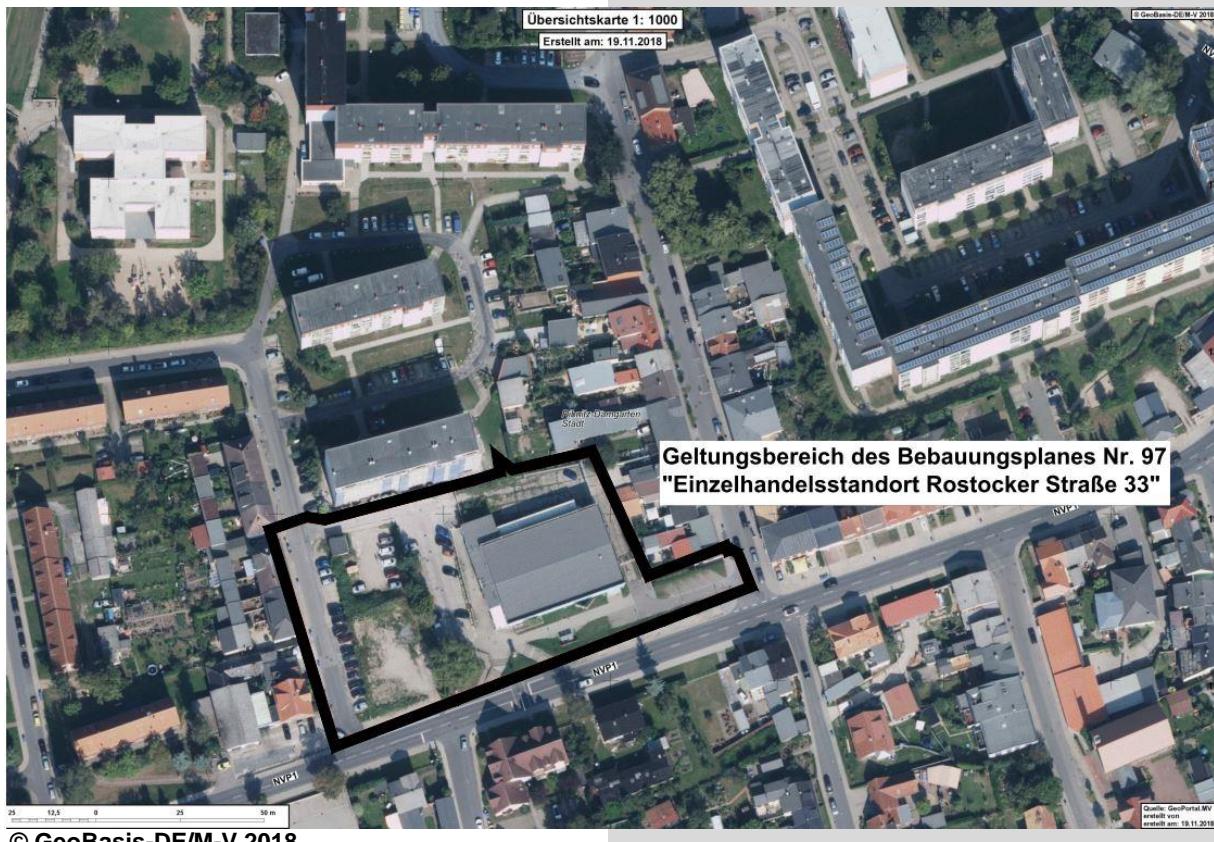


# STADT RIBNITZ–DAMGARTEN

Landkreis Vorpommern- Rügen

## Bebauungsplan Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ Sondergebiet nach § 11 BauNVO

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2a BauGB) zur Satzung



Planungsstand:

