

**Gemeindenachbarliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung nördlich des Ahornweges“, OT Klockenhagen, im Verfahren nach § 13b BauGB**

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	<i>Datum</i> 09.10.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ahrenshagen-Daskow (Entscheidung)	29.10.2024	Ö

**Beschlussvorschlag**  
**Beschluss-Nr. AD/BV/BA-24/046**

**Gemeindenachbarliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung nördlich des Ahornweges“, OT Klockenhagen, im Verfahren nach § 13b BauGB**

Die Gemeindevertretung Ahrenshagen-Daskow beschließt:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Ribnitz-Damgarten wird zugestimmt. Anregungen und Bedenken werden nicht genannt. Zur Beurteilung liegen Planzeichnung und Begründung vor.

**Sachverhalt**

Sachverhalt/Begründung

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für fünf Mehrfamilienhäuser a. 4 WE und einem Einfamilienhaus. Eine Wohnbauentwicklung der Fläche entspricht den städtebaulichen Zielstellungen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

**Anlage/n**

1	Lageplan B-Plan Nr. 110 (öffentlich)
2	Entwurf B-Plan Nr. 110 (öffentlich)

# B-Plan Nr. 110- Übersichtslageplan



# Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über den

# Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs"

## M 1:500

Gemarkung Klockenhagen

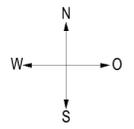
Flur 1

Plangebetsgröße ca. 8.119 m<sup>2</sup>

### Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist und die Planzeichnungverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 199 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1932).

Entwurf auf der Grundlage der "Klockenhagen\_B-Plan 110.mxd" einer Öffentlich bestellten Vermessungsgesellschaft Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeile aus 17309 Passewitz vom 20.04.2023.



### Planzeichenerklärung

#### Normative Festsetzungen

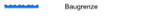
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 4 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 5,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,0 m	Fristhöhe als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Verkehrsfahrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



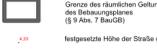
Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



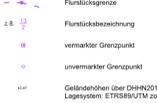
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Darstellungen ohne Normbezug



Nachrichtliche Übernahmen



### Satzung

der Stadt Ribnitz-Damgarten über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs" auf Grund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M.V. S. 1033), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung von folgender Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Ribnitz-Damgarten, den ..... Der Bürgermeister

