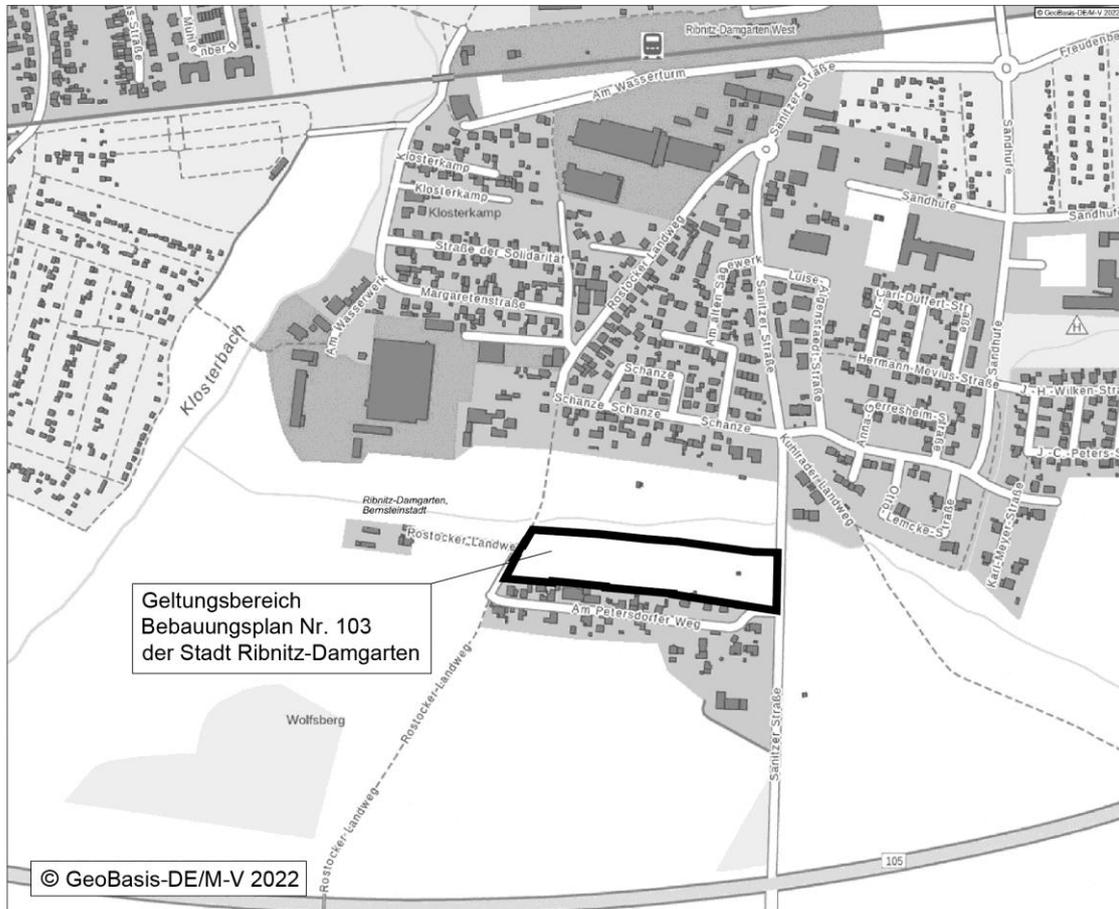


Stadt Ribnitz-Damgarten



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 „Wohnbebauung Sanitzer Straße / Rostocker Landweg“

Im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB

geänderter Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister

Satzung über den

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB Nr. 103
„Wohnbebauung Sanitzer Straße / Rostocker Landweg“

geänderter Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz Damgarten
Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

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

Rostock, den 18. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Anwendung des § 13b und daraus resultierende Anforderungen	4
3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
3.1	Lage des Planungsgebietes	5
3.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103.....	5
3.3	Kartengrundlage	5
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Landschaftsplan	6
4.3	Denkmalschutz.....	8
4.4	Waldabstand	8
4.5	Gesetzlich geschützte Biotope	8
4.6	Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile – Baumschutz.....	10
4.7	Artenschutz	11
4.8	Nationale und internationale Schutzgebiete	12
4.9	Wasserwirtschaft.....	12
5	Städtebauliche Planungen der Stadt	14
5.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....	14
5.2	Die Satzung tangierende sonstige Planungen	14
6	Bestandsaufnahme	14
6.1	Topographie	14
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	14
6.3	Verkehrerschließung	15
6.4	Ver- und Entsorgung	15
6.5	Löschwasserbereitstellung	16
6.6	Baugrund.....	17
6.7	Altlasten.....	17
7	Planung	19
7.1	Städtebaulich-funktionales Konzept	19
7.2	Begründung der Festsetzungen	19
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
7.2.3	Maß der Baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung	20
7.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
7.2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
7.2.6	Gewässerrandstreifen / Bewirtschaftungsstreifen	22
7.2.7	Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen	23
7.2.8	Verkehrerschließung	23
7.2.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	25
7.3	Ver- und Entsorgung	25
7.4	Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Regelungen	30
7.5	Grünordnung	30
7.6	Immissionsschutz.....	31
7.7	Begründung örtlicher Bauvorschriften	33
7.8	Sonstige Hinweise	34
8	Flächenbilanz	35

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich westlich der Sanitzer Straße nördlich der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Petersdorfer Weg“ und dient der Schaffung eines neuen Wohngebietes.

Die Bebauung soll dabei in Form von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser erfolgen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der derzeit bestehenden und tendenziell in den nächsten Jahren auch anhaltenden hohen Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten.

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

2 Anwendung des § 13b und daraus resultierende Anforderungen

Aufgrund der zu erwartenden zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger 10.000 m², der Lage des Geltungsbereichs angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich und des Umstands, dass die geplante Siedlungserweiterung den bisherigen Siedlungsbestand strukturell sinnvoll ergänzt und entsprechend kein neuer Siedlungsansatz entsteht, sowie aufgrund der durch Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigten Herstellung von Wohnbauflächen, kann die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB erfolgen.

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

Baugebiet	Fläche in m ²	GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²
Allgemeines Wohngebiet	16.969	0,3	5.091
Baugebiete gesamt			5.091 < 10.000

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Stadt hat aber aus Gründen der Praktikabilität dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wie ansonsten im Regelverfahren vorgeschrieben, durchgeführt. Die Aufstellung wird entsprechend ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hingewiesen.

3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Ribnitz-Damgarten und grenzt unmittelbar westlich an die Sanitzer Straße sowie nördlich an bestehende Siedlungsstrukturen entlang der Straße „Am Petersdorfer Weg“ an.

Der Geltungsbereich umfasst dabei die nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden Freiflächen, welche nach rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten als Flächen für Landwirtschaft dargestellt sind.

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,17 ha und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 92 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Wohnbebauung Schanze“ und den offenen Graben 30/1,
- im Osten durch die „Sanitzer Straße“,
- im Süden durch die Bebauung „Am Petersdorfer Weg“,
- Im Westen durch den „Rostocker Landweg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Wohnbebauung Sanitzer Straße/Rostocker Landweg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten umfasst die Flurstücke: 56/9 teilweise (tlw.), 58c, 61/5a , 61/6a und 110/3 tlw. der Flur 10 Gemarkung Ribnitz.

3.3 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Petra Zeise (ÖBVI)-Pasewalk, gemessen vom 02-11.03.2020, verwendet. Ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) des Kataster- und Vermessungsamts, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) mit dem Stand vom 04.11.2020 zu Grunde.

Die ALKIS wurde am 10.08.2022 aktualisiert. Die in der Planzeichnung (Teil A) rot hervorgehobenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen haben am 23.05.2022 bereits Rechtskraft erlangt, sind jedoch mit Stand vom 14.10.2022 noch nicht im amtlichen Verzeichnis eingetragen.

Lagebezug: ETRS89 / UTM-zone 33
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Gesamträumliche Entwicklung

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

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

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

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

Siedlungsstruktur

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

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

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

4.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan (LP) mit dem Stand vom Dezember 2001 vor. Gemäß der Darstellung im Landschaftsplan (Karte 3b) liegt das Plangebiet zum allergrößten Teil innerhalb des Biotopkomplexes 2 „Ackerlandschaft um Ribnitz“, der als gering- bis mittelwertig eingestuft wird. Der Biotopkomplex erstreckt sich auch über kleinere Siedlungsflächen, wie entlang der Straße „Am Pe-

tersdorfer Weg". Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Biotopkomplex 4 „Klosterbachniederung“, der als mittel- bis hochwertig eingestuft wird. Die zum Plangebiet nördlich angrenzenden Flächen des Biotopkomplexes werden durch den Graben 30/1 (ein Zulauf zum Klosterbach), eine den Graben begleitende Grünfläche (z.T. ausgeprägt als nicht nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Uferstaudenflur) und ein parallel verlaufendes Weidengehölz geprägt. Ein Teil eines durch das Plangebiet senkrecht verlaufenden Entwässerungsgrabens (30/1/1), der in den Graben 30/1 mündet, sowie anliegende Grünfläche, liegen ebenfalls noch im Biotopkomplex 4 und nicht mehr in Biotopkomplex 2. Gemäß der Karte 3a werden die brachliegenden Flächen im östlichen Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbefläche (OI) bezeichnet; dementsprechend ist hier die Aussage des Landschaftsplanes veraltet. Die im westlichen Geltungsbereich gelegene Grünlandfläche wurde als Frischgrünland auf Mineralstandorten (GM) erfasst. Die Nutzung besteht noch, jedoch wurde bei den Begehungen lediglich ein Intensivgrünland festgestellt (GIM). Das nördlich ans Plangebiet angrenzende Weidengehölz ging gemäß LP aus einer Baumreihe (BR) hervor. Der Graben 30/1 ist als Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB) verzeichnet. Die grabenbegleitenden Grünflächen sind zum Teil als gesetzlich geschütztes Biotop, Rasiges Großseggenried (VGR) und als sonstige ufergebundene Biotope (VS – nicht geschützt) verzeichnet. Das Rasige Großseggenried konnte bei der Kartierung vor Ort in der charakteristischen Zusammensetzung nicht mehr festgestellt werden, jedoch wurde stattdessen das Biotop einer Uferstaudenflur an Fließ- oder Stillgewässern (VHS) kartiert, welches ausschließlich an geschützten Fließgewässerabschnitten als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V zu kartieren ist. Der Graben 30/1 stellt keinen geschützten Fließgewässerabschnitt dar.

Die an der östlich angrenzenden Sanitzer Str. dargestellte, verlaufende Allee stellt eine wertvolle landschaftsbildprägende Struktur dar. Diese ist auf Höhe des Geltungsbereiches jedoch nur lückenhaft oder einreihig ausgeprägt. Im Sinne der Darstellung des Landschaftsplanes wird der Baumbestand daher durch Festsetzung von M1 ergänzt. Westlich vom Plangebiet verläuft ein Rad- und Wanderweg in südliche Richtung durch Extensivgrünland mit ansteigendem Geländeprofil, so dass in der Karte 4 hier ein weiträumiges Landschaftserlebnis durch Sichtbeziehung gekennzeichnet wurde (südlich der B105). Der Bereich zählt dennoch zum LB 7. Der westlich vom Plangebiet gelegene LB 11 „Klosterbach und vorgelagertes Grünland“ wird mit hoher Bewertung versehen. Karte 5 stellt nördlich des Plangebietes den Bereich des Grabens 30/1, den Graben 30/1/1 (z.T.), die grabenbegleitenden Grünstrukturen und Weidengehölz als „schutzwürdige Flächen“ dar. Der Graben 30/1 sowie die südlich angrenzende Staudenflur sind nicht Teil des Geltungsbereiches. Zum Schutz der Flächen erfolgt eine Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, die darauf abzielt, dass keine Verschlechterung der hydrologischen Situation eintritt. Der Graben 30/1/1 und anliegende Grünflächen werden durch einen Gewässerrandstreifen im Sinne § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) als von Bebauung freizuhaltenen Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB geschützt bzw. festgesetzt. „Entwicklungsflächen“ im direkten Umfeld der Planung sind nicht gekennzeichnet. In Karte 6 werden im Plangebiet und im Planungsumfeld keine naturschutzfachlichen und landespflegerischen Maßnahmen dargestellt. Das Plangebiet wird ohne Darstellung von Maßnahmen als Gewerbliche Baufläche (östlicher Teilbereich) und Grünland (westlicher Teilbereich) gekennzeichnet. Die kleinteiligen Änderungen der Darstellung im LP durch Extensivierung der gewerblichen Nutzung hin zur Wohnnutzung und die Intensivierung des artenärmeren Grünlandfläche hin zur Wohnnutzung sind bei Fortschreibung des LP zu berücksichtigen.

Zusammenfassend stellt der Landschaftsplan für die an das Plangebiet nördlich angrenzenden Flächen eine zu beachtende Schutzwürdigkeit dar. Diesbezüglich ist auch der Graben 30/1/1 im nördlichen Teil des Plangebietes und anliegende Vegetation zu beachten. Die Schutzerfordernisse und dahingehende Zielstellungen des LP

können im B-Plan Nr. 103 angemessen berücksichtigt werden. Aus dem LP ergeben sich darüber hinaus für den Geltungsbereich keine spezifischen Naturschutz- und Pflegemaßnahmen bzw. Zielstellungen (Vgl. Karte 6), die berührt werden könnten. In Betrachtung der formulierten Qualitätsziele (Vgl. Kapitel 4.3 im LP) und dem dargestellten Maßnahmenkatalog (Vgl. Kapitel 5.1-5.6 im LP) kann durch getroffene Vermeidungsmaßnahmen z.B. im Bereich der Schutzgüter Boden und Fauna eine Konformität sichergestellt werden.

4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderten 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.

Gebäude oder Landschaftsbestandteile, die dem Denkmalschutz unterliegen, bestehen weder im Geltungsbereich noch direkt an dieses angrenzend.

4.4 Waldabstand

Im Geltungsbereich sowie an diesen angrenzend befinden sich keine von der Landesforstbehörde festgestellten Waldflächen.

4.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß Darstellung im Geoportal GAIA.MV (LUNG, Abruf 09/2020) bzw. des Biotopverzeichnisses M-V reichen einige Ausläufer des im Landschaftsplan verzeichneten, gesetzlich geschützten Biotopes des Rasigen Großseggenriedes (VGR – 6.1.3) an den Geltungsbereich bzw. an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA1 heran.

Gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 NatSchAG M-V führen können, sind unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope und/oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

Im Zuge der Biotopkartierung im März, Juni und Oktober 2020 konnte die im Biotopverzeichnis angegebene Ausdehnung sowie die aus typischen Vegetationseinheiten und charakteristischen Pflanzenarten eines Rasigen Großseggenriedes nicht mehr festgestellt werden (Vgl. Plan 1.1 Biotoptypenplan). Bei den ans Plangebiet heranreichenden Flächenanteilen handelt es sich demnach in der Bestandssituation um intensiv genutztes Grünland („Grasacker“). Die sich nördlich des Grünlandes anschließende, eingemessene Böschung wird durch eine (nitrophile) Staudenflur geprägt. Die Kernfläche des verzeichneten, Rasigen Großseggenriedes wurde jedoch aufgrund der Vegetationszusammensetzung als Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern (VHS – 6.4.1) kartiert. Hierfür sind die Prägung als Zauwinden-

Mädesüßflur und weitere charakteristische Arten (u.a. Brennessel, Gundermann, Kletten-Labkraut, Zottiges Weidenröschen, Gewöhnliches Rispengras, Schilfröhricht (nur in geringen Anteilen)) ausschlaggebend. Gemäß Biotopkartieranleitung M-V (2013) sind Uferstaudenfluren nur geschützt, wenn sie an geschützten Fließgewässerabschnitten liegen. Der nördlich angrenzende Graben erfüllt diese Anforderungen nicht. Für die im Biotopverzeichnis getroffene Abgrenzung ist jedoch das Veränderungs- und Beeinträchtigungsverbot im Sinne von § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V weiterhin zu berücksichtigen.

Daher wurde zur Klärung der hydrologischen Verhältnisse der Feuchtflächen entlang des Grabens, Prüfung möglicherweise bereits erfolgter Entwässerungen und zur Bewertung einer weiteren potentiellen Entwässerung durch die Überplanung der Grünlandfläche als mögliche Beeinträchtigung des Einzugsgebietes der Feuchtfläche ein gesondertes hydrologisches Gutachten durch die Stadt Ribnitz-Damgarten beauftragt (UmweltPlan 04/2021).

In Auswertung der verfügbaren Daten zur hydrologischen Situation am Standort und aus dem Landesbohrdatenspeicher sowie dem Gutachten zum Baugrund (Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof MbH 2020) wurde festgestellt, dass die durch Aufstellung des B-Planes Nr. 103 überplanten Flächen an der Oberfläche durch Schmelzwasserablagerungen (Fein- und Mittelsand) mit stark wechselnden schluffigen Anteilen sowie vereinzelt kiesigen Linsen geprägt sind, die den oberen unbedeckten Grundwasserleiter bilden. Diese Schicht wird von Geschiebelehm und –mergel unterlagert, welche als Grundwasserstauer fungieren. Das oberflächennahe Grundwasser, im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gefälle im Plangebiet zum Graben 0:30/1, speist das Feuchtbiotop südlich des Grabens 0:30/1 maßgeblich. Zusätzlich wurden für die landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Drainagen oder ähnliche Entwässerungseinrichtungen sowie keine starken Gefälle festgestellt, so dass keine nennenswerten Direktabflüsse auftreten. Im Bestand wurde anhand der zu erwartenden Niederschlagsmengen in Zusammenhang mit der zu erwartenden Verdunstung und der Direktabflüsse eine Grundwasserneubildungsrate von 277 mm/a ermittelt. Bei einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird von einer hohen Wahrscheinlichkeit der Schädigung des Feuchtbiotops ausgegangen. In drei Szenarien wurde der Beeinträchtigungsgrad bzw. die mögliche Vermeidung oder Verbesserung der hydrologischen Situation des Feuchtbiotops geprüft, wobei hier die ermöglichte Versiegelung (GRZ = 0,3) und die Regenwasserversickerung im Geltungsbereich die maßgeblichen Kenngröße darstellen.

Berechnung der Wasserdargebotes nach Bagrov-Glugla										
Einzugsgebiet: Ribnitz										
Allgemeine Eingangsdaten:										
mittlere Jahresniederschlagssumme in Bodennähe					Pk	730 mm/a				
mittlere Sommerniederschlagssumme in Bodennähe					Pks	410 mm				
mittlere jährliche Gras-Referenzverdunstung					ETo	540 mm/a				
mittlere jährliche Gewässerverdunstung					Ew	mm/a				
mittlere klimatische Wasserbilanz in der Vegetationsperiode					kWB	-1,5 mm/d				
Hydrotop	spezifische Eingangsdaten						Gesamtgebiet			
	R _{Dir} [mm/a]	Ber. [mm/a]	kap. A. [mm/d]	nFk [%]	Vers. [%]	Kan. [%]	GWN [mm/a]	A [km ²]	GWN [l/s]	R _{Dir} [l/s]
Acker auf Sand-Lehm	0		0,3	15			277	0,02	0,18	0,00
30% Bebauung mit Kanalisation	219		0,2	15		30	140	0,02	0,09	0,14
30% Bebauung mit Versickerung	0		0,2	15	30		380	0,02	0,24	0,00
30% Bebauung Mischform	73		0,2	15	20	10	290	0,02	0,18	0,05
Legende:										
R _{Dir}	Direktabfluss			Vers.	Versiegelungsanteil ohne Kanalisation					
Ber.	Beregnung			Kan.	Versiegelungsanteil mit Kanalisation					
kap. A.	kapillarerer Aufstieg			GWN	Grundwasserneubildung					
nFk	nutzbare Feldkapazität			A	Fläche					
Literatur: ATV-DVWK-Regelwerk M 504 / 2002 - Verdunstung in Bezug zu Landnutzung, Bewuchs und Boden. DVWK-Merkblatt 238/1996 - Ermittlung der Verdunstung von Land- und Wasserflächen. Hennig & Hilgert: Dränabflüsse – Der Schlüssel zur Wasserbilanzierung... In: Hydrologie und Wasserbewirtschaftung 51, H. 6 / 2007										

Abb. 1: Berechnung der Grundwasserneubildung im Geltungsbereich – Bestand und Szenarien 1-3

Gemäß der vorgenommenen Berechnung (siehe Abbildung 1) ist bei einer vollständigen Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation etwa von einer Halbierung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Bei einer Versickerung auf den Baugrundstücken und der Ableitung des anfallenden Regenwassers auf den Verkehrsflächen in die Kanalisation kann der Status quo im Wesentlichen aufrechterhalten werden. Bei einer vollständigen Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet kann die Grundwasserneubildungsrate um mehr als 25 % gesteigert werden. Im Fazit kann eine Beeinträchtigung der im Biotopverzeichnis dargestellten, nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Feuchtfläche (NVP 03958) nördlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 103 ausgeschlossen werden, wenn mindestens auf den Wohngrundstücken, obligatorisch auf den Grünflächen, eine vollständige Regenwasserversickerung erfolgt. Hierzu sind im B-Plan Regelungen zu treffen.

Auf dem Flurstück 61/5 und 61/6, Flur 10, wurden verschiedene Gehölze, hauptsächlich aus Weiden und Brombeeren bestehend, eingemessen. Die Gehölzstrukturen liegen auf einer Gewerbebrache mit Bestandsversiegelungen und Schuttablagerungen – das Grundstück ist, auch aus Sicherheitsgründen, eingezäunt und somit nicht Teil der frei zugänglichen Landschaft. Dementsprechend erfüllen die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich nicht die Voraussetzungen des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 NatSchAG M-V. Die den Zaun überwachsenden Gehölzbestandteile (an der Grenze zu Flurstück 58) erreichen nicht 100 m² Fläche und stellen somit ebenfalls kein geschütztes Biotop dar.

4.6 Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile – Baumschutz

Die Stadt Ribnitz-Damgarten besitzt keine eigene Baumschutzsatzung, die Bäume zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, dem gesetzlichen Schutzstatus. Nachfolgend wird der im Geltungsbereich eingemessene Baumbestand dargestellt und nach § 18 NatSchAG M-V gekennzeichnet. Für die zur Fällung angezeigten Bäume wird der Ausgleichsbedarf dargestellt.

Tabelle 1: Geschützter Baumbestand im Geltungsbereich nach § 18 NatSchAG M-V und Ausgleichsbedarf nach Baumschutzkompensationserlass M-V (2007)

Nr.	Baumart	StØ in m	StU in m	KrØ in m	Schutz nach § 18 NatSchAG M-V	Fällung	Ausgleich
1	Ahorn (<i>Acer.</i>)	0,32	1,00	7,5	ja	ja	1:1
2	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,51	1,60	9	ja	ja	1:2
3	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,32.	1,00	5	ja	ja	1:1
4	Weide (<i>Salix</i>)	1,08	3,40	14	ja	ja	1:3
5	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,19	0,60	5	nein	ja	0
6	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,26	0,80	5	nein	ja	0
7	Fichte (<i>Picea abies</i>)	0,19	0,58	3	nein	nein	-

Für die Überplanung durch das allgemeine Wohngebiet WA4 müssen insgesamt 4 gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V gefällt werden. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 7 Ersatzbaumpflanzungen. Für die geschützten Bäume ist vor Satzungsbeschluss ein formloser Fällantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (LK Vorpommern Rügen) unter Angabe des geplanten Ausgleiches zu stellen. Die 7 zu pflanzenden Ausgleichsbäume werden durch die Maßnahme M1 entlang des Fuß- und Radweges parallel zur der Sanitzer Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a festgesetzt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 7 Ersatzbaumpflanzungen wird somit vollständig innerhalb des Geltungsbereiches getilgt. Zusätzlich erfolgt durch das Pflanzgebot P1 die Pflanzung 8 weiterer Einzelbäume im Straßenraum. Mit P2 werden 7 zusätzliche, großkronige Bäume, parallel zur Maßnahme M1 festgesetzt. Mit der Pflanzung von M1 kann im Zusammenhang mit den bestehenden Bäumen entlang der Sanitzer Straße ein Alleencharakter für den Abschnitt des Fuß- und Radweges erzeugt werden. Durch die mit der Festsetzung P2 vorgegeben Artenauswahl und Pflanzqualität sind die Bäume als Ersatzbaumpflanzungen für anderweitige Planungen oder Vorhaben geeignet.

Sonstige geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Geotope nach § 20 NatSchAG M-V sind für den Geltungsbereich im Landschaftsplan der Stadt und im Geoportal GAIA M-V nicht verzeichnet und wurden bei den Begehungen vor Ort nicht erfasst.

4.7 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Sanitzer Straße – Rostocker Landweg“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Hierdurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes insbesondere der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Bauleitverfahren sichergestellt.

Auf Grundlage der Ortsbegehungen März, Juni, Oktober und November 2020 mit Betrachtungen vorliegender Habitatstrukturen, unter Berücksichtigung bestehender Daten und Verbreitungskarten erfolgte eine Potentialanalyse hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen. Zur Beseitigung von Kenntnislücken wurde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eine Begutachtung von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien durch die Stadt Ribnitz-Damgarten beauftragt.

Im Ergebnis erfolgte eine negative Potentialabschätzung der meisten prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten. Entgegen der prognostizierten Habitateignung konnten durch Sichtbeobachtungen und Einsatz künstlicher Verstecke keine Zauneidechsen im Geltungsbereich festgestellt werden. Im Zuge der Ein- und der Ausflugskon-

trolle wurden keine Fledermäuse im Geltungsbereich festgestellt. Bei Absuche des Grabens, der Nachsuche bezüglich wandernder Amphibien und in potentiellen Tag-verstecken wurden keine Amphibien festgestellt. Im Bereich der Brutvögel wurde eine Konzentration v.a. im Bereich der flächigen Gehölze festgestellt. Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages und des gesonderten Gutachtens ergibt sich der Bedarf zur Durchführung einiger Vermeidungsmaßnahmen und einzuhaltender Bauzeitenregelungen (Vgl. Kapitel 9.4). Unter Berücksichtigung der Maßnahmen, v.a. zur Vermeidung von geschützten Brutvögeln, kann eine Verträglichkeit der Planung nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG gewährleistet werden. Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmevorschriften gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie die damit verbundene Prüfung zur Durchführung von FCS-Maßnahmen („nachgelagerte“ Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes).

4.8 Nationale und internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Grenzen von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 28 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und das FH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ in einer Entfernung von über 1,4 km zum Geltungsbereich. Die Ziele und Erfordernisse von Schutzgebieten nationaler und internationaler Kategorie werden somit durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 103 „Sanitzer Straße – Rostocker Landweg“ nicht berührt.

4.9 Wasserwirtschaft

Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet wird von Süd nach Nord vom durch den Wasser- und Bodenverband bewirtschafteten Gewässer II. Ordnung (offener Graben) 30/1/1 durchquert. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft in Ost-West Richtung das Gewässer II. Ordnung (offener Graben) mit der Kennziffer 30/1. Dieser offene Graben 30/1 mündet in das nach WRRL berichtspflichtige Gewässer Klosterbach (DARS-0500; Graben 30). Der im Plangebiet verlaufende Graben 30/1/1 bildet die Vorflut des Grabens 30/1.

Die geplante Grabenquerung (Planstraße A) ist gemäß § 36 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) eine bauliche Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern und im Rahmen der Erschließungsplanung darzustellen bzw. anzuzeigen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung (Landkreis Vorpommern-Rügen, untere Wasserbehörde, 28.07.2022).

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG wird für den Graben 30/1/1 ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Böschungsoberkante festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG ist es u.a. im Gewässerrandstreifen verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen. Der Gewässerrandstreifen dient der Gewässerentwicklung des Grabens 30/1/1. Weiteres regelt der § 38 WHG.

Grundwasserbenutzungen / Grundwasserabsenkungen während der Bauphase

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und bedürfen u.U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Grundwasser wurde im Planbereich durchgängig

bei 1,60 m angetroffen, sodass seitens der Bauplanung nicht von Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Gründungsarbeiten ausgegangen wird.