Satzung Dezember 2021

## INHALT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1.0 PLANUNGSANLASS .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung .....   | 4         |
| 1.2 Verfahren .....  | 4         |
| <b>2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1 Rechtsgrundlagen.....  | 6         |
| 3.2 Kartengrundlage .....  | 7         |
| <b>4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....</b>  | <b>7</b>  |
| 4.1 Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern.....  | 7         |
| 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom August 2010 .....   | 10        |
| 4.3 Flächennutzungsplan.....   | 11        |
| <b>5.0 AUSGANGSLAGE, BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG.....</b>   | <b>11</b> |
| 5.1 Ausgangslage .....   | 11        |
| 5.2 Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung .....  | 11        |
| <b>6.0 INHALT DER PLANUNG .....</b>  | <b>15</b> |
| 6.1 Städtebauliches Konzept .....  | 15        |
| 6.2 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung .....   | 16        |
| 6.2.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung und Art der Nutzung ..  | 16        |
| 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....   | 16        |
| 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....  | 17        |
| 6.4 Ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche .....   | 18        |
| 6.5 Verkehrsflächen .....  | 18        |
| 6.6 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen.....  | 19        |
| 6.7 Flächen und Maßnahmen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....                           | 19        |
| <b>7.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>   | <b>20</b> |
| <b>8.0 IMMISSIONSSCHUTZ- ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES .....</b> | <b>20</b> |
| 8.1 Auswirkungen Straßenverkehrslärm .....   | 22        |
| 8.2 Auswirkungen Gewerbelärm .....   | 22        |
| 8.2.1 Ermittlung der Schallemissionen aller haustechnischen Aggregate .....  | 24        |
| <b>9.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....</b>   | <b>25</b> |
| <b>10.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG.....</b>   | <b>26</b> |
| <b>11.0 FLÄCHENBILANZ .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>12.0 UMWELTBERICHT.....</b>   | <b>28</b> |
| 12.1 Kurzdarstellung des Vorhabens .....   | 28        |

|  |           |
|--|-----------|
| 12.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....                        | 28        |
| 12.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....  | 29        |
| 12.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....  | 29        |
| 12.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....   | 35        |
| 12.4.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....  | 35        |
| 12.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....   | 36        |
| 12.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ..... | 36        |
| 12.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....  | 36        |
| 12.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.....  | 37        |
| 12.5.2 Gesamtbilanzierung.....   | 42        |
| 12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....   | 42        |
| 12.7 Zusätzliche Angaben.....  | 42        |
| 12.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....  | 42        |
| 12.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....   | 43        |
| 12.8 Zusammenfassung .....   | 43        |
| <b>13.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG .....</b>   | <b>44</b> |
| 13.1 Anlass und Aufgabenstellung.....  | 44        |
| 13.2 Rechtliche Grundlagen.....  | 44        |
| 13.2.1 Europarechtliche Vorgaben .....   | 44        |
| 13.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....  | 45        |
| 13.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V) ....  | 46        |
| 13.3 Methodisches Vorgehen .....   | 46        |
| 13.4 Datengrundlage .....  | 47        |
| 13.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....   | 47        |
| 13.5.1 Beschreibung des Vorhabens.....   | 47        |
| 13.5.2 Relevante Projektwirkungen .....  | 48        |
| 13.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....   | 48        |
| 13.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand).....  | 48        |
| 13.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände .....  | 50        |
| 13.7 Zusammenfassung und Fazit .....   | 52        |

- Anlage 1: Biotopkarte  
Anlage 2.1: Schallimmissionsprognose - Penny-Markt GmbH,  
Neubauvorhaben Penny-Markt in der Rostocker Straße 33 in 18011 Ribnitz-Damgarten vom November 2019 und  
Anlage 2.2: Ergänzende Unterlage zur Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels bzgl. der Haus-technik vom Januar 2021 von UmweltPlan GmbH Stralsund, Tribseer Damm 2 in 18437 Stralsund  
Anlage 3 Teilräumliche Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 97  
„Sondergebiet Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ vom März 2019, A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg  
Anlage 4: Dokumentation zur Artenschutzkontrolle, natur & meer- Dipl. Ing. Björn-Christian Russow, Fischer-weg 408,18069 Rostock vom 02.12.2021

## 1.0 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33" der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die Beseitigung des Defizites an fußläufig erreichbaren Angeboten der Nahversorgung im näheren Umfeld des Standortes einer ehemaligen Kaufhalle in der Rostocker Straße 33 im Innenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes.

Aufgrund der geplanten Größe des Marktes mit 1.035 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit einem angeschlossenem Lebensmitteleinzelhandel (Backshop, Fleischer) mit integrierter Schank- und Speisewirtschaft und/ oder Dienstleistungsbetrieben von zusätzlichen 180 m<sup>2</sup> wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen.