### Text (Teil B) Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung
- Es wird ein **allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO ausgewiesen.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
- Nicht zulässig sind:  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht abtorende Handwerksbetriebe,  
- sonstige nicht abtorende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Veranstaltungszwecke,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen mit Trauf- und Fristhöhe als Höchstmaß definiert. Für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sind die festgesetzten Höhen der Straßenebenfläche im Bereich der jeweiligen baulichen Anlagen maßgeblich.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Garagen  
Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Brandschutz  
Sämtliche Wohnhäuser sind mit mindestens feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bodenbelägen zu errichten.  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
5.1 Um die potentiell vorkommenden Fledermausnester nicht negativ zu beeinflussen, sind sowohl bei der Bauteilbeobachtung als auch bei der bauteilbezogenen Beobachtung des B-Pan's Leuchtenstiel mit geringer Anstrahlungswinkel auf Insekten zu verwenden. Es sind nur die Bereiche zu beleuchten, die aus Sichtgründen notwendig sind. Die Beleuchtungsleistung ist auf die Zeit, in der die Beobachtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gestrichelte Lampen verwendet werden, z. B. LEDs oder abgeschirmtes Leuchten, die den Lichtstrahl auf den notwendigen Bereich begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Fledermausnester vermeiden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Bauteilprüfung muss außerhalb der Brutzeit (also von 01.09. bis 28.02.) stattfinden. Sollte sich die Schaffung des Bauteils auf der Fläche bis in das Jahr hinein verlagern, sind bereits begonnene Bauteilarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansetzen von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Bei einer längeren Bauunterbrechung muss mit einer zweischichtigen Anordnung von Brutvögeln gerechnet werden. Demzufolge sind bei anhaltender Baupause Vergärungsmaßnahmen zur Vermeidung von Anzeichen von Ammoniak, Vergrünungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Baubereichs einschließlich der Baustreifen und Zufahrten durchzuführen, die die Schwächung der Maßnahmen über das unmittelbare Baufeld hinaus geht und somit eine Ansetzung säureempfindlicher Arten auch im Umfeld vermeiden wird. Wird die Bauteilprüfung nur in der Brutzeit (also ab März bis Ende August) möglich, ist das Baufeld durch ökologische Baueingriffe auf eine zweischichtige Anordnung zu überprüfen. Wenn dabei keine brütenden Vögel festgestellt werden, können die Bauteilarbeiten (wieder) aufgenommen werden. Wenn brütende Vögel festgestellt werden, dürfen die Bauteilarbeiten erst nach Abschluss des Brutgeschäftes fortgesetzt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Tierbauwerke wie Schächte, Abgräbe, Baugruben oder Kabelgräben sind mit entsprechenden Abdeckungen (z.B. Gitter mit einer Maschenweite von 6 mm) zu sichern, damit diese keine Fallen für Amphibien und Kleintiere darstellen. Es können auch Ausstiegshilfen (z.B. griffige Holz Bretter oder Lochbleche) als Rampen angebracht werden. (Ketten/Treppen sollten über eine schmale Rampe aus Sand vorhalten und die Amphibien selbstständig herausklettern können. Durch die Berücksichtigung dieser Maßnahme wird das angegebene Mindestniveau für Amphibien und Kleintiere minimiert. Baugruben oder Kabelgräben, die über Nacht offenbleiben, sind mit Ausstiegshilfen auszustatten und am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren. Tiere, die sich über Nacht in diesen "Fallen" verirrt haben, sind umgehend freizulassen. Bei längeren Bauarbeiten (auch über das Wochenende) sind Baugruben durch Schutzzäune zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

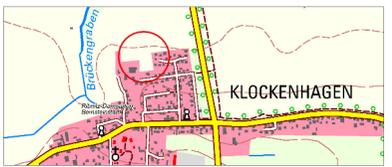
### Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO-MV

- Dächer über Wohngebäuden sind als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer auszuführen.
- Dachgauben sind nur in einer Breite von maximal 50 % der jeweiligen Gebäudebreite zulässig.
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO-MV)

### Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:10.000



### Verfahrensvermerke

- Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 06.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 02.05.2022 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 30.09.2022 gemäß § 17 LPG beauftragt worden.
- Die von der Planung beschriebenen Behörden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 28.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die Unterlagen waren auch einsehbar auf der Internetseite von "B-Plan-Services" unter [www.b-plan-services.de/bau-bevorzugte](http://www.b-plan-services.de/bau-bevorzugte) sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <http://plan.geodaten-mv.de/BauBepläne>.
- Die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung beschriebenen Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die Unterlagen waren auch einsehbar auf der Internetseite von "B-Plan-Services" unter [www.b-plan-services.de/bau-bevorzugte](http://www.b-plan-services.de/bau-bevorzugte) sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <http://plan.geodaten-mv.de/BauBepläne>. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedemorts schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten und auf der Internetseite "B-Plan-Services" unter [www.b-plan-services.de/bau-bevorzugte](http://www.b-plan-services.de/bau-bevorzugte) sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter dem Domainnamen "BauBepläne" bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten hat die vorgebrachten Anregungen der Bau- und der Öffentlichkeit am ..... 2024 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... 2024 mitgeteilt worden.

Ribnitz-Damgarten, den ..... 2024 Siegel Der Bürgermeister

..... dem ..... 2024 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ribnitz-Damgarten, den ..... 2024 Siegel Der Bürgermeister

## Stadt Ribnitz-Damgarten

### Bebauungsplan Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs"

Entwurf für  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung