

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der VII. Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	6
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	7
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	7
8.4	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	8
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	9
11.	Brand- und Katastrophenschutz	9
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	9
13.	Altlasten	9
14.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
15.	Immissionsschutz	10
16.	Kataster- und Vermessungswesen	10
17.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	11
18.	Kosten	11

Anlage: Geländeschnitte mit Darstellung der Bezugshöhen

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 28. Februar 2024 eingeleitet und am 24.04.2024 durch den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss ergänzt.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat beschlossen, das Verfahren zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 Gebiet „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diene der Lage und Höhenplan M 1-1000 des:
Vermessungsbüros Dipl. Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stand: 26.Juni 2024

1.3 Erfordernis der VII. Änderung

Bereits mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Jahr 2010 hat die Stadt Ribnitz-Damgarten die planerischen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im südlichen Bereich des Plangebietes beschlossen.

Nunmehr haben aktuelle Entwicklungen mit dem Bau des Wohn- und Geschäftshauses westlich des Kreisverkehrs, also in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, neue Maßstäbe einer städtebaulichen Verdichtung vorgegeben.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten möchte diese Verdichtungstendenz für die straßenbegleitete Bebauung im Bereich der „Rostocker Straße“ und die Straße „Am See“ fortsetzen und mit der VII. Änderung des Bebauungsplanes realisieren. Sie macht daher von ihrer Planungshoheit Gebrauch und ändert in einem VII. Änderungsverfahren den verbindlichen Bauleitplan.

1.4 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 Gebiet „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 unterstützt die Innenentwicklung.

Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Bauflächen geschaffen werden. Damit wird eine Abrundung der vorhandenen Geschäfts- und Wohnbebauung an der „Rostocker Straße“ erzielt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten. Aufgrund der Gebietstypik und der Festsetzungen der VII. Änderung des Bebauungsplanes wird sich mit der Nachverdichtung die zur Versiegelung freigegebenen Grundflächen geringfügig erhöhen.

Da die Fläche selbst von baulicher Nutzung umgeben ist, das heißt eine entsprechende bauliche Prägung des Umfeldes vorliegt und der Tatbestand einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen F-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf einer gemischten Baufläche.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung ohne förmliches Änderungsverfahren anzupassen.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 15
Flurstück: 19/1, 20/4, 20/5, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 28/5, 28/6, 29/1 tlw.,

4. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Ribnitz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Bürgermeistergarten“
- im Osten durch die Grundstücke „Rostocker Straße 1“ und „Rostocker Straße 7“
- im Süden durch die „Rostocker Straße“ und die Grundstücke „Rostocker Straße 5“ und „Rostocker Straße 7“
- im Westen durch die Straße „Am See“

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Geschäfts- und Wohnhausbebauungen in der „Rostocker Straße“ kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

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

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt zwischen 0,87 m im Norden und 2,01 m über NHN im Süden.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die von zwei Seiten durch die „Rostocker Straße“ und Straße „Am See“ umgrenzt wird.

Entlang der „Rostocker Straße“ haben sich ein- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in einer Mischung unterschiedlichster Hausformen, Größen und Straßenabständen entwickelt.

Die Straße „Am See“ hingegen ist weitestgehend ohne begleitende Bebauung geblieben.

Auf dem Flurstück 20/5 befindet sich ein Kleinschöpfwerk, ebenfalls auf dem Flurstück 20/5 und dem Flurstück 28/5 verläuft der Graben 39R1a, ein Gewässer II. Ordnung, der zu erhalten ist.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz über die „Rostocker Straße“ und die Straße „Am See“ direkt verbunden. Der Geltungsbereich stellt sich aufgrund früherer Nutzungen mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es abgesehen von Einzelbäumen nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

7. Planungsziele

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristige Planungsziele zur baulichen Entwicklung der Städteingangssituation gestellt. Mit der IV. Änderung sind Nachverdichtungen im östlichen Teilbereich des B-Planes Nr. 19 festgesetzt worden und es entstand die Straße „Am Bürgermeistergarten“.

Der Bau des Wohn- und Geschäftshauses an der Westseite des Kreisverkehrs hat neue Maßstäbe für die städtebauliche Entwicklung des westlichen Städteinganges von Ribnitz gesetzt. Diese Tendenz soll nunmehr auch für die straßenbegleitende Bebauung „Rostocker Straße“ und Straße „Am See“ fortgesetzt werden und mit der VII. Änderung Rechtskraft erhalten.

