

# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

---

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr.99  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
für den Bereich  
„Wohnbebauung ‚Wasserreihe - West II‘“,  
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:** 25. März 2025

## **0. Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Technische Grundlage	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
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	6
3.	Baugebiet	6
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	7
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	8
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	9
8.1	Gestaltung des Baugebietes	9
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung	10
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	11
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	11
8.6	Verkehrerschließung	11
9.	Auswirkungen der Planung	12
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	14
10.1	Elektroenergieversorgung	14
10.2	Straßenbeleuchtung	14
10.3	Wasserversorgung	15
10.4	Heizung	15
10.5	Feuerlöscheinrichtung	15
10.6	Fernmeldeeinrichtung	16
10.7	Kommunikation	17
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	18
10.9	Abwasserbeseitigung	18
10.10	Abfallbeseitigung	18
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	19
12.	Altlasten	19

13.	Naturschutz	19
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	19
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	20
13.3	Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“	22
13.4	Biotopschutz	23
14.	Immissionsschutz	23
15.	Waldflächen	24
16.	Wasser- und Bodenverband	24
17.	Kataster- und Vermessungswesen	24
18.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	25
19.	Kostenschätzung	26

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“

## **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 20. Februar 2019 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 21. April 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

## **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 Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume 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 Bebauungsplan Nr.99 für den Bereich „Wohnbebauung ,Wasserreihe - West II“, Ortsteil Langendamm. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan größtenteils die Sonderbaufläche S18 Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Wohnen und Wochenendwohnen“ aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.99 umfasst im westlichen Bereich aber auch eine Teilfläche, für die der Flächennutzungsplan gegenwärtig noch „Flächen für die Landwirtschaft“ ausweist.

Entsprechend erfolgt für diesen untergeordneten Teil eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche S18 Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Wohnen und Wochenendwohnen“ im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

## **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: 261/1, 267 tlws., 269

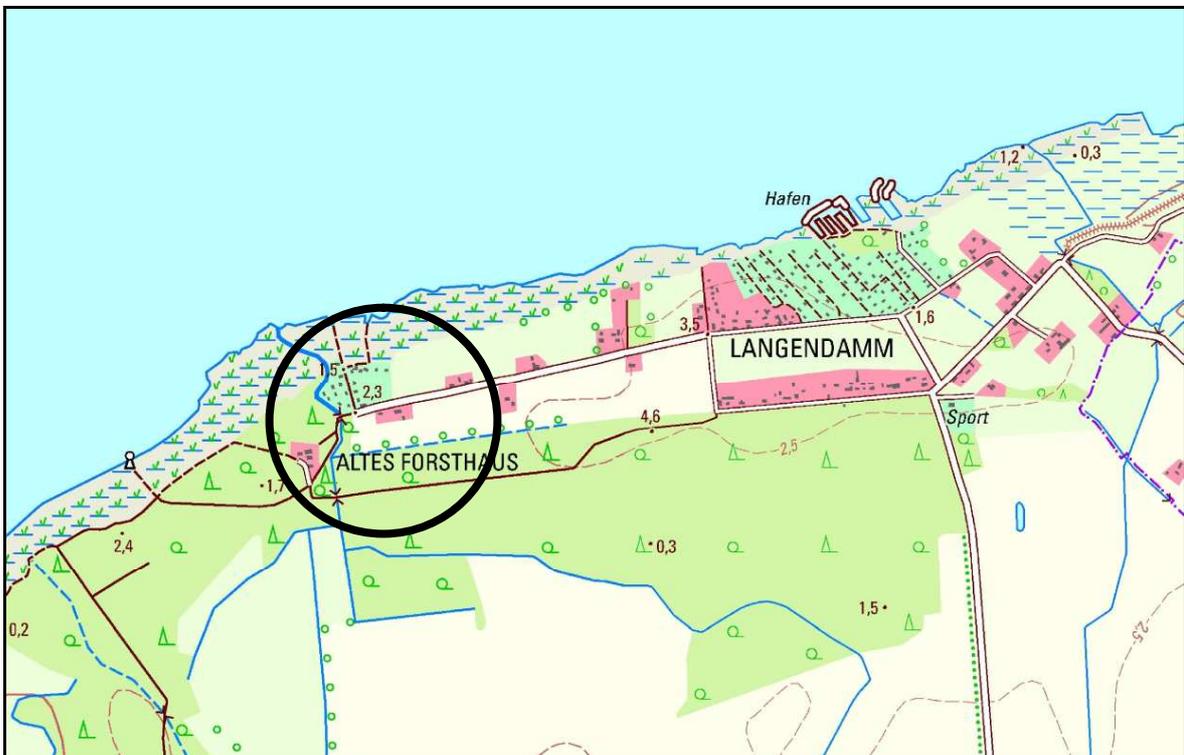
#### 4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“ südlich des Bebauungsplanes Nr.67 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohn- und Wochenendhausgebiet ,Wasserreihe West“
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch Waldflächen

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. 8.200,0 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):  
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-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 nördlich angrenzenden Wohnhaus- und Wochenendhausbebauungen 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 etwa 2,90 m über NHN (DHHN92 - Deutsches Haupthöhennetz) im östlichen Bereich bis auf etwa 2,50 m über NHN im westlichen 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.

Westlich entlang der Gemeindestraße „Wasserreihe“ lockert die Bebauung auf, hier befinden sich nur noch vereinzelt bebaute Grundstücke an der Gemeindestraße. Das Plangebiet selbst liegt am westlichen Ende der Gemeindestraße „Wasserreihe“. Hier bildet die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr.67 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohn- und Wochenendhausgebiet ‚Wasserreihe West‘“ eine gefestigte Bebauung.

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

Das Plangebiet wird durch zwei bebaute Grundstücke geprägt, die mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bestanden sind. Weiter westlich schließt noch ein bebaubares Grundstück an, bevor eine großflächige Waldfläche bzw. deren 30,0 m Waldabstand greift.

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

Landschaftsprägende Elemente, abgesehen von einer aufgelockerten Gehölzgruppe an der Gemeindestraße, gibt es im Plangebiet nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.99 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 des Bebauungsplanes Nr.67 der Stadt Ribnitz-Damgarten.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.99 die vorhandene Wohnbebauung an diesem Standort gesichert werden. Zudem soll die Möglichkeit einer hinzutretenden Wohnhausbebauung

geschaffen werden. Durch die geplante Bebauung wird mit der gegenüberliegenden Bebauung ein baulicher Abschluss geschaffen.

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Bestandswohnhäuser und Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. 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.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Zur Aufwertung des Gebietes am westlichen Rand des Ortsteiles Langendamm sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Ordnung und Verdichtung südlich der Gemeindestraße „Wasserreihe“ innerhalb der Sonderbaufläche S18 Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Wohnen und Wochenendwohnen“ die vorhandenen Wohnhäuser gesichert sowie die Schaffung eines standorttypischen Einzelhauses ermöglicht werden.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine vorteilhafte 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 Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst gleichartige Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° 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**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.99 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich weiterhin gerecht zu werden.

## **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 beide überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich.

### Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet leicht unterschritten. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

### Baugrenzen

Im Plangebiet ist die Lage der Gebäude durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise 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.

Die Abstandsregelungen von Gebäuden richten sich nach § 6 LBauO M-V. Als Mindestabstand sind 3,0 m zu einer Grundstücksgrenze sowie 6,0 m zwischen den Gebäuden einzuhalten.

### Höhen

Die zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzung der Höhe verfolgt das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Ortsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird generell die maximale Firsthöhe mit 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN (DHHN92 - Deutsches Haupthöhennetz).

### 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 entlang der Gemeindestraße kleinteilige, durch dörfliche Grünräume voneinander

getrennte eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen bzw. erhalten bleiben. Die Festsetzungen zur baulichen Höhe sowie zur Dachform ermöglichen hier lediglich die Errichtung eines Eingeschossers. Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise.

#### Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt. Es soll sichergestellt werden, dass die Vorgärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören.

Wie aus der „Textlichen Festsetzung“ hervorgeht, können überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO hinter der zuvor benannten Baugrenze und deren Flucht auf dem jeweils gesamten Grundstück errichtet werden, sprich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Formulierung wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises Vorpommern - Rügen abgestimmt.

