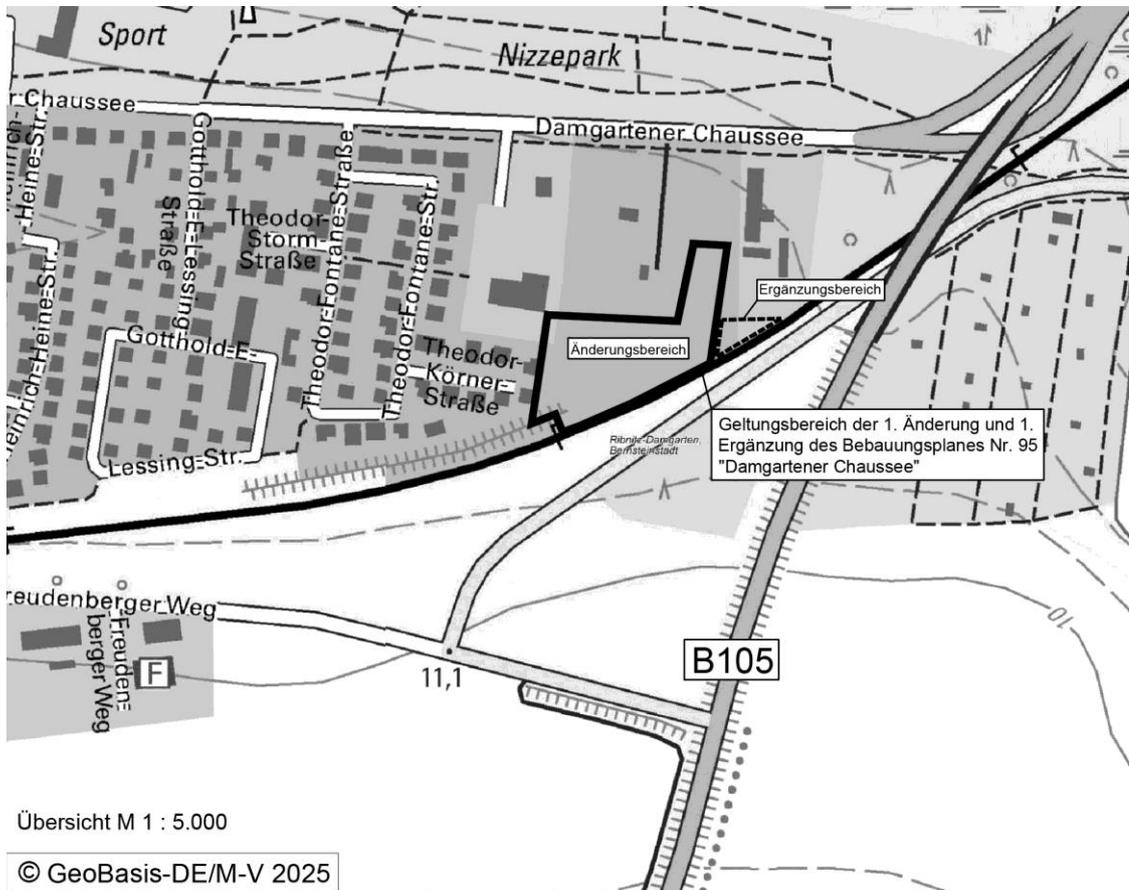


STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über die
1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 95
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“,
Damgartener Chaussee
im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister

Satzung über die

1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee
im Verfahren nach § 13a BauGB

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 13. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Anwendung des § 13a BauGB	4
3	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3.1	Lage des Planungsgebietes	4
3.2	Kartengrundlage	4
3.3	Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95	5
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Denkmalschutz	5
4.3	Hochwasserschutz	5
4.4	Baumschutz	6
4.5	Artenschutz	7
4.6	Gesetzlich geschützte Biotope	7
4.7	Internationale Schutzgebiete	7
4.8	Städtebauliche Planungen der Stadt	8
4.8.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	8
4.8.2	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne	8
4.9	Landschaftsplan	8
4.10	Küstengewässerschutz – Europäische Wasserrahmenrichtlinie	8
4.11	Schutz des Grundwassers	9
4.12	Wald, Zustimmung der Unterschreitung des Waldabstandes	10
4.13	Sonstige Hinweise - Zoll, Deutsche Bahn	10
5	Bestandsaufnahme	11
5.1	Topographie	11
5.2	Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation	11
5.3	Verkehrerschließung	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Löschwasserbereitstellung	15
5.6	Immissionsschutz	15
6	Planung	15
6.1	Städtebaulich-funktionales Konzept	15
6.2	Begründung der einzelnen Festsetzungen	16
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung	16
6.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
6.2.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
6.2.5	Verkehrerschließung	17
6.2.6	Ver- und Entsorgung	18
6.2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
6.2.8	Bereitstellung von Löschwasser	20
6.2.9	Grünordnerische Maßnahmen	21
6.2.10	Immissionsschutz	21
6.2.11	Örtliche Bauvorschriften	23
6.3	Alternativenprüfung hinsichtlich des Standorts	23
7	Auswirkungen der Planung	24
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	24
7.2	Kosten	24
8	Flächenbilanz	24

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Planverfahren dient lediglich der rechtlichen Sicherstellung eines geeigneten Lärmschutzes angrenzender, schutzbedürftiger Wohnnutzungen aufgrund des Wegfalls einer geplanten Lärmschutzwand am östlichen Randbereich.

Die hierfür notwendigen Änderungen und Ergänzungen am bisherigen Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 95 konzentrieren sich auf einen untergeordneten Teil im Süden und Südosten des Plangebietes.

Aus dem überarbeiteten Immissionsgutachten des Ursprungs-Bebauungsplanes ergeben sich notwendige Anpassungen in Form von einer Verlängerung des geplanten Lärmschutzwalls im südlichen Randbereich des Plangebietes in östliche Richtung sowie dessen Auswirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet WA2. Hierfür ist die Ergänzung des Plangebietes erforderlich. Aufgrund der Verlängerung des Lärmschutzwalls ist eine naturschutzrechtliche Beurteilung (Baumschutz, Biotopschutz und Artenschutz) für den Ergänzungsbereich erforderlich.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 aufgrund des begrenzten Planungsumfanges nicht erforderlich, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt wird nicht beeinträchtigt.

2 Anwendung des § 13a BauGB

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 wird keine zusätzliche Wohnbaufläche in Bezug zum Ursprungs-BP generiert.

Aufgrund der im gesamten Plangebiet zu erwartenden zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m², der Lage des Geltungsbereichs inmitten des städtebaulich integrierten Siedlungsbereiches sowie aufgrund der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung einer Fläche für einen Teilbereich, kann die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen.

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt (RegE UVPG 2001 in BR-Drs. 674/00 = BT-Drs. 14/4599 S.121; BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Verlag C.H.Beck, §13a Rn.41).

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Aufstellung wird entsprechend ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

3.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (Ursprungs-BP Nr. 95) befindet sich direkt an der Damgartener Chaussee, an deren südlicher Seite, in ca. 1.200 m Entfernung östlich des Stadtkerns (Markt) von Ribnitz.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich des BP Nr. 95 überplant den südlichen Bereich zwischen der Planstraße B und den Bahngleisen.

3.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Reiche in Sanitz, vom 14.02.2018 verwendet, ergänzt Januar bis März 2023. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GEOVermG M-V fand nicht statt.

Katasternachweis: Stand vom November 2022, aktualisiert: März 2023
Lagebezug: ETRS89 / UTM
Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

3.3 Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst die Flurstücke: 27/11 teilweise (tw.), 28 tw., 29 tw., 30 tw., 31 tw., 32 tw., 33 tw., der Flur 12 der Gemarkung Ribnitz mit einer Fläche von ca. 1,03 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst das Flurstück: 34 teilweise, der Flur 12 der Gemarkung Ribnitz mit einer Fläche von ca. 0,06 ha.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 95 beträgt ca. 1,09 ha.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Vorgaben sind für das Vorhaben der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 nicht relevant, da bei der Planung keine neuen Bauflächen, keine Änderung der geplanten Wohneinheiten und sonstige raumbedeutende Planungen generiert werden, es werden lediglich schallschutztechnische Anpassungen vorgenommen.

4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 sind weder Denkmale noch Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verzeichnet.

Südlich des Plangebietes, unterhalb der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, ist im Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung des Bereiches. Gemäß Stellungnahme des Sachgebietes Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen (03.11.2020) sind innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 95 keine eingetragenen Bodendenkmale vorhanden.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

4.3 Hochwasserschutz

Für den Ribnitzer See, als südlichster Teil des Saaler Boddens, wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,00 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenentwicklung des Plangebiets, so liegen sämtliche Bauflächen mit ca. 5 bis 7 m über NHN deutlich über dem Bemessungshochwasser. Entsprechende vorbeugende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind somit nicht erforderlich.

4.4 Baumschutz

Der Belang des Baumschutzes wird ausführlich im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, die Bäume zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Auf Grundlage der Vermessung und bei Ortsbegehungen im Änderungs- und Ergänzungsbereich des BP Nr. 95 wurden Bäume festgestellt, die aufgrund ihres Stammumfanges ≥ 100 cm die Anforderungen des § 18 NatSchAG M-V für gesetzlich geschützte Bäume erfüllen. In nachfolgender Tabelle werden der eingemessene Baumbestand und ein etwaiger Schutzstatus dargestellt. Die Nummerierung folgt der eigenen getroffenen Zuordnung in Bezug zum Ursprungs-B-Planes, die in die Planzeichnung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 95 übernommen wird.

Tabelle 1: Baumliste 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 95

Nr.	Baumart	StØ in m	StU in m	KrØ in m	Schutzstatus
49	Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>)	0,32	1,03	6	-
51	Kirsch-Pflaume (<i>Prunus cerasifera</i>)	0,4	1,26	6	-
52	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,15	0,47	4	-
53	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	0,6	1,89	12	§ 18 NatSchAG M-V
54	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,1	0,31	3	-
55	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,2	0,63	4	-
56	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,1	0,31	3	-
57	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	0,8	2,51	12	§ 18 NatSchAG M-V
58	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,3	0,94	6	-
59	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,15	0,47	3	-
60	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	0,6	1,89	12	§ 18 NatSchAG M-V
61	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,2	0,63	5	-
62	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,3	0,94	6	-

Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung von insgesamt 11 der insgesamt 13 im Plangebiet verorteten Einzelbäumen angezeigt bzw. wird notwendig. Allerdings ist die Sauer-Kirsche Nr. 49 bereits im Ursprungs-B-Plan zur Fällung gekennzeichnet. Eine Übersicht zu den Baumfällungen sowie dem notwendigen Ausgleichsbedarf bzw. benötigter Ersatzpflanzungen ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Tabelle 2: Baumfällungen im Geltungsbereich und Ausgleichsbedarf

Nr.	Baumart	StU in m	Schutzstatus	Fällung angezeigt	Ersatzpflanzungen
49	Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>)	1,03	-	ja	0
51	Kirsch-Pflaume (<i>Prunus cerasifera</i>)	1,26	-	nein	0
52	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,47	-	ja	0
53	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	1,89	§ 18 NatSchAG M-V	ja	2
54	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,31	-	ja	0
55	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,63	-	ja	0

56	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,31	-	ja	0
57	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	2,51	§ 18 NatSchAG M-V	nein	0
58	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,94	-	ja	0
59	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,47	-	ja	0
60	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	1,89	§ 18 NatSchAG M-V	ja	2
61	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,63	-	ja	0
62	Birke (<i>Betula pendula</i>)	0,94	-	ja	0
Summe					4

Entsprechend vorstehender Auflistung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 4 Bäumen, der als Ausgleich oder Ersatzmaßnahme umzusetzen ist. Im Ursprungs-B-Plan Nr. 95 sollen 10 zusätzliche Pflanzstandorte mit der Festsetzung P1 hergestellt werden, die als Ausgleichsbäume geeignet sind. Hierauf wurde in der Planzeichnung des B-Planes Nr. 95 hingewiesen. Es sollen 4 dieser freien Ausgleichsbäume zur Kompensation der Baumfällungen im Ergänzungsbereich genutzt werden. Damit wird der Ausgleichsbedarf für die 1. Änderung und Ergänzung vollständig erfüllt. Auf den Vorgang wird in der Planzeichnung hingewiesen. Dieser dient als Grundlage zum Antrag auf Genehmigung der angezeigten Baumfällungen bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

4.5 Artenschutz

Der Belang des Artenschutzes wird ausführlich im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

Lediglich im 1. Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch die zusätzlich geplante Beseitigung von Gehölzstrukturen eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Habitatstrukturen. In diesem Bereich und angrenzend liegen Brutreviere einiger Brutvogelarten. Artenschutzrechtlich kann eine Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden, die jegliche Gehölzbeseitigung im Plangebiet auf die Monate Januar und Dezember beschränkt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.

4.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Belang des Biotopschutzes wird im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen.

4.7 Internationale Schutzgebiete

Der Belang des Biotopschutzes wird im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

Durch Umsetzung der Planung werden keine Europäischen Schutzgebiete beeinträchtigt.

4.8 Städtebauliche Planungen der Stadt

4.8.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 aufgrund des begrenzten Planungsumfangs nicht erforderlich, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt wird nicht beeinträchtigt.

4.8.2 Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 wird der rechtskräftige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 95 in einem untergeordneten Teilbereich überplant und im östlichen Randbereich geringfügig erweitert. Im Bereich der Erweiterung besteht bisher keine bauleitplanerische Satzung der Stadt.

4.9 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan (LP) mit dem Stand Dezember 2001 vor. Gemäß der Darstellung im Landschaftsplan (Karte 3b) liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Biotopkomplexes 15 „Siedlungsflächen und Grünanlagen Stadt Ribnitz“, der als gering- bis mittelwertig eingestuft wird. Der im Planungsumfeld gelegene Biotopkomplex 5 „Recknitzniederung und benachbarte Moränenflächen“ wird als sehr hochwertig eingestuft. Gemäß Darstellung der Karte 3a wird das Plangebiet als „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) dargestellt, was nur noch eingeschränkt dem bei den Begehungen (2020) festgestellten Bestand entspricht. Zudem wurde auf Grundlage des Ursprungs-B-Planes bereits eine großflächige Baufeldberäumung im Änderungsbereich durchgeführt. Laut Karte 4 liegt der Geltungsbereich des B-Planes als Teil der Siedlungsfläche des Stadtteils Ribnitz nicht innerhalb eines spezifischen Landschaftsbildraumes; für diesen Bereich erfolgt keine Bewertung des Landschaftsbildes.

Karte 5 stellt für das Plangebiet keine Entwicklungsflächen oder schutzwürdige und besonders schutzwürdige Flächen dar. Anlage 4 stellt im Umfeld des Plangebietes, südlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund ein Bodendenkmal dar, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSch M-V genehmigt werden kann. Zusammenfassend stellt der Landschaftsplan für das Plangebiet keine zu beachtende Schutzwürdigkeit dar. Diese ergibt sich für den nördlich gelegenen Nizzepark und das östlich gelegene Recknitztal; diese Bereiche werden jedoch von der Planung nicht berührt. Aus dem Landschaftsplan ergeben sich für den Geltungsbereich keine spezifischen Naturschutz- und Pflegemaßnahmen oder sonstige Anforderungen, die berührt werden könnten.

4.10 Küstengewässerschutz – Europäische Wasserrahmenrichtlinie

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 95 befindet sich im Einzugsgebiet des Küstengebietes Ost, welches als Planungseinheit der Flussgebietseinheit Warnow/Peene der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) zugeordnet ist. Nicht innerhalb des Geltungsbereichs versickertes Niederschlagswasser muss leitungsgebunden der vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden, welche über ein Grabensystem in das EG-WRRL-berichtspflichtige innere Küstengewässer Ribnitzer See/Saaler Bodden (Code: DEMV_WP_07) entwässert. Der Ribnitzer See als Teil der Darß-Zingster-Boddenkette (DZBK) befindet sich derzeit in einem „schlechten ökologischen Zustand“, wodurch jede nachteilige Änderung des Zustandes gemäß Artikel 1 und 4 der EG-WRRL untersagt ist (Verschlechterungsverbot). Zur Erreichung eines „guten ökologischen Zustandes“ (Verbesserungsgebot) sollen jegliche Stoffeinträge reduziert werden. Dies erstreckt sich neben Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft auch auf punktuelle Stoffeinträge. Zur Vermeidung von zusätzlichen Stoffeinträgen in die

DZBK durch leitungsgebundenen Regenwasserabtransport über die Kanalisation ist im Zuge des B-Plan-Verfahrens zu prüfen, ob durch Regelungen und Festsetzung zur Entsiegelung, von Freiflächen und von teilversiegelten Flächen mit reduziertem Abflussbeiwert eine höhere Versickerungsrate am Standort zu erreichen ist. Diesbezüglich getroffene Regelungen und Festsetzungen werden in Kapitel 6.2.9 (Grünordnerische Maßnahmen) erläutert. Im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung sind weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Versickerungsrate zu prüfen.

Der Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes befindet sich in einer Entfernung von ca. 215 m zum 150 m Puffer des Küstenschutzstreifens des Ribnitzer Sees und ca. 790 m zum 50 m Puffer des Gewässerschutzstreifens der Recknitz; aufgrund vorstehender Abstände sind die Restriktionen zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V nicht berührt.

4.11 Schutz des Grundwassers

Aus wasserbehördlicher Sicht gelten im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung (Schutz- und Niederschlagswasser) und für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

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 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdaufschlüsse / Bohrungen

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Bodensondierungen oder Erdwärmesonden, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung vorhanden. Ca. 100m östlich des Plangebiets verläuft der offene Graben 39/R7, der Vorflut zur Ribnitzer See hat.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Bestandsanlagen oder Ähnliches, die eine Wassergefährdung darstellen können, sind fachgerecht zurückzubauen. Der Rückbau ist ggf. von einem Sachverständigen nach AwSV zu begleiten bzw. zu prüfen und der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Auf das Sorgfaltsgebot gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Spätestens im Zuge der Erschließungsplanung ist die praktische Umsetzbarkeit der Niederschlagswasserversickerung auf den geplanten Baugrundstücken zwingend zu untersuchen bzw. nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht oder nicht vollständig umsetzbar sein, liegt die Beseitigungspflicht weiterhin beim Abwasserzweckverband (AWZV), der Überschusswasser aus den zu errichtenden Versickerungsanlagen und/oder direkt abzuleitendes Niederschlagswasser abzuführen und ggf. zu behan-

deln hat. Eine Teilrückhaltung durch Versickerung auf den Grundstücken wird wasserbehördlich ausdrücklich befürwortet. Ggf. notwendig werdende Anträge für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind an die untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Vorpommern-Rügen zu richten.

Hochwasserrisikogebiet

Das Planvorhaben liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

4.12 Wald, Zustimmung der Unterschreitung des Waldabstandes

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 ist kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden Wald ist somit nicht direkt betroffen.

4.13 Sonstige Hinweise - Zoll, Deutsche Bahn

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 weise ich 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).

Hinweise der Deutschen Bahn:

- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

- Im Rahmen der Planungen ist zu den Bahnanlagen eine Einfriedung vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindert.

- Durch den geplanten Lärmschutzwall dürfen keine Gefährdungen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke entstehen.

- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

- Sollte sich nach Inbetriebnahme herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen kommt. So sind entsprechende Änderungsmaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

- In keinem Fall dürfen Rutschungen stattfinden, die die Sicherheit des Bahnbetriebs gefährden.

- Zur Pflege der geplanten Begrünung des Lärmschutzwalls sind entsprechende Arbeitsräume freizuhalten. Bei notwendiger Betretung von Bahnanlagen muss bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag gestellt werden.

- Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB). Soweit von bestehenden und geplanten Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden bzw. zu entfernen.

- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Die Topographie im geplanten Wohnbaugebiet WA2 ist weitestgehend eben mit Höhen zwischen ca. 5,70 m an der südlichen Grenze zum geplanten Lärmschutzwall hin und ca. 6,70 m über NHN an der Planstraße B. Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls sind Höhen zwischen ca. 5,50 m und ca. 6,20 m über NHN festzustellen.

5.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation

Der Zustand des Plangebietes mit Stand vom Mai 2024 wird in nachfolgender Abbildung dargestellt:



Abb. 1: Luftbild der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 95 (GAIA-MV LUNG 2025)

Im Änderungsbereich ist ersichtlich, dass in Umsetzung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 95 bzw. durch Baufeldfreimachung bereits ein Großteil der vorhandenen Vegetationsdecke abgetragen wurde, Aufschüttungen und Abtragungen erfolgt sind und lediglich im südlichen Randbereich einzelne Gehölze übriggeblieben sind. Die ur-

sprüngliche Biotopausstattung ist nicht mehr erhalten. Von links nach rechts befinden sich am südlichen des Änderungsbereiches eine Sauer-Kirsche (Nr. 49), ein Korb-Weidenstrauch (KB) sowie eine Kirsch-Pflaume (Nr. 51), siehe Baumliste in der Planzeichnung und in Kapitel 4.4. Die Gehölze sind durch eine überwiegend aus Neophyten (Goldrute) bestehende Staudenflur eingebettet.



Abb. 2: Gehölze im Änderungsbereich (GAIA-MV LUNG 2025)

Im aktuellen Zustand ist dem Änderungsbereich damit keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit mehr zuzurechnen. Die Habitataignung wird in Kapitel 5 genauer betrachtet.

Der Ergänzungsbereich fasst neben weiterer Grünfläche noch zusätzliche Gehölzstrukturen, die als Grundstückseingrünung und –begrenzung dienen. Die Gehölze direkt im Ergänzungsbereich stellen sich als eine Baumgruppe aus noch jüngeren Hänge-Birken dar, denen zwei mehrstämmige Sal-Weiden mit insgesamt größerem Stammumfang angelagert sind. In der äußersten Ecke des Geltungsbereiches steht eine weitere mehrstämmige, große Salweide. Den Sal-Weiden ist ein Schlehengebüsch zwischengelagert.

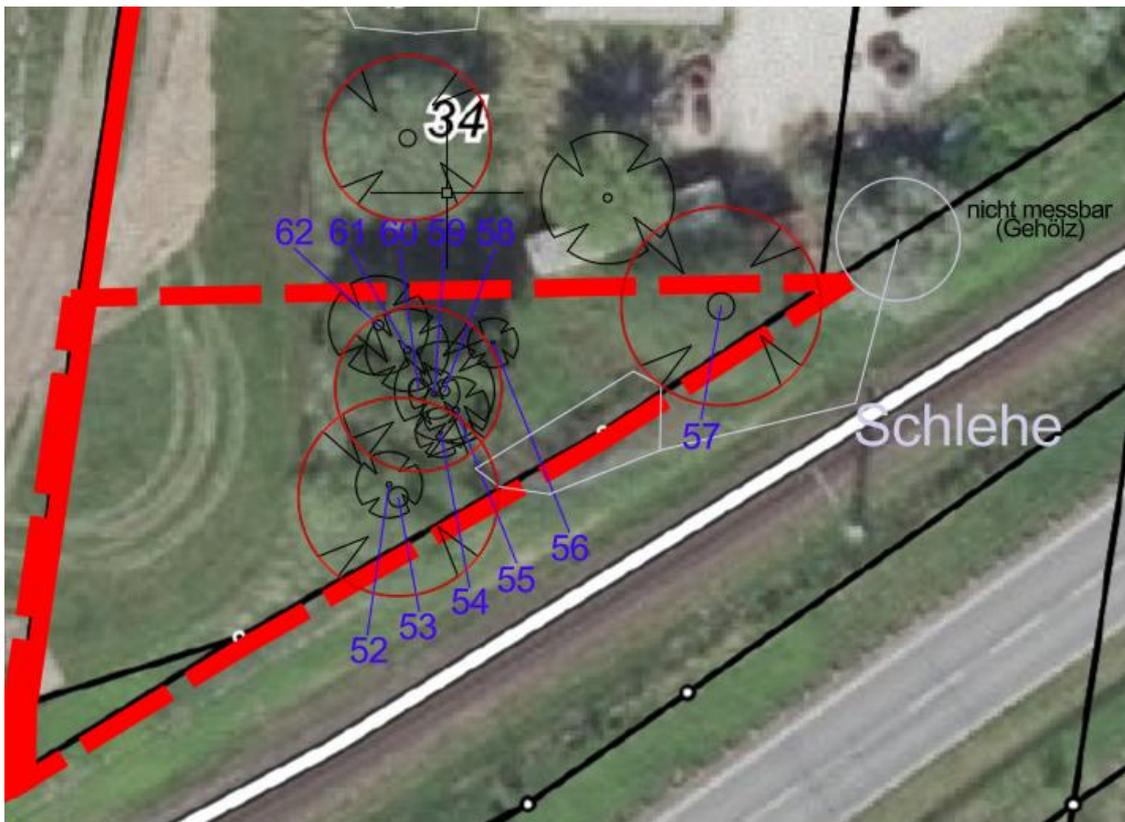


Abb. 3: Gehölze im Ergänzungsbereich, Sal-Weiden rot eingekreist (GAIA-MV LUNG 2025)

Die bestehende Gehölzinsel des Ergänzungsbereiches hebt sich gegenüber der bereits großflächig geräumten Fläche des Änderungsbereiches damit naturschutzfachlich etwas ab und ist hinsichtlich des Baumschutzes und des Besonderen Artenschutzes zu betrachten.

5.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die Damgartener Chaussee, welche in östlicher Richtung an die Bundesstraße B105 anschließt und auch mit dem Stadtteil Damgarten verbindet sowie in westlicher Richtung den Stadtkern und den Hafen von Ribnitz erreicht. Der verkehrstechnische Anschluss der Wohnbaufläche WA2 erfolgt über die Planstraße B.

Südlich der Damgartener Chaussee besteht ein ca. 2,5 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg, welcher ebenfalls die Anbindung in Richtung Stadtkern und Hafen von Ribnitz sowie in Richtung Damgarten gewährleistet.

Für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestehen Bushaltestellen an der Damgartener Chaussee in ca. 200 bzw. 300 m Entfernung. Hier bestehen im Tagzeitraum und den Abendstunden Busverbindungen in die wesentlichen Stadtteile Ribnitz-Damgartens und die Städte und Gemeinden im mittleren Umfeld. Der nächstgelegene Bahnhof mit regelmäßigen Regionalzugverbindungen und überregionalem Zugverkehr besteht mit dem Bahnhof Ribnitz in ca. 1,2 km Entfernung.

5.4 Ver- und Entsorgung

Der östliche Siedlungsbereich des Ortsteils Ribnitz verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in

der Damgartener Chaussee und wurden im Rahmen der Erschließungsplanung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 95 in der Planstraße B neu verlegt. Zum Anlagenbestand und zu den Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS Netz GmbH sichergestellt werden.

Es ist eine Hauptversorgungsleitung in der Damgartener Chaussee vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Ebenso besteht Anschlussmöglichkeit an die Versorgungsleitungen in der westlich des Geltungsbereichs liegenden Theodor-Fontane-Straße.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen. Es ist eine Hauptversorgungsleitung in der Damgartener Chaussee vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Ebenso besteht Anschlussmöglichkeit an die Versorgungsleitungen in der westlich des Geltungsbereichs liegende Theodor-Fontane-Straße.

Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG sowie der Vodafone-Kabel Deutschland GmbH gesichert werden. Es ist eine Hauptversorgungsleitung in der Damgartener Chaussee vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Ebenso besteht Anschlussmöglichkeit an die Versorgungsleitungen in der westlich des Geltungsbereichs liegenden Theodor-Fontane-Straße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet. Im Straßenraum der Damgartener Chaussee bestehen entsprechende Leitungen, an die angeschlossen werden kann.

Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Kanalisation des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden im vorliegenden Siedlungsbereich getrennt abgeleitet.

Die Schmutzwasserkanalisation kann an das in der Theodor-Fontane-Str. bestehende Leitungssystem anbinden. Das Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation der Kläranlage Körkwitz zugeleitet. Die dort zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind ausreichend.

Die Ableitung des Regenwassers kann über einen vorhandenen Durchlass östlich des Geltungsbereichs in Richtung des Boddengewässers erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

5.5 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz des westlich angrenzenden Wohngebiets enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können.

Der nächstgelegene verzeichnete Feuerlöschhydrant befindet sich ca. 150 m westlich vom Geltungsbereich in der Damgartener Chaussee und ist für Fördermengen von 119 m³/h ausgelegt. Weitere technische Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe mit Fördermengen von ca. 82 m³/h (Quelle: Hydrantenplan, Wasser und Abwasser Boddenland GmbH, Stand 08.04.2015).

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen sowie der Straßenplanung (Planstraße B) ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

5.6 Immissionsschutz

Als Grundlage zur Abklärung der schallschutzfachlichen Belange im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 95 wurde eine Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Rostock, 12.2018) erarbeitet. Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen. Bei Lärmkonflikten waren Maßnahmen zur Lärminderung herauszuarbeiten.

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 soll die immissionsrechtliche Situation im Plangebiet angepasst werden. Ein Problem im bisher rechtskräftigen Ursprungs-BP Nr. 95 war der nicht verhältnismäßige Aufwand zur baulichen Umsetzung des geplanten Lärmschutzwalls an der östlichen Plangebietsgrenze. Die betroffenen Wohngrundstücke waren in ihrer Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Eine Verlängerung des geplanten Lärmschutzwalls im südlichen Planbereich nach Osten war zum Zeitpunkt der Ursprungs-BP-Aufstellung aus Gründen der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit unmöglich. Inzwischen konnte mit dem Flächeneigentümer eine Einigung erzielt werden.

Im Kapitel „Planung - Immissionsschutz“ werden die Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende Festsetzungsanpassungen aus dem „Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung - Ergebnisaktualisierung zum Verkehrslärm“ (TÜV Nord Rostock, Stand 05.03.2025) zusammengefasst.

6 Planung

6.1 Städtebaulich-funktionales Konzept

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 95 wird die planungsrechtliche Grundlage für einen angemessenen Schallschutz gegenüber schutzbedürftiger Nutzungen verfolgt. Hierzu sind entsprechend der Ergebnisse aus dem „Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung“ (TÜV Nord Rostock, 03.2025) die Dimensionierung und Länge des geplanten, südlich angrenzenden Lärmschutzwalls anzupassen, der Lärmschutzwall im östlichen Randbereich des WA2 kann entfallen. Ebenso sind zusätzliche, passive Maßnahmen für die Wohnbaufläche WA2 zu konkretisieren.

6.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 ändert sich die Art der baulichen Nutzung nicht gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan.

Allgemeines Wohngebiet

Der vorrangig zum Bau von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehene Bereich ist entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Anbetracht der Entwicklung in den letzten Jahren, dass einzelne Interessenten noch eine kleine gewerbliche Einheit neben dem Wohnen entweder Haupt- oder Nebenberuflich realisieren möchten und in Anbetracht des integrierten Standorts an der Haupteinfahrtsstraße von Osten in den Stadtkern bietet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets den nötigen Spielraum, entsprechende ergänzende Nutzungen realisieren zu können.

Infolge dessen werden neben dem Wohnen mit der Wohnnutzung und in Anbetracht der Standortbedingungen verträgliche Nutzungen zugelassen. Dies gilt für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Zudem werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.

Dagegen sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind in der Regel mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden, welches die als Mischverkehrsfläche geplante Anliegerstraße und das geplante beschränkte Angebot an öffentlichen Stellplätzen nicht bewältigen können. Zudem sind vorstehende Nutzungen auch mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden, sodass die Integration entsprechender Einrichtungen in das verhältnismäßig kleinflächige Wohngebiet nicht machbar ist.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 ändert sich die Art der baulichen Nutzung nicht gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA2) ist in einem Rahmen festgesetzt, dass die beabsichtigten und zulässigen Vorhaben in heute üblicher Ausgestaltung realisiert werden können. Die Regelung erfolgt für das Baugebiet über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossigkeit.

Höhen

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen gewährleistet zum einen, dass genügend gestalterischer Spielraum besteht, um die zugelassenen Nutzungen umsetzen zu können und andererseits wird ein Einfügen in den städtebaulichen Kontext, auch was die Höhenentwicklung betrifft, gewährleistet. Das Wohngebiet ist aus Immissionsschutzgründen als 1-geschossiges Baugebiet im Bungalowstiel zu begrenzen. Entsprechend ist hier die maximale Gebäudehöhe auf 7,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. (siehe Kapitel „Planung - Immissionsschutz“)

Die zulässige Abweichung der maximalen Traufhöhe von bis zu 0,5 m im Baugebiet WA2 bezieht sich ausschließlich auf Wohngebäude mit der Dachform „Flachdach“ (0 - 15°). Da für die sonstigen zulässigen Dachformen (Walm-/ Zelt Dach) Gebäudehöhen (maximale Firsthöhe) von bis zu 7,5 m zulässig sind, kann mit der zulässigen Abweichung ein Ausgleich in der äußeren Gestalt des Gebäudekörpers (reduziertes Dachvolumen) zugunsten eines harmonischen Straßen-/ Siedlungsbildes geschaffen werden.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Wohngebiete

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA 2) sind zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer kleinteilig strukturierten Bungalowsiedlung nur Einzelhäuser zulässig. Zudem werden im Sinne einer flexiblen Parzellierung und Bebauung die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert und mit Baugrenzen lediglich zur Erschließungsstraße und zu den rückwärtigen Rändern der Wohngebiete begrenzt.

Abweichend von den Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung ist aus städtebaulichen Gründen mindestens ein Abstand von 5 m zum Straßenraum der Planstraße B einzuhalten. Ausnahme hiervon bildet der östlichste Bereich des WA2 aufgrund der hier geringen zur Verfügung stehenden Grundstückstiefe. Aus schallschutztechnischen Gründen ist im nördlichen Bereich (zum GEe) ein erweiterter Abstand von 7 m bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verschieben sich die Baugrenzen im südlichen Randbereich aufgrund der Neuplanung des Lärmschutzwalls sowie im östlichen Randbereich aufgrund des Wegfalls der Lärmschutzwand. Die entfallenden Baugrenzen sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Nebenanlagen

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 B.

Definition für Carport: Die juristische Definition für Carport ist „offene Garage“. Es handelt sich um eine Leichtbau-Konstruktion, die allseitig, drei-, zwei- oder einseitig offen sein kann. (Quelle: <https://www.archnetwork.eu/definition-carport>)

6.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist unter Umständen eine Beschränkung allein über die GRZ nicht ausreichend, einer Nutzung der Grundstücke in eine dem Umfeld verträglichen Weise gerecht zu werden. So könnte ein Gebäude mehrere kleine Wohneinheiten umfassen, welche dann eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen erfordern, die aber auf den begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht realisiert werden können. Somit wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf je zwei festgesetzt.

6.2.5 Verkehrserschließung

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 ändert sich die Verkehrserschließung nicht gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan.

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereiches (WA2) erfolgt weiterhin und unverändert über die nördlich angrenzende Damgartener Chaussee und die Planstraßen A und B, wie mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzt.

Grundstückszufahrten in Wohngebieten

Mit der Beschränkung auf maximal 1 Zufahrt pro Grundstück mit einer Gesamtbreite von 4,0 m soll die Inanspruchnahme der Vorgartenzone für den ruhenden Verkehr und dessen Versiegelung beschränkt werden. Dies kommt der Grüngestaltung der

zum Straßenraum (Planstraße B) orientierten Grundstücksflächen sowie dem unversiegelten Verkehrsbegleitgrün samt Baumpflanzungen zu Gute, denn durch Begrenzung der Zufahrtsbreiten werden längere unversiegelte Abschnitte des Verkehrsbegleitgrün möglich. Vorstehende Maßnahmen fördern das Mikroklima und den Grundwassereintrag.

6.2.6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum (Planstraßen B) unterzubringen.

Trinkwasser

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für das Vorhaben. Das Vorhaben ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist leitungsgebunden, vom Schmutzwasser getrennt, schadlos abzuführen. Die Dimensionierung sowie eine Verortung geplanter Leitungstrassen sind im Zusammenhang der Erschließungsplanung mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen und festzulegen sowie mittels Erschließungsverträgen zu sichern.

Der Anschluss der Regenwasserkanalisation erfolgt in der Damgartener Chaussee östlich des Plangebiets über einen vorhandenen Durchlass an einen offenen Vorfluter, der in Richtung Bodden entwässert. Das Wohngebiet kann höhenmäßig problemlos angeschlossen werden.

Eine ausführliche Erläuterung des geplanten Entwässerungskonzeptes ist im Begründungstext des Ursprungs-BP Nr. 95 unter Kapitel „Auswirkungen der Planung - Anpassung der Niederschlagsentwässerung über das Gebiet des BP 95 hinaus“ beschrieben.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, untere Wasserbehörde:

Eine Teilrückhaltung durch Versickerung (mit Überlauf) auf den jeweiligen Grundstücken wird auch im Sinne der Grundwasserneubildung ausdrücklich befürwortet.

Grundsätzlich muss im Zusammenhang mit der Neuordnung der Niederschlagswasserentwässerung gewährleistet werden, dass die Entwässerungsgebiete aller vorhandenen und stillzulegenden Leitungen auch weiter entwässert werden und das Leitungsnetz durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen, Abwasserzweckverband Körkwitz, betrieben und unterhalten werden kann. Unter diesen Bedingungen wird eine Einleitung in den Graben 39/R7 grundsätzlich als erlaubnisfähig und die Erschließung als gesichert eingeschätzt.

Schmutzwasser

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.

Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz in der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Theodor-Fontane-Straße. Im Gehweg zum vorhandenen Norma Markt befindet sich der Übergabepunkt. Bedingt durch die Höhenlage der Leitung können fast alle Grundstücke im freien Gefälle an das System angeschlossen werden. Bei einigen Grundstücken ist eine geringfügige

Aufschüttung notwendig, um die erforderliche Tiefenlage der Leitungen von 1 m an der Grundstücksgrenze zu erreichen.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung und Abfallentsorgungsbedingungen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch beauftragte Dritte. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist einschließlich der Wendeanlage an deren Ende hinreichend dimensioniert, dass Sie mit den im Landkreis verwendeten 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Rückwertige Anlieger, welche durch eine private Stichstraße angeschlossen sind, haben ihren privaten Hausmüll unter Beachtung der Verkehrssicherheit in der Planstraße zur Abholung bereitzustellen.

Telekommunikation

Hinweise der Deutschen Telekom

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung 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 gegebenenfalls 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 Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu

schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

6.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Änderungsbereich ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche entsprechend des § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Diese wurde aus dem Ursprungs-BP übernommen.

Leitungsrecht

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft eine Regenentwässerungsleitung, welche den gesamten westlichen bestehenden Wohnbereich leitungsgebunden entwässert. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen (siehe Kapitel „Immissionsschutz“) ist zwischen dem geplanten Wohngebiet und der südlich angrenzenden Gleisanlage der Deutschen Bahn, eine aktive Schallminderungsmaßnahme in Form eines Erdwalls, als Verlängerung des westlich bestehenden Erdwalls, zwingend erforderlich. Die bestehende Regenentwässerungsleitung würde sich größtenteils unter dem geplanten Schallschutzwall befinden. Aus diesem Grund und aufgrund der erforderlichen Sanierung der bestehenden Regenentwässerungsleitung, ist im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung die Regenentwässerungsleitung neu zu verlegen. Die geplante Streckenführung ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Aufgrund des geplanten Verlaufs durch die geplante Wohnbaufläche WA2, ist eine Sicherung einer Fläche zum Betrieb und zur Wartung dieser Leitung durch den Wasser- und Bodenverband, bzw. durch von ihm Beauftragte, notwendig. Dieser Bereich ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten und den Berechtigten ist im Bedarfsfall die Nutzung zu ermöglichen. Der künftige Leitungsverlauf ist, wenn möglich, auf Wegen/Stichstraßen zu planen.

6.2.8 Bereitstellung von Löschwasser

Die vorhandenen Feuerlöschhydranten in der Damgartener Chaussee und westlich des Bebauungsplanbereiches (siehe Kapitel „Bestand - Löschwasserbereitstellung“) können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Der Einsatzradius der vorhandenen Feuerlöschhydranten deckt bereits das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 ab. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Die von den zuständigen Behörden entsprechend geforderte Dimensionierung der Leitung und Fördermengen sind zu beachten.

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen. Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen sowie der Straßenplanung ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

6.2.9 Grünordnerische Maßnahmen

Nachfolgende beschriebene und weitere festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der gestalterischen Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Ebenso tragen diese Maßnahmen zu einer Kompensation des sehr hohen Versiegelungsgrads im Bereich des Sondergebiets bei (Ursprung-BP).

Bepflanzung des Lärmschutzwalls (P2)

Durch die 1. Änderung und 1. Ergänzung erfolgt eine Verbreiterung des festgesetzten Lärmschutzwalls von insgesamt 10 m auf 10-13,50 m, wobei die Breite überwiegend 12,50 m beträgt. Auch durch die Verbreiterung der beiden Böschungsseiten von 4,50 m auf durchschnittlich 5,75 m ist das Pflanzkonzept des Ursprungs-B-Planes v.a. hinsichtlich des Erosionsschutzes zu überarbeiten. Es ist zu vermeiden, dass der Lärmschutzwall durch Erosion abgetragen wird, hierdurch seine Funktionalität verliert und zudem Staubemissionen für die angrenzenden Nutzer entstehen. Durch die Stadt besteht die Vorgabe, dass die Nordseite des Lärmschutzwalls einer Spontangebegrünung überlassen werden soll und ansonsten optional mit heimischen Sträuchern durch die angrenzenden Nutzer bepflanzt werden kann. Ein Erosionsschutz durch Durchwurzelung der Gehölze von der nördlichen Böschungsseite ist damit nicht sicher gewährleistet. Die Bepflanzung des Kamms des Lärmschutzwalls reicht dafür ebenfalls nicht aus. Aus naturschutzfachlichen Gründen soll zudem die südliche Böschungsseite möglichst Gehölzfrei bleiben.

Um beide Böschungsseiten erosionssicher zu ertüchtigen, wird der Einsatz von geeigneten, innerhalb von 2-3 Jahren abbaubaren Geomatten aus Naturmaterial wie Jute, Stroh oder Schafswolle notwendig. Die Geomatten sind mit einer Initialbepflanzung aus Regiosaatgut zu versetzen. Sofern Anker verwendet werden müssen, müssen diese ebenfalls aus biologisch innerhalb von 2-3 Jahren abbaubaren Naturmaterial bestehen.

Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Der Ausschluss von Versiegelungen von Freiflächen im gesamten Plangebiet durch wasserdichte und wurzelundurchlässige Materialien sowie der Ausschluss großflächiger Schüttungen, wie z.B. Schottergärten, dient der Grundwasserneubildung und der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Ausnahmen können hierbei jedoch für Traufbereiche von Gebäuden sowie Teichanlagen zugelassen werden.

Die Festsetzung der Reduzierung des Versiegelungsgrades für Stell- und Parkplätze im gesamten Plangebiet dient einerseits der Grundwasserneubildung, da der Niederschlag nicht vollständig leitungsgebunden abgeleitet wird und somit vor Ort versickern kann, andererseits dient diese Maßnahme ebenfalls als Kompensation für die Grundflächenüberschreitung des Sondergebietes (Ursprung-BP).

6.2.10 Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 soll die immissionsrechtliche Situation im Plangebiet angepasst werden. Ein Problem im bisher rechtskräftigen Ursprungs-BP Nr. 95 war der nicht verhältnismäßige Aufwand zur baulichen Umsetzung des geplanten Lärmschutzwalls an der östlichen Plangebietsgrenze. Die betroffenen Wohngrundstücke waren in ihrer Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Eine Verlängerung des bereits geplanten Lärmschutzwalls im südlichen Planbereich nach Osten war zum Zeitpunkt der Ursprungs-BP-Aufstellung aus Gründen der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit unmöglich. Inzwischen konnte mit dem Flächeneigentümer eine Einigung erzielt werden.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten veranlasste eine schalltechnische Überprüfung, um lediglich mit einem verlängerten Lärmschutzwall die erforderlichen Lärmschutzbedingungen erfüllen und auf die Lärmschutzwand verzichten zu können.