Ziel ist es, durch geschlossene und offene Bebauung nachzuverdichten, ohne vorh. Freiräume zu gefährden.

Die vorhandene Grünfläche zwischen Baufeld MI2 und Baufeld MI3 bleibt erhalten.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht zugelassen.

Im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen nicht zulässig.

Im Bereich des Baufeldes 1 ist nur Gewerbenutzung, im Bereich der Baufelder 2 und 3 sind Nebenräume und Stellplätze gestattet, sowie ausnahmsweise Gewerbenutzung.

Zur Erfüllung der Zielstellung für eine bauliche Verdichtung des Standortes sind Gebäude in offener und geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch die eingemaßten Baugrenzen definiert. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO findet Anwendung. Durch diese Festsetzung können auch untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das NHN-Niveau. Aufgrund des höhenmäßigen Einfügens in die örtliche Geländesituation (siehe Anlage Geländeschnitte) wurden für die Baufelder unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden muss mindestens 1,5 m NHN betragen

Mit dieser Höhenfestsetzung können sich die Gebäude einerseits harmonisch in das Stadtbild einfügen, andererseits ermöglichen die unter Punkt 5 der Satzung beschriebenen baulichen Schutzmaßnahmen einen angemessenen Hochwasserschutz.

Die Gebäudehöhen werden gestaffelt als Höchstmaß wie folgt festgesetzt.

Gliederung der Höhen baulicher Anlagen je Vollgeschoss:

- bei II = 8 m
- bei III = 11 m
- bei IV = 14 m

alle Höhen als Höchstmaß; es sind nur Vollgeschosse zulässig.

Die Firsthöhe, hier als Höhe baulicher Anlagen (H) bezeichnet, ist der oberste Abschluss, die Oberkante des obersten Geschosses eines Gebäudes, einschließlich Attika bzw. Dachrandabdeckungen definiert.

Die Traufhöhe, hier als Wandhöhe (WH) bezeichnet, ist der oberste Abschluss, die Oberkante der Außenwand eines Gebäudes definiert, wobei Brüstungen oder ähnliche Bauteile nicht mit einberechnet werden.

Das dritte bzw. vierte Vollgeschoss muss als Staffelgeschoss errichtet werden und hat mindestens 1,5 m hinter die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzuspringen. Die Geschosshöhe des letzten Vollgeschosses darf 4,00 m nicht überschreiten.

Die Fassaden sollen ein eindeutig ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen, das durch eine Überlagerung von Horizontal- und Vertikalgliederung geprägt ist. Die Fassadengestaltung des letzten Vollgeschosses hat sich zudem in der Oberflächenstruktur und/oder Farbwahl deutlich erkennbar von der des darunterliegenden Geschosses abzusetzen.

Fassaden: Verblendmauerwerk, Putz / Beton oder Glas,
Kombinationen sind zulässig.

Durch diese baugestalterischen Forderungen, die in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, soll das Stadtbild weitergeführt werden. Die Bebauung orientiert sich mit den Staffelgeschossen und den Gebäudeabmessungen an die aktuelle Bebauung am Kreisverkehr. Die höhenmäßige Staffelung der Gebäude ist Planungsziel. Sie sorgt für Raumbildung und Abwechslungsreichtum.

Die Grundstücksgrenzen sind bis auf die Zufahrten im Bereich der Aufhöhungsflächen mit Winkelstützelemente zu sichern und haben gemäß Landesbauordnung M-V von der Grundstücksgrenze zurück zuspringen. Der dadurch entstehende Randstreifen ist zu begrünen.

Die örtlichen Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V sind erforderlich um eine hinreichende Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild zu gewährleisten.

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

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche VII Änderung	4.400,0	100,00
Grundstücksfläche MI, gesamt Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	3.860,0 (2.316,0)	87,73 (52,64)
Private Grün- und Gartenflächen	(1.544,0)	(35,09)
Öffentliche Grünfläche	540,0	12,27

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Zentrum Ribnitz in ca. 200,0 m Entfernung vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegenen Haltestellen des Stadtverkehrs befinden sich in der „Langen Straße“ in Höhe der Kirche Ribnitz bzw. im „Körkwitzer Weg“ und in der „Rostocker Straße“.

8.4 Verkehrserschließung

Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung. Die neuen Baufelder sind verkehrlich durch öffentlich gewidmete Straßen wie folgt erschlossen:

Baufeld MI 1 und MI 2 über die Straße „Am See“,

Baufeld MI 3 über die Straße „Am Bürgermeistergarten“.