Erdaufschlüsse / Bohrungen

Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gem. § 5 WHG wird hingewiesen. Neu zu errichtende Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Hinweise des Staatl. Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorp., Wasserwirtschaft:

Das StALU Vorpommern empfiehlt für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M 153 nur noch eingeschränkt zu verwenden.

Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/BWK-Arbeitsblätter A-102-1/BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

Die wasserrechtliche Einleiterlaubnis ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen.

5 Städtebauliche Planungen der Stadt

5.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Neubekanntmachung mit dem Stand vom 25.03.2021 vor. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Sanitzer Straße- Rostocker Landweg“ als Flächen für Landwirtschaft dar. Die durch den Bebauungsplan angestrebte Wohnbebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO angestrebt wird, entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Da die Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB erfolgt, ist eine Flächennutzungsplanänderung in einem förmlichen Verfahren nicht erforderlich. Einen Zeitpunkt, wann die Berichtigung vorgenommen werden soll ist nicht festgelegt. Eine Berichtigung des FNP ist unverzüglich vorzunehmen.

5.2 Die Satzung tangierende sonstige Planungen

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Rahmenplans für den Stadtteil Ribnitz-Süd welcher mit dem Stand vom 10.02.2020 vorliegt.

Entsprechend der Rahmenplanung ist für den Geltungsbereich eine Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie eine parallel zur Straße „Am Petersdorfer Weg“ führenden Erschließungsstraße vorgesehen.

Zudem grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich an den Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 92 „Wohnbebauung Schanze“ an. Der Bebauungsplan wird dem Ziel der Erschließung von Wohnbauflächen südlich der Straße „Schanze“ aufgestellt. Erschlossen wird der Plangeltungsbereich über eine von der Straße „Schanze“ aus gehenden Stichstraße samt Wendeanlage, an welcher die geplanten Einzelhäuser fußläufig angebunden sind.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Topographie

Im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches liegt ein Höhengniveau von 10,47 Meter über NHN vor. Im nordwestlichen Teilbereich liegt, am Beginn der Böschung, ein Höhengniveau von 8,01 Meter über NHN, am nördlich angrenzenden Graben liegt eine Höhe von 6,48 Meter über NHN vor. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine Geländehöhe von 10,12 Metern über NHN vor sowie im Nordöstlichen Teil eine Geländehöhe von 6,99 Metern über NHN an der Geländeoberkante der Grabenböschung. Somit ist das Gelände im Ost-Westverlauf als eben zu bezeichnen, es liegt lediglich ein leichtes Süd-Nordgefälle im Geltungsbereich vor.

6.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Er besteht aus landwirtschaftlich genutzter Fläche mit einer niedrigen Bodenwertigkeit von deutlich unter 50 Bodenpunkten (StALU, Stellungnahme vom 19.07.2022).

Pachtverträge über die mit dem Bebauungsplan Nr. 103 überplante landwirtschaftliche Fläche wurden im Rahmen der Planaufstellung gekündigt. Aufgrund der flächenmäßig relativ kleinen Überplanung landwirtschaftliche Flächen, besteht für den betroffenen Landwirt keine wirtschaftlich existenzbedrohende Situation.

Auf dem östlichen Teil des Geltungsbereichs, an die Sanitzer Straße angrenzend, befinden sich eingezäunte teilversiegelte Flächen einer ehemaligen Gewerbenutzung. Zudem sind auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen Gehölzstrukturen aufgewachsen. Das Grundstück liegt derzeit brach, eine Reaktivierung einer gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück ist derzeit sowie zukünftig nicht geplant.

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Osten über die Sanitzer Straße angebunden und kann über einen Abzweig von der Petersdorfer Straße erschlossen werden. Zudem ist eine Erschließung von Westen her über den Rostocker Landweg möglich. Über die Sanitzer Straße ist das Plangebiet direkt an die Stadt Ribnitz-Damgarten angebunden, welche durch ihre Stellung als Mittelzentrum als Versorgungszentrum für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes dient.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich über Sanitzer Straße in südliche Richtung an die Bundesstraße B105 angebunden und somit an das überörtliche Fernstraßennetz.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Infrastruktur im Geltungsbereich im Bereich Ver- und Entsorgungsmedien stellt sich wie folgt dar:

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten gesichert. Bestehende Leitungsbestände befinden sich im Straßenraum des Rostocker Landweg und des Petersdorfer Weg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung für das Plangebiet wird über die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten übernommen. Derzeit bestehen Leitungsbestände in Form von Mitteldruckgasleitungen entlang des Petersdorfer Weges und Rostocker Landweg.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes bestehen am westlichen Rand entlang des Rostocker Landweges oberirdische Leitungsbestände von Telekommunikations-Medien. Östlich des Plangebietes im Bereich der Sanitzer Straße an den Geltungsbereich angrenzend verlaufen unterirdisch, nördlich entlang der Erschließungsstraße Schanze, südlich entlang des Petersdorfer Weges Leitungsbestände der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Für die Umsetzung der durch den Bebauungsplan geplanten allgemeinen Wohngebiete ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH:

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer (Erschließungsträger) Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die Wasser - und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet.

Abwasser

Seitens des zuständigen Leitungsträgers Abwasserzweckverband Körkwitz werden keine Einwände zum bisherigen Planungsstand vorgebracht

Abfallentsorgung

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

6.5 Löschwasserbereitstellung

Seitens des Trinkwasserversorgers, der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland kann die Löschwasserversorgung nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland besteht nicht. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Im Petersdorfer Weg befindet sich derzeit lediglich ein technischer Hydrant mit einer durchschnittlichen Wasserbereitstellung von ca. 26 m³/h. Dieser ist voraussichtlich nicht für die Brandbekämpfung geeignet.

Der nächst gelegene, zu Brandbekämpfung geeignete, Feuerlöschhydrant befindet sich in der Rostocker Straße, südlich der Straße „Schanze“. Der Plangeltungsbereich befindet sich am nächstgelegenen Punkt in einem Abstand von ca. 200 m und insgesamt in einem Radius von unter 300 Metern zum Hydranten.

Darüber hinaus befindet sich ein Feuerlöschhydrant in der Käthe-Miethe Straße. Auch dieser befindet sich in einer Entfernung von unter 300 Meter zum Plangebiet. Jedoch befindet sich zwischen dem Hydranten und dem Plangebiet die Sanitzer Straße, als stark befahrene Haupteerschließungsstraße. Somit ist eine Nutzung dieses Hydranten mit einer potenziell starken Beeinträchtigung des Verkehrs verbunden – wobei eine entsprechende Löschwassernutzung nur in Ausnahmefällen gegeben ist.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Brand- und Katastrophenschutz:

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

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

6.6 Baugrund

Im Rahmen der generellen Bebaubarkeit für den Geltungsbereich des B-Plan 103 „Sanitzer Straße- Rostocker Landweg“ der Stadt Ribnitz Damgarten wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

Das Baugrundgutachten wurde von der INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUSTOFFE UND BAUTECHNIK BISCHOF mbH erstellt und liegt in der Fassung vom 09.10.2020 vor.

Im Untersuchungsraum wurden vorwiegend Böden aus jüngeren weichseleiszeitlichen Bildungen erkundet.

Neben dem Geschiebelehm und -mergel, für die eine unterschiedliche Kornzusammensetzung charakteristisch ist, treten in geringem Umfang auch (nur gering pleistozän vorbelastete) glazifluviale bzw. glazilimnische Bodenbildungen als Sande bzw. Schluffe auf.

Anhand der Untersuchungen ist das Auftreten von kiesigen Einschaltungen, sowie von Steinen und Blöcken in diesen Böden nicht auszuschließen.

Die Lehmböden lagen wenigstens in steifer bis hin zu halbfester Konsistenz vor.

Grundwasser wurde im gesamten Untersuchungsraum ab 1,60 m unter der Geländeoberkante erkundet. Dabei sind Jahreszeitliche und Witterungsbedingte höhere Wasserstände möglich. Über Anstiegsbeträge kann aufgrund einer fehlenden Langzeituntersuchung keine Aussage getroffen werden.

Aufgrund der festgestellten Grundwasserverhältnisse ist jedoch keine Notwendigkeit einer Wasserhaltung im Zuge der Gründungsarbeiten absehbar.

Im Untersuchungsraum wurden tragfähige bis mäßig tragfähige Böden erkundet. Nicht tragfähige Schichten wurden in Form von Ziegelbruchvermengungen mit dem Oberboden im Bereich der BS 10 des Gutachtens bis maximal 0,8 m Tiefe von Geländeoberkante erkundet.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorliegenden, mit Betonplatten vollversiegelten Flächen konnten keine Aussagen zu Baugrund getroffen werden.

6.7 Altlasten

In Vorbereitung auf eine potenzielle Bebaubarkeit des Flurstücks 61/1 in der Sanitzer Straße wurde ein Gutachten hinsichtlich der am Standort befindlichen Altlasten durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt in der Fassung vom 13. Januar 2015 vor und wurde von dem Büro Baugrund Stralsund erstellt.

Im Ergebnis der durchgeführten Bodenanalysen ergaben sich für die Einzelstandorte keine erhöhten Schadstoffbelastungen. Durch das Erstellen einer Mischprobe wurden hingegen Überschreitungen der Z0-Grenzwerte der LAGA bei den folgenden Einzelparametern festgestellt.

Z1: Zink, Benzo(a)pyren

Z2: TOC, PAK₁₆

Die ermittelten Gehalte der v.g. Parameter wurden anschließend mit den Prüfwerten der BBodSchV bzw. der LAWA gegenübergestellt und stellen an sich keinen Schadstoff dar und wurden daher nicht beachtet.