Als Grundlage zur Abklärung der schallschutzfachlichen Belange im Ursprungs-BP wurde eine Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Rostock, Stand 17.02.2021) erarbeitet. Diese wurde mit dem „Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung - Ergebnisaktualisierung zum Verkehrslärm“ (TÜV Nord Rostock, Stand 05.03.2025) ergänzt:

Zusammenfassung / Ergebnisse:

TÜV NORD Umweltschutz wurde mit der Überarbeitung der entsprechenden schalltechnischen Untersuchung aus 2021 (TÜV-Projekt-Nr. 920SST023) von der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten beauftragt.

Für die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 wurde ein „Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung“ mit einer Ergebnisaktualisierung zum Verkehrslärm erstellt (TÜV Nord Rostock, 03.2025). Die Neuberechnungen betreffen ausschließlich den Verkehrslärm und sind aufgrund von Planungsänderungen hinsichtlich des Schallschutzes (Veränderungen am südlichen Wall und Wegfallen der östlichen Lärmschutzwand) sowie kleinerer Änderungen an der Planstraße (Verkehrsaufkommen) erforderlich.

Durch den Straßen- und Schienenverkehr werden an den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel tags von 56 bis 66 dB(A) und nachts von 49 bis 62 dB(A) hervorgerufen. Die Orientierungswerte werden tags um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 17 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Verkehrsgeräuschimmissionen im Tag- und Nachtzeitraum sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen:

Durch das Verlängern des bestehenden Lärmschutzwalls im Süden über die gesamte Länge des Plangebietes entlang der Bahnstrecke sowie ca. 30 m auf dem östlich angrenzenden Grundstück, können die Beurteilungspegel der Verkehrsimmissionen wirksam abgesenkt werden. Der Lärmschutzwall muss eine Höhe von mindestens 3,5 m über Schienenoberkante erreichen.

Durch die Errichtung des Lärmschutzwalls können die Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 durch die Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs deutlich gesenkt werden. Am Beispiel des IO 7 im Osten des WA2 direkt an der Schienenstrecke können die Beurteilungspegel durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen tags um 4 dB und nachts um 5 dB reduziert werden.

Dennoch kommt es weiterhin zu Überschreitungen der ORW.

Passive Lärminderungsmaßnahmen:

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen (Straßen- und Schienenverkehr) werden nachfolgend für die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude die erforderlichen baulichen Maßnahmen an den Gebäudefassaden ermittelt. Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das Schalldämm-Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Auf dieser Grundlage wird die Schalldämmung nach der DIN 4109-01 /10/ ermittelt.

Innerhalb der Baugrenzen der Wohngebieten im Plangebiet kommt es zu maßgeblichen Außenlärmpegeln zwischen 62 dB(A) und 66 dB(A). Pegel höher als 65 dB(A) liegen nur in einem maximal 8 m breiten Streifen im Süden und Osten des geplanten Wohngebiets WA2 vor. Hier wird eine von der Schienenstrecke abgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume empfohlen. Alternativ kann durch baulichen Schallschutz die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln unterhalb 65 dB(A) führt im Normalfall die aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes notwendige Dämmung des Gebäudes zu einer Einhaltung der Schallschutzanforderungen der DIN 4109-1.

Anmerkung: Die novellierte DIN 4109 von 2018 sieht die Ausweisung von „Lärmpegelbereiche“ nicht mehr vor. Stattdessen sind die maßgebliche Außenlärmpegel in 1 dB-Klassen darzustellen. Um die Vergleichbarkeit mit vorherigen Bearbeitungen wahren, können maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 61 und 65 dB(A) mit „Lärmpegelbereich III“ und zwischen 66 und 70 dB(A) mit „Lärmpegelbereich IV“ übersetzt werden.

Zusammenfassung:

Die Realisierung von Wohnbebauung unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist möglich, wenn

1. entlang der südlich verlaufenden Schienenstrecke ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über Schienenoberkante errichtet wird,
2. die eingeschossige Bauweise (Bungalowstil) beibehalten wird,
3. schutzbedürftige Räume, vor deren Fenster nachts ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel >45 dB(A) anliegt, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden und
4. die Vorgaben der DIN 4109-1 hinsichtlich des baulichen Schallschutzes beachtet werden.

Entsprechende Festsetzungsanpassungen sind mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 beachtet worden.

6.2.11 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Regelungen zur Gestaltung der Dächer in dem Baugebieten WA 2 hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Farbgebung ist zur Gewährleistung einer insgesamt verträglichen Gesamtgestaltung erforderlich. Die Beschränkung der Dachformen auf Walm-, Zelt und Flachdach ist von der städtebaulichen Zielstellung, der Schaffung einer Bungalowsiedlung abgeleitet.

Einfriedungen

Die Vorgaben zur Ausgestaltung und zur maximalen Höhe der Grundstückseinfriedungen sind für eine harmonische Gesamtgestaltung erforderlich. Mit der Höhenbeschränkung wird erreicht, dass eine nötige Offenheit und Durchgrünung der Wohnsiedlung erfolgen kann.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen einer standortgerechten Vermarktung. Die Beschränkungen hinsichtlich Art und Umfang der Werbetafeln bzw. sonstiger entsprechender baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Gestaltungsqualität der Einfallsstraße nach Ribnitz zu erhalten. Um verkehrs- und umweltstörende Eigenschaften, z.B. Blendwirkung, zu vermeiden, wurden zudem entsprechende Festsetzungen zu deren Ausgestaltung getroffen.

6.3 Alternativenprüfung hinsichtlich des Standorts

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 95 wird lediglich ein Teil des Ursprungs-BPs immissionsrechtlich angepasst. Eine Standortalternativenprüfung somit obsolet.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Für den von der Damgartener Chaussee gesehen rückwärtigen Bereich wird ein zusätzliches Angebot an Grundstücken für den Wohnungsbau mit einem überarbeiteten und angepassten Immissionsschutz geschaffen.

7.2 Kosten

Die Kosten für Planungs- und Gutachterleistungen sowie für das Aufstellungsverfahren werden von der Stadt Ribnitz-Damgarten getragen. Gleiches auch für die weiteren Kosten und, wie die Baufeldberäumung, die Herstellung des Verkehrsanschlusses an die Damgartener Chaussee und der inneren Verkehrserschließung, die Herstellung von Schallschutzmaßnahmen (Erdwälle), Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume sowie ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen infolge Artenschutzfachlicher Anforderungen.

Die Refinanzierung der Planungs- und Herstellungskosten erfolgt über den Verkauf der erschlossenen Grundstücke.

8 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet WA2 (§ 4 BauNVO)	7.997
Grünflächen, öffentlich (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	2.955
gesamt	10.952