbestandes.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 30,0 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand).

Gemäß § 3 Absatz 1 der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören insbesondere Wohn- und

Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes gilt für alle Neubauten. Sanierungen an bereits bestehenden Gartenlauben, welche innerhalb des Waldabstandes liegen, dürfen nicht zu Änderungen der Kubatur führen, andernfalls sind diese auch als Neubau zu bewerten. Ein Abbruch und Wiederaufbau einer Bestandsbaute gilt ebenso als Neubau.

Gemäß § 3 Absatz 2 WAbstVO M-V können von der Regelung nach Absatz 1 Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches, die sich an bestehende Bebauung anschließen, und Vorhaben gemäß § 35 Absatz 4 des Baugesetzbuches, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

In der Planzeichnung wurde der Waldabstand nachrichtlich dargestellt.

17. Wasser- und Bodenverband

Der Geltungsbereich wird östlich durch den Graben 34/1 von Süd nach Nord gekreuzt. Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des „Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (LWaG) und wird gemäß §§ 62 und 63 LWaG sowie „Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG), §§ 39 und 40 WHG, durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ unterhalten. Zum besagten Graben ist gemäß Vorgabe des Wasser- und Bodenverbandes beidseitig ein mindestens drei Meter breiter Gewässerrandstreifen ab Grabenböschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für Bestandsanlagen wird diese Vorgabe nicht gemacht, es dürfen jedoch keine weiteren Anlagen in, an, über oder unter dem Gewässer errichtet werden. Ein Grabenverbau oder sonstige Einengungen des Gewässers sind verboten. Auf die weiteren Vorgaben des § 38 Absatz 4 WHG wird hingewiesen.

Die für Gewässerunterhaltung (§ 39 WHG) zuständige Körperschaft darf nicht durch Handlungen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, an der Erfüllung ihrer Aufgaben gehindert werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 41 WHG „Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung“ hingewiesen.

Einleitungen in den Graben sind aktuell nicht vorgesehen. Vorhandene Einleitungen sind gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen. Sie bedürfen gegebenenfalls einer Erlaubnis.

In der Planzeichnung erfolgte die Darstellung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens mit einem Abstand von 3,0 m ab Grabenböschungsoberkante.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Barthe (WP_KO_3_16), für den sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand als nicht gut eingeschätzt wird.

18. Bodenschutz

Da es sich um eine bestandsregelnde Planung handelt, spielen Aspekte des Bodenschutzes nur eine untergeordnete Rolle. Zum einen handelt es sich um einen siedlungstechnisch vorbelasteten Standort, zum anderen werden mit der Planung keine Nutzungsänderungen gegenüber der jetzigen Bestandssituation vorgenommen.

Zusätzliche Versiegelungen und Bodenverbrauch bleiben marginal. Größere Erdbewegungen und Umschichtungen können ausgeschlossen werden.

19. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

20. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

21. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau	0,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100	0,00 €
03	Regenentwässerung	0,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung	0,00 €
05	Straßenbeleuchtung	0,00 €
06	Grünanlagen pauschal	2.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal	10.000,00 €
08	Nebenkosten	60.000,00 €
Summe der Baukosten - Erschließung (netto)		= 72.000,00 €
+ 19 % MwSt.		= 13.680,00 €
Gesamtsumme (brutto)		= 85.680,00 € =====



Thomas Huth
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 03. Nov. 2022
geändert am: 17. Jan. 2024
geändert am: 27. Sept. 2024
geändert am: 27. März 2025
geändert am: 19. Mai 2025
geändert am: 17. Juni 2025