Die Prüfwerte der BBodSchV sowie der LAWA werden nicht überschritten, so dass die festgestellten Schadstoffgehalte keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG darstellen. Eine Notwendigkeit einer Bodensanierung ist daher nicht gegeben.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 15. September 2021, Abteilung Umweltschutz

Bodenschutz:

Wegen der sensiblen Folgenutzung zu Wohnzwecken sollten die im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Aushubböden auf den Parameter PAK vorab beprobt und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen. Schwach belasteter Bauschutt (bis Zuordnungsklasse Z 1.1 laut LAGA M 20) und geotechnisch geeignete Bodenchargen können im Plangebiet entsprechend eingebaut werden und unter versiegelten Flächen (z.B. Erschließungsstraßen, versiegelte Gehwege, Pumpwerke, Trafos) eingebracht werden.

Anfallendes Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit > Z 2 beträgt, ist auf den Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu beproben und als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7 Planung

7.1 Städtebaulich-funktionales Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 103 erfolgt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in der Form, dass diese in nördliche Richtung erweitert wird. Die hier vorgesehene straßenbegleitende Bebauung mit Einzelhäusern nimmt dabei die Baustruktur und Dimension des Bestandes bewusst auf.

Zur Erschließung erfolgt in Form einer parallel zur bestehenden Straße „Am Petersdorfer Weg“ verlaufenden neuen Anwohnerstraße. Für den Besucherverkehr sind in der neuen Erschließungsstraße Parkgelegenheiten in Längsrichtung vorgesehen. Die Einordnung von Bäumen und das leichte Knicken der Straße unterstreichen den dörflichen Charakter und gewährleisten im Anwohnerweg eine angemessene langsame Fahrweise.

Neben der Pflanzung von Bäumen im Straßenraum wird durch Grünflächen mit Baumpflanzungen westlich der Sanitzer Straße, am das Baugebiet durchziehenden Graben sowie durch hinreichenden Abstand zur nördlich gelegenen Gewässerniederung eine angemessene Siedlungseingrünung gewährleistet.

7.2 Begründung der Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan geschaffenen Baugebiete sind als allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Schaffung des für Ribnitz-Damgarten benötigten zusätzlichen Wohnungsbaus ermöglicht. Zudem entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung entlang des Petersdorfer Weges, die durch eine überwiegende Wohnnutzung mit vereinzelt nicht störenden Handwerksbetrieben geprägt ist, so dass eine verträgliche Einfügung gewährleistet ist.

Im Geltungsbereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig, da diese der Sicherung der Nahversorgung am Standort dienen und gleichwohl von entsprechend vorgenannten Einrichtungen keine Störwirkungen gegenüber der geplanten und bestehenden Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen kommen aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation sowie fehlenden Flächen für öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr nicht in Frage. Zudem besteht an dem Standort derzeit und zukünftig kein Bedarf für entsprechende vorgenannte Nutzungen.

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

Da das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, geht die Zweckbestimmung nicht verloren, auch wenn die vorgenannten nach

§ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden
(vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382)-

Gleichzeitig ist das Verfahren entsprechend § 13b BauGB für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter den vorgenannten Ausschlüssen in jedem Falle anwendbar.

7.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan Nr.103 ist in allen Baufeldern der allgemeinen Wohngebiete aus städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist eine Beschränkung allein über die GRZ nicht ausreichend, einer Nutzung der Grundstücke in einer dem Umfeld verträglichen Weise zu gestalten. Somit wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wohneinheiten) in Wohngebäuden auf je zwei festgesetzt.

7.2.3 Maß der Baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der angrenzenden, entlang der am Petersdorfer Weg vorherrschenden dorfähnlichen Bebauung und ist mit einer maximalen Traufhöhe von 4,2 Meter und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 Metern in den Baugebieten WA 1 und WA 3 sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,2 Metern sowie einer maximalen Firsthöhe von 7,5 Metern in den Baugebieten WA 2 und WA 4 festgesetzt.

Die Festsetzung orientiert sich an der Bebauung entlang dem Petersdorfer Weg, an der sich zur Sanitzer Straße hin ebenso kleinere Einfamilienhäuser im Winkelburga-lowstil sowie nach Osten hin vermehrt 1,5 geschossige Einfamilienhäuser mit entsprechen höherer Firsthöhe befinden.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 in den Baugebieten orientiert sich ebenfalls an der angrenzenden Bebauung entlang des Petersdorfer Wegs. Dabei kann die GRZ für den Bau von Nebenanlagen wie Auffahrten, Garagen, Carports etc. um 50% entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, so dass für die Errichtung von Nebenanlagen eine GRZ von bis zu 0,45 angewendet werden kann.

7.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch die festgesetzte Bauweise als Einzelhäuser ist an die umgebende Bebauung angelehnt, welche vorwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit vereinzelt auftretenden Doppelhäusern besteht. Folglich sollte auch eine angemessene Bebaubarkeit durch Einzelhäuser am Standort, auch in Bezug auf die bereits bestehende Bebauung im Petersdorfer Weg, durch den Bebauungsplan weiterhin ermöglicht werden. Die Festsetzung von Doppelhäusern wird aufgrund der derzeit nur geringen Nachfrage sowie zur Herstellung einer einheitlichen Quartiersgestaltung ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 12-16 Metern ermöglicht sowohl die Stellung von Giebel- als auch Traufständigen Wohngebäuden zur Planstraße A. Dies entspricht ebenso der vorherrschenden Bebauung am Petersdorfer Weg.

Eine Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 12 Metern ist dabei nur im Bereich der Wendeanlage für Pkw's festgesetzt. Grund dafür ist die ansonsten nur sehr begrenzte Nutzbarkeit des betroffenen Grundstückes.

Die Festsetzung ermöglicht die Ausgestaltung sowohl von Garten- wie Vorgartenbereichen sowie ein leichtes vor- und zurückspringen der Gebäude entlang der Planstraße A.

7.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutz des Bodens:

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

Das Erfordernis entsprechend der Festsetzung, Schottergärten oder sonstige durch Aufschüttungen geprägte Freianlagen für unzulässig zu erklären, dient der Erhaltung des Ortsbildes, welches im Bereich der Feldstraße sowie der umliegenden Wohnbebauung vorwiegend von Häusern mit begrünten Gartenflächen geprägt ist. Das Zulassen von Schottergärten würde der umliegenden Freiflächengestaltung der Gärten und Vorgärten der angrenzenden Wohnbebauung sowie der angrenzenden offenen Landschaft widersprechen und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Weiterhin dient der Ausschluss dem Erhalt der Artenvielfalt und der Sicherung einer möglichst großen Oberflächenwasserversickerung im Sinne der notwendigen Grundwasserneubildung.

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

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

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

Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken:

Gemäß der Hydrologischen Bewertung des Gutachtens von UmweltPlan kann die Beeinträchtigung der geschützten Feuchtfläche (NVP03958 – „Seggenwiese südlich Klosterkamp“), die mit einer Überplanung der bisher unbebauten Flächen einhergehen würde, durch die Sicherstellung der Versickerung eines Großteils des im Plangebiet anfallenden Regenwassers vermieden werden. Daher wird die Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken mit der Festsetzung 6.3 verbindlich festgesetzt. Im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung ist die technische Umsetzung der Versickerung auf den Grundstücken weiter zu konkretisieren.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des Bodens in Verbindung mit einer Begrenzung des Versiegelungsgrades von Stell- und Parkplätzen (Vgl. 9.2.7), die festgesetzten Grünflächen (Vgl. 9.5) und das Maß der baulichen Nutzung mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 (Vgl. 9.2.3) stellen ergänzende Vermeidungsmaßnahmen dar, die eine möglichst hohe Regenwasserversickerungs- und Grundwasserneubil-

dungsrates sowie die Aufrechterhaltung der Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet gewährleisten sollen.

Jedoch ist bei einem teilweise relativ dicht unter der Geländeoberkante (GOK) anstehenden Geschiebe mit einer erschwerten Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken zu rechnen.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 07. Juli. 2021, Abteilung Umweltschutz

Bodenschutz:

Die während der Baumaßnahmen ausgehobenen Aufschüttungen aus Sanden sind zu separieren und getrennt zu lagern. Im Zuge der Tiefbaumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial, das den Zuordnungswert > Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen. Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

Schwach belasteter Bauschutt (bis LAGA Z1.1) und geotechnisch geeignete Bodenchargen können im Plangebiet verbleiben, sofern Sie den Einbauvorschriften der LAGA M 20 entsprechend eingebaut werden und unter versiegelten Flächen (z.B. Erschließungsstraße, versiegelte Gehwege, Pumpwerke, Trafos) liegen.

7.2.6 Gewässerrandstreifen / Bewirtschaftungsstreifen

Die geplante Wohnbebauung hält einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Gewässern. Zur Entwicklung (Schutz) des Gewässers 30/1/1 ist gemäß § 38 WHG beidseitig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt / nachrichtlich übernommen. Auf der westlichen Grabenseite des das Plangebiet querenden Gewässers überdeckt ein 7 m breiter Bewirtschaftungsstreifen im Anschluss an die Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 16 a BauGB den Gewässerrandstreifen. In diesem Bereich ist die Herstellung von baulichen Anlagen gänzlich untersagt. Die Herstellung von Pflanzungen sowie die Entfernung der standortgerechten Vegetation sind mit dem Wasser- und Bodenverband als unterhaltspflichtigem Akteur abzustimmen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bewirtschaftungsstreifens zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbands ist in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten westlich des Grabens (30/1/1) ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zum Zwecke einer sachgerechten Bewirtschaftung des Grabens festgesetzt. (Siehe Kapitel 7.2.9)

Der Verlauf des vorgenannten Gewässers wird nicht verändert. Lediglich für die Umsetzung der Planstraße A ist eine Querung des Gewässers 30/1/1 durch die geplante Erschließungsstraße vorgesehen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“:

Am Graben ist ein mindestens sieben Meter breiter, dauerhaft nutzbarer, einseitiger Unterhaltungsstreifen vorzusehen. Auf das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken in diesem Bereich ist zu verzichten.