### **8.4 Städtebauliche Vergleichswerte**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Plangebiet insgesamt	8.200,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	6.540,0 2.943,0	79,76 (35,89)
Private Grün- und Gartenflächen	3.597,0	(43,87)
Verkehrsfläche, öffentlich, einschl. Bankett	60,0	0,73
Grünfläche, privat	200,0	2,44
Waldfläche	1.400,0	17,07

### **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.

### **8.6 Verkehrserschließung**

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

Für den 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.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist im Bereich des Hauptweges gesichert. Alle Parzellen sind weitestgehend gut erreichbar.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen weitestgehend ein Teil der Sonderbaufläche S18 Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Wohnen und Wochenendwohnen“. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Langendamm ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.99 umfasst im westlichen Bereich aber auch eine Teilfläche, für die der Flächennutzungsplan gegenwärtig noch „Flächen für die Landwirtschaft“ ausweist.

Entsprechend erfolgt für diesen untergeordneten Teil eine Anpassung des Flächennutzungsplanes von Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche S18 Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Wohnen und Wochenendwohnen“ 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.

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- und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund als Kopie zuzusenden.

## **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 m<sup>3</sup>/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 Bebauungsplanes Nr.99 der Stadt Ribnitz-Damgarten unter besonderen Vereinbarungen gegeben. In der Gemeindestraße „Wasserreihe“ befindet sich unmittelbar am Geltungsbereich angrenzend im öffentlichen Bereich ein Hydrant.

Zusätzlich wurden in der Ortslage Langendamm Löschwasserbrunnen errichtet. Die Entfernung zum nächstliegenden Löschwasserbrunnen in der Gemeindestraße „Wasserreihe“ beträgt nur ca. 50,0 m.

Kommt es im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.99 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600,0 l/min (96 m<sup>3</sup>/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 Aufgrabegenehmigung 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 Bebauungsplanes Nr.99 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Wasserreihe - West II‘“ 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 (Erkundigungspflicht).

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.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung 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.

### **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 Wasserschutzbehörde, 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 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 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 Bebauungsplanes Nr.99 der Stadt Ribnitz-Damgarten, für den Bereich „Wohnbebauung ‚Wasserreihe - West II‘“, Ortsteil Langendamm wurde ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erstellt. Im weiteren Planverfahren wird der Umweltbericht mit Datum 31. August 2024 der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein nennenswerter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

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 Bebauungsplan Nr.99 werden keine Biotop 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 August 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.

#### Vermeidungsmaßnahme VM1 / 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) und auf das notwendige Maß begrenzt. Zudem werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. 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.

#### Vermeidungsmaßnahme VM2 / Ökologische Baubegleitung - Besiedlungskontrollen

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 (Aufhängung von geeigneten Vogelkästen und/ oder Kastenquartieren).  
Dauerhafte Ersatzlebensstätten werden in die Neubauten integriert.

#### Vermeidungsmaßnahme VM3 / Vermeidung von Vogel-Kollisionen mit Glasflächen

Bei Neubauten werden Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen vermieden, indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. 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. VM4 / 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-/ fledermausfreundliche 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 VM5 / Amphibienschutz - Vermeidung von Kleintierfallen

Im Vorfeld von umfangreicheren Baumaßnahmen, insbesondere Rückbau, Abbruch und Neubebauung, werden 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 auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten. Die Ableitung von Regenwasser erfolgt geschlossen oder offen in Rinnen und Sickergruben.

#### Vermeidungsm. VM6 / Naturnahe Gestaltung und kleintierfreundliche Flächenpflege

Im Plangebiet werden die Freiflächen naturnah gestaltet, d.h. mindestens 30% werden mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt und 30% der Fläche werden extensiv gepflegt (siehe kleintierfreundliche Flächenpflege). Die übrigen Flächen können als Nutzgarten oder mit Rasenflächen belegt werden. Zudem darf es durch Einzäunung nicht zu einer Barrierewirkung kommen, weshalb ein Bodenabstand von mindestens 5,0 cm erforderlich ist.

#### Kleintierfreundliche Flächenpflege:

Die extensiv genutzten Grünflächen im Plangebiet werden mit kleintierfreundlicher Technik gepflegt. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät (vorzugsweise Doppelmesser-Balkenmäher). Die Schnitthöhe muss mindestens 10,0 bis 12,0 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Mahd erfolgt bis zu zweimal jährlich (1x Frühmahd - März / April und einmal Herbstmahd - ab August bis Oktober), vorzugsweise einmal jährlich und nur in wüchsigen Bereichen zweimal jährlich. Dabei werden im Abstand von mindestens zwei Wochen maximal 50% der Fläche gemäht. Zudem wird ein Mosaik mit Altgrasbereichen belassen, insbesondere in Randbereichen von Gehölzen.