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.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich ohne Rückwärtsfahren möglich. Um die 14-tägige Müllanfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes, auf der dafür gekennzeichneten Fläche, zum Abtransport bereitgestellt werden.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Baufelder Teil einer gemischten Baufläche. Die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Teil des Stadtgebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Bei der Errichtung gewerblicher Betriebe und Einrichtungen sind die erforderlichen Bauunterlagen über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zur Stellungnahme zuzuleiten.

Sofern für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese Gewässerbegrenzungen der unteren Wasserbehörde des Landkreises rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenfalls anzuzeigen sind, gemäß § 20 Abs. 1 LWaG, Anlagen zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl).

Bohrungen für Erdwärmesonden oder Brunnen sind Erdaufschlüsse nach § 49 WHG und bedürfen auch spätestens 1 Monat vor Baubeginn der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises V-R.

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

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Blumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Infolge der sehr geringen natürlichen Geländehöhe der zu bebauende Fläche haben aus heutiger Sicht Hochwasserschutzmaßnahmen höchste Priorität und finden unter Pkt. 5 der Satzung wie folgt Beachtung: Die zu bebauende Fläche ist großflächig auf 1,50 m NHN anzuheben. Zur Realisierung des Hochwasserschutzes bei den zu errichtenden Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußboden EG mindestens 1,50 m NHN betragen.

Im Hinblick auf die Überflutungsgefährdung des Standortes ist innerhalb des Plangebietes auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Alle baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude sind gegenüber Wasserständen von 2,50 m NHN zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden standsicher zu gründen.

Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Gebäuden weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen wie wasserdichtes Mauerwerk, Verschlusseinrichtungen an Gebäudeöffnungen sowie Sicherheit für elektrische Anlagen und sonstige Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,50 m NHN zu gewährleisten.

Im Zuge weiterführender Planungen ist ein Lage- und Höhenplan den Bauantragunterlagen beizufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem

Land M-V keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Da in den Festsetzungen der VII. Änderung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften enthalten sind, wird auf die Rechtsverbindlichkeit des § 84 Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) hingewiesen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 ist vollständig erschlossen. Somit hat die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten keine Auswirkungen auf die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse der neu ausgewiesenen Grundstücke sind zu beantragen und nach Maßgabe der Versorgungsträger herzustellen.

11 Brand- und Katastrophenschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude sind folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für allgemeine Wohngebiete (WA) von 48 m³/h

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern- Rügen ist grundsätzlich erforderlich.

Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befinden sich mehrere Hydranten. Gemäß Hydrantenplan sind je ein Überflurhydrant in Höhe Rostocker Straße 1 und Körkwitzer Weg 1 sowie je 1 Unterflurhydrant in Höhe Rostocker Straße 16 und auf dem Parkplatz Gänsewiese vorhanden.

12. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Diese Aussage wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

13. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

14. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Bei Erforderlichkeit der Fällung von nach § 18 NatschAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) geschützten Bäumen ist ein gesonderter Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des LK V-R zu stellen. Die geplante Fällung gesunder Bäume bedarf detaillierter Angaben zur Art, zum Stammumfang (U) und Kronendurchmesser (K) sowie einer Begründung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Gegenwärtig sind zwei Bäume in der Planzeichnung als zur „Fällung vorgesehene Bäume“ gekennzeichnet. Dabei handelt es sich im Baufeld MI 1 um eine Eibe U=0,94 m; K= 6,00 m und im Baufeld MI 2 um eine Weide U=1,41 m; K= 8,00 m. Weitere im Plangebiet vorhandene Bäume sind in der Planzeichnung als zur Erhaltung festgesetzt.

Bei der späteren Gebäudeplanung ist zu beachten, dass Gebäude und deren Zufahrt nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe + 1,50 m) angrenzender Bäume zu errichten sind.

15. Immissionsschutz

Die mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 festgesetzten Lärmpegelbereiche behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Änderung der Voraussetzung für die Lärmvorsorge ist gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht entstanden.

Zur Erreichung eines ausreichenden Schallschutzes sind für Schlafzimmer und überwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Mögliche Immissionskonflikte sind vom jeweiligen Einzelvorhaben abhängig und im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist nachzuweisen.

16. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

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

werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

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

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

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

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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

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

17. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

18. Kosten

Die Kosten des Planverfahren trägt der Vorhabenträger. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen und zur Sicherung der Erschließung ist zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Ribnitz-Damgarten ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Thomas Huth

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 27. Mai 2025