Am Kreuzungsbereich Gewässer / Planstraße ist ein Straßendurchlass dimensioniert mit DN 500 einzubauen.

Werden Einleitungen von Niederschlagswasser in o.g. Gewässer notwendig, so sind die Einleitstellen dauerhaft und gut sichtbar zu markieren.

7.2.7 Versiegelungsgrad von Stell- und Parkplätzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten sowie öffentlichen Stellplätze werden als teilversiegelte Flächen in Form z.B. Rasengittersteinen oder als Ausführung durch eine wassergebundene Decke mit einem Abflussbeiwert von 0,7 festgesetzt. Somit können mindestens 30 Prozent des auf den Stellplätzen anfallenden Regenwassers Vorort versickern, was der Beschränkung der abzuführenden Wassermenge zu Gute kommt und zudem der Reduzierung der Grundwasserneubildung entgegenwirkt.

7.2.8 Verkehrserschließung

Alle Grundstücke der neu geschaffenen Baugebiete sind direkt über die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A bindet im Osten direkt an die Sanitzer Straße an. Westlich mündet die Planstraße A in den Rostocker Landweg.

Obgleich eine direkte Anbindung an den Rostocker Landweg besteht, ist dieser ausschließlich durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie sonstige öffentliche Dienste, wie z.B. Krankenwagen, die Feuerwehr oder der Post befahrbar. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) mündet die Planstraße A vor dem Rostocker Landweg in eine Pkw-Wendeanlage. Somit soll einer ungewollten erhöhten Verkehrsbelastung durch den neu hinzu kommenden privaten Verkehr auf dem südlich gelegenen ohnehin bereits sehr schmalen Petersdorfer Weg entgegengewirkt werden.

Zur Sicherstellung, dass alle Fahrzeuge, die nicht rettungsdienstliche Aufgaben erfüllen müssen, an der Pkw-Wendeanlage wenden und nicht über den Rostocker Landweg weiterfahren, sind organisatorische Maßnahmen (Beschilderungen) geplant. Werden regelmäßige Missachtungen bekannt, sieht sich die Stadt zur Umsetzung von aktiven Maßnahmen veranlasst (z.B. Poller).

Bezugnehmend auf die RAST 06 Bild 56 soll eine Wendeanlage für das Wenden von Fahrzeugen mit einer Länge von bis zu 9 Metern auf 9 x 15,5 Metern zuzüglich Freihaltebereiche von 1 Meter dimensioniert werden.

Mit einer Bemaßung von 10 x 17,5 Metern für die Aufweitung ist die geplante Wendeanlage für das Wenden von Pkw sowie für Fahrzeuge unter 9 m Fahrzeuglänge, bei Hinzunahme der Verkehrsfläche der Planstraße A folglich ausreichend dimensioniert.

Über die Sanitzer Straße sind die Baugebiete nach Norden an die Stadt Ribnitz-Damgarten angebunden, welche das Plangebiet, durch ihre Versorgungseinrichtungen mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes versorgt. Darüber hinaus ist das Plangebiet nach Süden über die Sanitzer Straße an die B105 angebunden, welche den Baugebieten als überörtliche Erschließung dient.

Für die fußläufige/Radfahrer Anbindung des Geltungsbereiches ist ein parallel zur Sanitzer Straße straßenbegleitender kombinierter Fuß- und Radweg geplant. Dieser ermöglicht das Erreichen des geplanten Wohngebietes für den nicht motorisierten Verkehr. Dieser separate Fuß- und Radweg wird nicht in das Baugebiet weitergeführt. Die im Plangebiet interne öffentliche Verkehrserschließung (Planstraße A) wird als Mischverkehrsfläche ohne separaten Fuß- und Radweg geplant.

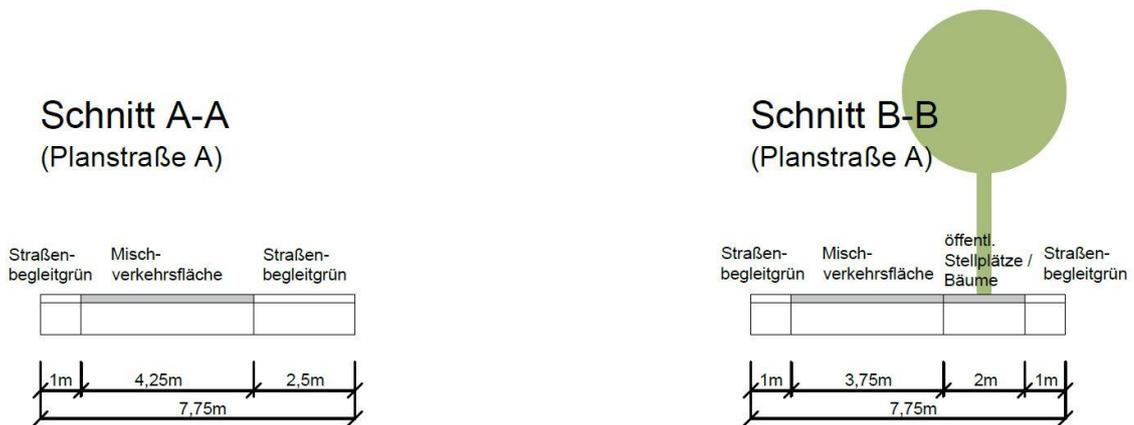


Abb 2: exemplarische Straßenschnitte der Planstraße A

Planstraße A

Aufgrund des anzunehmenden sehr geringen Verkehrsaufkommens ist die Planstraße A entsprechend ihres Charakters als Wohnweg als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und als Mischverkehrsfläche umzusetzen, welche nur mit Schrittgeschwindigkeit zu durchfahren ist (entspricht den Ge- und Verboten des Verkehrszeichens 325 der Straßenverkehrsordnung). Bereiche für den ruhenden Verkehr sind getrennt von der sonstigen gemischten Verkehrsfläche zu berücksichtigen, wobei nicht die gesamte Länge der Planstraße Parkplätze bereitstellen muss. Der Bereich für den ruhenden Verkehr ist in Abhängigkeit der Grundstücksein- und Ausfahrten zu unterbrechen.

Die Planstraße A ist mit 4,25 m befestigter Fahrbahnbreite ausreichend dimensioniert für den Begegnungsfall Pkw/Pkw. Vorgesehen sind jedoch kurze Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen, um eine Verkehrsberuhigung im Sinne einer „Spielstraße“ bzw. eines „verkehrsberuhigtem Bereich“ zu unterstützen. Hierbei ist zu beachten, dass die kurzen Fahrbahnverengungen die Mindestfahrbahnbreite von 3,55 m (Forderung des Landkreises, Abteilung Abfallwirtschaft) nicht unterschreiten.

Im Mündungsbereich der Planstraße A zur übergeordneten Sanitzer Straße wurden in der Planzeichnung Sichtdreiecke für den Bereich Geh- und Radweg sowie der Sanitzer Straße berücksichtigt. In den Sichtdreiecken sind sichtbehindernde Bepflanzungen und bauliche Anlagen zu unterlassen, bzw. mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“:

Am Kreuzungsbereich Gewässer / Planstraße ist ein Straßendurchlass dimensioniert mit DN 500 einzubauen.

Werden Einleitungen von Niederschlagswasser in o.g. Gewässer notwendig, so sind die Einleitstellen dauerhaft und gut sichtbar zu markieren.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Tiefbau:

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Hinweis des Polizeipräsidiums Neubrandenburg; Polizeiinspektion Stralsund; Sachbereich Einsatz/Verkehr

- Ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten zu Grundstückszufahrten, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß
- Ausreichende Sichtweiten bzgl. Parkflächen, Bebauung und Begründung sowohl im Bereich der Grundstückszufahrten als auch der Planstraße
- Ausreichende Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß, die überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen
- Bauliche Gestaltung/Anpassung der Straßen, die die geplante Geschwindigkeitsreduzierung tatsächlich realistisch und einhaltbar macht
- Bauliche Gestaltung der Straßen, die ein gefahrenloses/gefahrenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern ermöglicht

7.2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung eines 7 m ab Böschungsoberkante Graben breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dient der Bewirtschaftung des Grabens, dem Gewässer II Ordnung mit der Kennziffer 30/1/1 sowie dessen dauerhaften Erhalt der Gewässerfunktion und ist zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes belastet. In diesem Bereich sind die Herstellung sämtlicher baulicher Anlagen, welche nicht der Zuwegung und der Bewirtschaftung des Gewässers dienen sowie sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträucher und Gebüschern untersagt. Dies umfasst auch die Herstellung von Grundstückseinfriedungen im Bereich des festgesetzten Geh-Fahr- und Leitungsrechtes.

7.3 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser an der Planstraße A

Das im Bereich der festgesetzten Planstraße A auf der Fahrbahn und sonstigen befestigten Flächen und Dächer anfallende Regenwasser ist leitungsgebunden getrennt vom häuslichen Schmutzwasser, nach den anerkannten Regeln der Technik abzuführen. Das gesammelte, auf der Planstraße A anfallende Regenwasser soll leitungsgebunden in den durch das Plangebiet führenden Graben, dem Gewässer II Ordnung mit der Kennziffer 30/1/1, eingeleitet werden.

Für die geplante Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in den Graben 30/1/1 ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“:

Am Graben ist ein mindestens sieben Meter breiter, dauerhaft nutzbarer, einseitiger Unterhaltungstreifen vorzusehen. Auf das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken in diesem Bereich ist zu verzichten.

Am Kreuzungsbereich Gewässer / Planstraße ist ein Straßendurchlass dimensioniert mit DN 500 einzubauen.

Werden Einleitungen von Niederschlagswasser in o.g. Gewässer notwendig, so sind die Einleitstellen dauerhaft und gut sichtbar zu markieren.

Niederschlagswasser an der Sanitzer Straße

Zur Versickerung des auf der Sanitzer Straße sowie dem westlich der Sanitzer Straße festgesetzten Straßenbegleitgrüns und Fuß- und Radwegs anfallenden Regenwassers ist ein straßenbegleitender Graben als Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt. Dieser entsprechend unversiegelt herzustellende Graben dient der Versickerung sowie der Förderung des Mikroklimas gleichermaßen. Für die geplante Niederschlagswasser- versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

Schnitt C-C (parallel zur Sanitzer Straße)

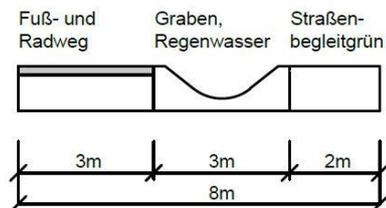


Abb 3: exemplarischer Schnitt Fuß- und Radweg und Entwässerungsgraben

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Das neu hinzukommende Quartier wird über die bestehenden Ver- und Entsorgungsmedien westlich entlang des Rostocker Landweges sowie östlich entlang der der Sanitzer Straße erschlossen. Von diesen aus kann der Plangeltungsbereich angebunden werden.

Die Führung der neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt ausschließlich im Bereich der neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A.

Umverlegung von Leitungsbeständen

Innerhalb des Plangebietes bestehen am westlichen Rand entlang des Rostocker Landweges oberirdische Leitungsbestände der Deutschen Telekom sowie unterirdische Leitungsbestände der E.DIS Netz GmbH. Die E.DIS Netz GmbH gibt an, dass die Lage dieser erdverlegten Leitung im Plangebiet unbekannt ist. In der Planzeichnung wurde die Leitungslage lediglich näherungsweise dargestellt. Die exakte Leitungslage ist nur durch Handschachtung zu ermitteln.

Um die Leitungsbestände nicht zu gefährden sowie eine ungehinderte Nutzung des Baugebietes zu ermöglichen, ist eine Umverlegung der Leitungen als Erdkabel auf öffentlichen Flächen entlang des Rostocker Landweges erforderlich.

Entsprechende Abstimmungen und Verträge sind im Zusammenhang der Erschließungsplanung mit der Telekom und E.DIS Netz GmbH zu führen.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und ggf. der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordination von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

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

Hinweise der E.DIS Netz GmbH:

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

Es ist zu beachten, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich (Tel.: 03821 701220) erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Zur genauen Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen: Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; Name und Anschrift des Erschließungsträgers.

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Trinkwasserversorgung

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für das Vorhaben. Das Vorhaben ist diesbezüglich mit dem Wasser und Abwasser GmbH Boddenland abzustimmen.

Hinweise der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland:

Die Erschließung mit Trinkwasser kann über die Straße „Rostocker Landweg“ her erfolgen.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz (AWZV). Das anfallende Schmutzwasser ist dem Verband gemäß der geltenden Satzung zu übergeben. Die Art der Ausführung ist mit dem AWZV abzustimmen.

Abfallentsorgung

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für die neuen Baugrundstücke über die Planstraße A erfolgen. Die Müllbehälter können auf den Garagenzufahrten der an die Planstraße A angrenzenden Grundstücke im Lichtraum der neuen Planstraße A zur Abholung bereitgestellt werden.

Da eine Anbindung über den Rostocker Landweg in den Petersdorfer Weg in die neue Planstraße A besteht, kann das Gebiet vollständig durch das 3-achsige Müllfahrzeug umfahren werden. Hierdurch entfällt das Erfordernis einer Wendeanlage. Die Verkehrsfläche der Planstraße A ist dabei so anzulegen, dass der Begegnungsverkehr Müllfahrzeug – Pkw ermöglicht wird.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Abfallwirtschaft

„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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.“

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

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:

1. Die Straße muss für die zulässigen Achsenlasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen

beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90°-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug.

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

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

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

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

Gemäß der Abfallsatzung § 15 Abs. 2 sind die zu leerenden Abfallbehälter, zugelassenen Abfallsäcke, sowie Sperrmüll, frühestens um 18 Uhr am Abend vor dem vereinbarten Abfuhrtag und spätestens am vereinbarten Abfuhrtag bis 06:00 Uhr so an Bürgersteigkanten bzw. an den Straßenrändern bereitzustellen, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Straßen und Wege werden durch die Entsorgungsfahrzeuge nur befahren, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder andere Personen oder Sachen - insbesondere ohne Rückwärtsfahrt - möglich ist.

7.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Bauleitverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der durch spezielle Artenkartierung hinsichtlich geschützter Brutvogel-, Fledermaus und Amphibienarten sowie gesetzlich geschützter Zauneidechsen fachlich untersetzt wurde.

Im Ergebnis der Kartierungen und der Potentialanalyse ergeben sich notwendige Vermeidungsmaßnahmen und im Falle der Beseitigung einiger Schuppen auf dem Flurstück 61/6 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. Nr. 1-3 im Bereich gehölz- und gebäudebrütender Brutvögel wird eine erweiterte Bauzeitenregelung im WA 2 und im WA 4 notwendig, die über den gesetzlichen Ausschlusszeitraum des § 39 BNatSchG hinaus, die Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodung und Gebäudeabriss) im Zeitraum von 01. Februar bis 30. November eines jeden Jahres ausschließt. Vor Abriss der Schuppen auf dem Flurstück 61/6 bzw. Fällung der Weide (Baum Nr. 4) wird zudem das Anbringen von 2 Nischenbrütherhöhlen 1N und 5 Sperlingskoloniehäusern 1SP der Firma Schwegler oder vergleichbar im Gebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion notwendig.

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Amphibien, Reptilien und anderweitigen Kleintieren wird festgesetzt, dass Kleintierfallen durch entsprechende, bauliche Ausgestaltung oder Einsätze zu vermeiden oder alternativ mit Ausstiegshilfen zu versehen sind. Für die Zauneidechse erfolgte bei Begutachtung ein Negativnachweis. Es wird jedoch der Hinweis des Gutachters übernommen, dass eine erneute Reptilienkartierung vorzunehmen ist, wenn zwischen Satzungsbeschluss und Umsetzung der Planung (einschließlich Baufeldfreimachung) mehr als zwei Jahre vergehen. Dies ergibt sich die sich durch die potentielle Habitatsignung der östlichen Teilfläche des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen, v.a. zur Vermeidung von geschützten Brutvögeln, ist das Vorhaben somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG verträglich. Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie die damit verbundene Prüfung zur Durchführung von FCS-Maßnahmen („nachgelagerte“ Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes).

7.5 Grünordnung

P1: Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum

Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes P1 soll eine Durchgrünung der neu geschaffenen Erschließungsstraße (Planstraße A) geschaffen werden. Zudem wird eine Beschattung der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze ermöglicht und es ergeben sich positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Den räumlichen Gegebenheiten angepasst, werden kleinkronige Baumarten durch eine Pflanzliste verbindlich vorgegeben. Es steht mit der Mehlbeere auch eine seltene Baumart gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) zur Auswahl.

P2: Anpflanzen von Einzelbäumen am Fuß- und Radweg

Das Pflanzgebot P2 ergänzt die Maßnahme M1 durch eine parallele Baumpflanzung, so dass das Orts- und Landschaftsbild erheblich aufgewertet wird. Die verbindliche Auswahl zu pflanzender, größerer Bäume orientiert sich dabei ebenfalls an M1. Zusätzlich steht zudem die Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zur Auswahl, die neben positiven Aspekten für die Fauna, zudem noch eine Nutzungsmöglichkeit für Anwohner und die Öffentlichkeit (z.B. passierende Radfahrer) böte.

M1: Anpflanzen von Einzelbäumen am Fuß- und Radweg

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 7 Ersatzbaumpflanzungen für die zur Fällung angezeigten, gesetzlich geschützten Bestandsbäume ermittelt. Der Ausgleichsbedarf kann durch die Schaffung von 7 Ersatzbaumpflanzstandorten mit der Festsetzung M1 vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt werden. Für die Pflanzung werden großkronige, heimische Baumarten vorgegeben. Durch M1 können ebenfalls positive kleinklimatische Wirkungen sowie eine Beschattung des Fuß- und Radweges erzielt werden. Zudem nehmen die Pflanzungen den durch die Eschen entlang der Sanitzer Straße bestehenden Grünzug auf und erweitern diesen. Durch die anhaltende Problematik des Eschentriebsterbens wird jedoch auf die ergänzende Pflanzung zusätzlicher Eschen verzichtet.

Öffentliche Grünflächen:

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen zur weiteren Durchgrünung der festgesetzten Wohngebiete. Zudem wird durch die Grünflächen parallel zum Graben 30/1/1 eine teilweise Unterhaltung desselbigen gewährleistet. Weiterhin bestehen durch die festgesetzten Grünflächen zusätzliche, unversiegelte Bereiche, die der Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung sowie der Aufrechterhaltung der Naturhaushaltsfunktionen zugutekommen.

7.6 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich der Bundesstraße B105 in einer Entfernung von ca. 350 Meter und wird östlich durch die Sanitzer Straße begrenzt. Über die bestehende Zufahrt zur Straße „Am Petersdorfer Weg“ erfolgt die Erschließung. Im Süden ist Wohnbebauung vorhanden, innerhalb derer eine freie Autowerkstatt ansässig ist. Im Norden ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 1. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) orientieren.

In der DIN 18005, Teil 1 [6] wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm [5] verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Für die Ermittlung der Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm wurde eine Prognoseverkehrsbelastungen (2035/2040) verwendet.

Im Rahmen des vorliegenden Schallgutachtens werden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf den Plangeltungsbereich und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Gewerbelärm

Einwirkungen im Plangeltungsbereich durch Gewerbelärm sind durch den Betrieb der Autowerkstatt im Süden des Plangeltungsbereiches im Tages- und Nachtzeitraum gegeben.

Im Tagzeitraum wird aber innerhalb des Plangeltungsbereichs der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO von 55 dB(A) tags eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird innerhalb des Plangeltungsbereichs der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO von 40 dB(A) nachts ebenfalls eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm Tags entsprochen. In Nachtzeitraum sind keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten.

Verkehrslärm

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

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregel der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ergeben sich durch B-Plan-induzierte Zusatzverkehre im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Zusammenfassend werden im überwiegenden, in Abbildung 1 dargestellten, Teil des Plangeltungsbereiches die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches eingehalten.

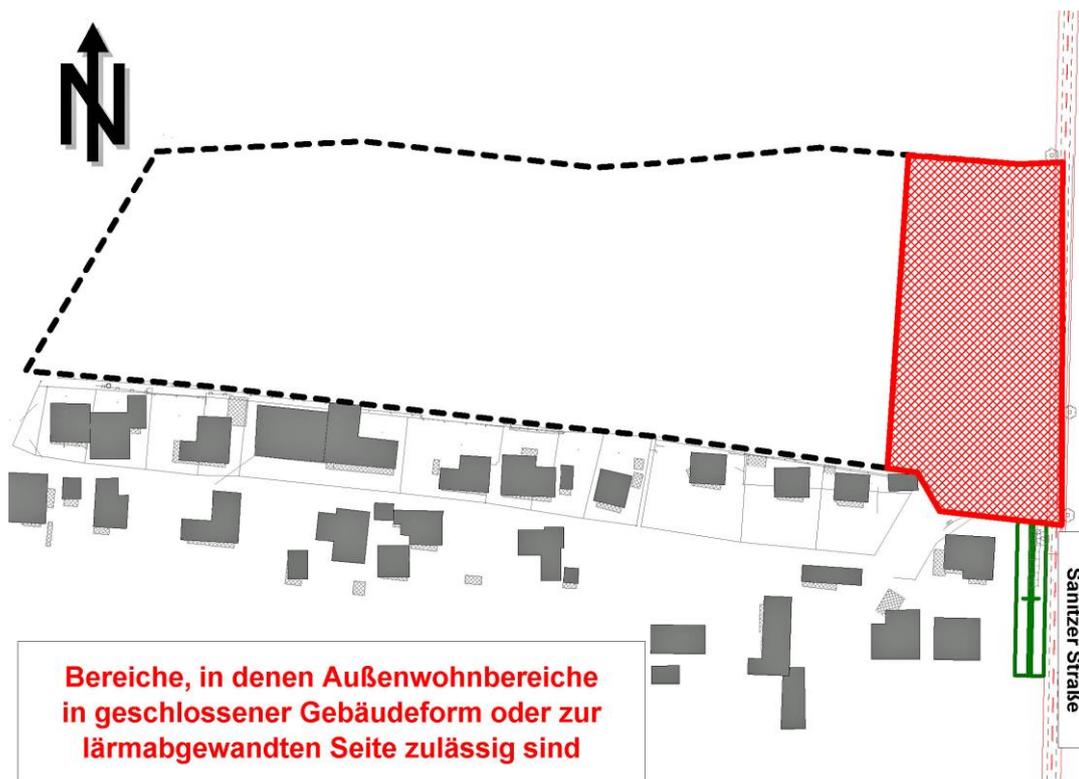


Abb 4: Bereiche, in denen Außenwohnbereiche in geschlossenen Gebäudeformen oder zur lärmabgewandten Seite zulässig sind

Bei freier Schallausbreitung wird bis zu einem Abstand von 56 m zur Mitte der Sanitzer Straße der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und bis zu einem Abstand von 30 m der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im Osten des Plangeltungsbereichs überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich bis zu einem Abstand von 65 m zur Mitte der Sanitzer Straße Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts. Bis zu einem Abstand von 36 m zur Mitte der Sanitzer Straße sind Überschreitungen des Immissi-

ongrenzwertes von 49 dB(A) nachts zu verzeichnen. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Nach Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet die Stadt Ribnitz-Damgarten auf die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, da die maßgeblichen Grenz- und Orientierungswerte bis auf diejenigen für den Verkehrslärm für einen kleinen Teilbereich eingehalten werden und zudem die zu erwartende zusätzliche Verbesserung der Lärmschutzmaßnahme begrenzt ist. Weiterhin würde die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls sich in erheblicher Weise negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Zudem besteht, wie nachfolgend dargelegt, die Möglichkeit der Sicherung eines angemessenen Schallschutzes für o. g. kleine Teilfläche gegenüber Verkehrslärm über geeignete passive Maßnahmen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen von Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) [8][9].

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden in dem vorliegenden Schallgutachten vom Büro LÄIRM Consult GmbH mit dem Stand vom Dezember 2020, Projektnummer 20095, dargestellt.

Aufgrund der Überschreitungen von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe bis zu einem Abstand von 65 m zur Straßenmitte der Sanitzer Straße für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen festgesetzt. Falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Dies entspricht dem im Beiplan zum Bebauungsplan rosa dargestellten Bereich.

Bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass sich innerhalb des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von 41 m zur Mitte der Sanitzer Straße Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags ergeben. Für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sind bis zu einem Abstand von 56 m zur Mitte der Sanitzer Straße Überschreitungen des Orientierungswertes zu verzeichnen. Somit sind, entsprechend der getroffenen Festsetzungen, Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Abstände in geschlossener Gebäudeform oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete Tags nicht überschritten werden. Dies entspricht dem im Beiplan zum Bebauungsplan dargestellten roten Bereich.

7.7 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Auf Grundlage des §86 Landesbauordnung M-V werden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung von Nebenanlagen, der Grundstückszufahrten sowie der Grundstückseinfriedungen festgesetzt. Ziel ist es, ein einheitliches Gestaltungsbild innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erzeugen und ein Einfügen des Quartiers in das Stadtbild bzw. die nähere Umgebung abzusichern. Dabei ist die benachbarte Bebauung entlang des Petersdorfer Wegs, mit der bestehenden dörfähnlichen Bebauung, Vorbild.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstückszufahrten sowie zu der baulichen Gestaltung von Garagen und Carports dienen der Sicherung der Verkehrsfunktion

sowie der Sicherung des Gestaltungsbildes. Als Carport wird hierbei eine im juristischen Sinne "offene Garage" bezeichnet, die in einer Leichtbau-Konstruktion hergestellt wird und die baulich allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann.

Die Festsetzung von maximal einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 Metern ermöglicht es, dass Abschnitte der Erschließungsstraße für Begrünung und die Einordnung von einigen Besucherparkplätzen genutzt werden können. Sollten mehr als 2 private Stellplätze benötigt werden, dann kann dies durch entsprechende Organisation auf den Grundstücken selbst erfolgen. Die Festsetzung, das dem Baugrundstück zugeordnete Carports und Garagen hinter der zur Straße gewandten Baugrenzen zurückzubleiben haben, fördert die Bildung einer einheitlichen Gestaltung und sichert geordnete Baufluchten entlang der Planstraße A.

Die Festsetzung unterschiedlicher Dachformen sowie zulässiger Dachneigungen dienen der Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbilds, bezogen auf die unterschiedlichen Gebäudetypen die sich zum einen zu der angrenzenden Bestandsbebauung entlang des Petersdorfer Weg und zum Übergang in die offene Landschaft zum Süden und Westen hin orientieren.

7.8 Sonstige Hinweise

Grenznaher Raum - Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund:

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

Pflichten des Bauherrn - Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales:

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 Beginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

8 Flächenbilanz

Art der Darstellung

- <u>Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO</u>	- <u>1,70 ha</u>
- <u>Öffentliche Verkehrsflächen hier:</u>	- <u>0,29 ha</u>
- <i>Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)</i>	- <i>0,27 ha</i>
- <i>Fuß- und Radweg</i>	- <i>0,02 ha</i>
- <u>Grünfläche (öffentlich)</u>	- <u>0,16 ha</u>
- <u>Flächen für Ver- und Entsorgung</u>	- <u>0,02 ha</u>
<u>Gesamt</u>	<u>2,17 ha</u>

Vorstehender Wert für die Gesamtgröße des Geltungsbereichs ergibt sich durch aufgerundete Teilwerte. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt exakt 21.714 m².