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 VM2), 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 Bebauungsplanes Nr.99 der Stadt Ribnitz-Damgarten zu.

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

Entsprechend muss für jede Errichtung von baulichen Anlagen die Genehmigung für das jeweilige Bauvorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen eingeholt werden.

### **13.4 Biotopschutz**

Innerhalb des Plangebietes ist nach LINFOS-Datenbank ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop ausgewiesen, welches noch über das Plangebiet hinaus in den Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr.67 der Stadt Ribnitz-Damgarten reicht. Gemäß LINFOS-Datenbank handelt es sich dabei um ein Feldgehölz.

Das geschützte Biotop wurde vor Ort überprüft und im Zusammenhang mit der Biotopkartierung auch neu bewertet. Bei dem Gehölz handelt es sich um einen lockeren Einzelbaumbestand der Siedlungslage. Dieser Gehölzbestand ist in einen nördlichen und einen südlichen Teil zu trennen.

Der nördliche Teil ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.67 und hier Bestandteil eines Baufeldes. Hier ist die tatsächliche Lage des vorhandenen Baumbestandes weiter östlich zu verorten. Lagebedingt ist dieser Gehölzbestand als Siedlungsgehölz (PWX) zu beurteilen. Einzelne Bäume sind gegebenenfalls als geschützter Einzelbaum nach § 18 NatSchAG M-V zu beurteilen.

Der südliche Teil des ausgewiesenen Biotopes befindet sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.99 und wäre somit für diese Planung auch von Relevanz. Bei den Bäumen handelt es sich um eine lockere Baumgruppe aus Stiel-Eiche und Berg-Ahorn. Lagemäßig ist der östliche Teil dieser Baumgruppe Bestandteil eines Hausgartens. Der westliche, größere Teil ist aufgrund der Siedlungslage als Siedlungsgehölz (PWX) zu erfassen.

Insgesamt sind von der südlichen Baumgruppe, einschließlich der im Hausgarten befindlichen Einzelbäume, sieben Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Dabei handelt es sich um sechs Stiel-Eichen und einen Berg-Ahorn.

Alle geschützten Bäume sollen im Zusammenhang mit der Planung erhalten bleiben und sind entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **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. Waldflächen**

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Waldfläche, die sich an ein westlich und südlich gelegenes zusammenhängendes Waldgebiet anschließt.

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 Überschirmung 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.

Die Waldfläche innerhalb des Geltungsbereiches und der sich aus dieser entfaltende gesetzliche Waldabstand von 30,0 m sind in der Planzeichnung dargestellt. Alle festgesetzten Baufelder halten dementsprechend den Waldabstand ein.

Eine 10,0 m x 15,0 m große Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes kann seitens des zuständigen Forstamtes Schuenhagen nach § 2 Nr.1 WAbstVO M-V als Ausnahme zugelassen werden, sofern diese Anlagen nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (§ 2 Nr.6 WAbstVO).

## **16. Wasser- und Bodenverband**

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper WP\_KO\_3\_16 (Barthe). Entsprechend werden im weiteren Verfahren die Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserkörper im Umweltbericht dargestellt.

An der westlichen Grenze des überplanten Bereiches verläuft der insgesamt ca. 2,0 km lange Graben 33 als direkter Küstenzufluss. Das Plangebiet befindet sich ca. 350,0 m oberhalb der Mündung. Nach § 38 Absatz 3 Nr.3 WHG wird an dem Graben ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m festgesetzt. Auf die Verbote und Nutzungseinschränkungen nach § 38 Absatz 4 WHG wird verwiesen, wobei durch das Bestehen des Waldgebietes ein natürlicher Gewässerschutz gewährleistet ist.

## **17. 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 (GVBl. 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.

## **18. 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.

### 19. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau pauschal	10.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 50,0 m x 45,00 €	2.250,00 €
03	Regenentwässerung	0,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 50,0 m x 65,00 €	3.250,00 €
05	Straßenbeleuchtung	0,00 €
06	Grünanlagen pauschal	2.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal	10.000,00 €
08	Nebenkosten	40.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 67.500,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 12.825,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 80.325,00 € =====

Thomas Huth

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 17. Nov. 2022  
geändert am: 25. März 2025