Der Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dementsprechend sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die bauliche Umgebung des Vorhabens ist als Allgemeines Wohngebiet anzusehen, somit wird die Zulässigkeit der Nutzungsarten nach § 34 (2) BauGB / § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist an diesem Standort nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Damit besteht gemäß § 1 (3) BauGB die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt) durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im westlichen Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in der Sitzung am 04.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ gefasst. Der ursprüngliche Beschluss, das Verfahren nach § 13 a BauGB beschleunigt als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, wurde am 20.02.2019 durch Beschluss der Stadtvertretung geändert.

### 1.2 Verfahren

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.02.2019 wird das Verfahren des Bebauungsplanes somit zweistufig mit Umweltbericht durchgeführt. Durch den in dieser Begründung integrierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Tabelle 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

| <b>Verfahrensschritte<br/>(in zeitlicher Reihenfolge)</b>   | <b>Gesetzliche Grund-<br/>lage</b>       | <b>Zeitraum</b>                |
|---|--|--------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung   | § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB              | 04.07.2018 und am 20.02.2019   |
| ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten  | § 2 Abs. 1 BauGB                         | 11.03.2019                     |
| Planungsanzeige -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung   | § 2 Abs. 2 BauGB                         | Schreiben vom 14. Februar 2020 |
| frühzeitige Bürgerbeteiligung   | § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung         | 25.02.2020-18.03.2020          |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)  | § 4 Abs.1 BauGB                          | Schreiben vom 14. Februar 2020 |
| Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretung   | § 3 Abs. 2 BauGB                         | 28.04.2021                     |
| ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten und im Internet  | § 3 Abs. 2 BauGB                         | 10.05..2021                    |
| Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung | § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | 26.05.2021                     |
| Auf Grund redaktioneller Fehler wird der Planentwurf erneut offengelegt.<br>Die ortsübliche Bekanntmachung Offenlegung im amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten und im Internet                      | § 3 Abs. 2 BauGB                         | 16.07.2021                     |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung   | § 3 Abs. 2 BauGB                         | 29.07.2021-31.08.2021          |
| Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung   | § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB  |                                |
| Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken   | § 3 Abs. 2 BauGB                         |                                |
| Satzungsbeschluss   | § 10 Abs. 1 BauGB                        |                                |
| Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadtvertretung im amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten  |  |                                |

## 2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten im westlich gelegenen Stadtteil Ribnitz und wird begrenzt:

- im Norden durch das sechsgeschossige Wohnhaus Jiciner Straße 3/4 und durch die rückwärtige Bebauung des Grundstückes Bergstraße 6,
- im Osten durch die Bergstraße und die Höfe der Reihenhäuser der Bebauung Bergstraße 2, 2a, 4 und 6,
- im Süden durch die Rostocker Straße und
- im Westen durch die Bebauungen Rostocker Straße 37 (Autopflege Johannsen) und Reihenhäuser Wortlandstraße 2, 4, 6, 8 und 10.
- 

Der Geltungsbereich ist 6216 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke:

29/27, 139/3, 140/4, 140/5, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7 und Teile der Flurstücke 142/12, 142/14 der Flur 8 sowie die Flurstücke 99/4 und 99/5 der Flur 15 der Gemarkung Ribnitz.

## 3.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 3.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ der Stadt Ribnitz-Damgarten sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBI. M-V S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBI. M-V 1998 S.503, 613) in der derzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786) ) in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgegesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBI. M-V 2010 S. 66) in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBI. M-V 1998 S. 12, 247) in der derzeit geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung
- Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530)

### 3.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz vom 29.11.2016 im Maßstab 1:250 Lagebezug S 42/83 (NBZ 4560/2713), Höhenbezug DHHN 92 (Angaben in Meter über NHN).

## 4.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

### 4.1 Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern

Laut **Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2016** ist Ribnitz-Damgarten ein Mittelzentrum, das in allen Teilläufen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten hat.

Durch die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) auf dem integrierten Standort der Rostocker Straße/Wortlandstraße wird das vorhandenen Innenpotential und die Möglichkeit der Nachverdichtung genutzt, um der Forderung nach einer bedarfsgerechten verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gerecht zu werden.

Der Standort des Lebensmittelmarktes verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten, ist über den ÖPNV gut erschlossen und über die Lage an der wichtigen Verkehrsachse Rostocker Straße sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden.

In der Untersuchung der **bulwiengesa AG Moorfuhrtweg 13, 22301 Hamburg vom 06.10.2016 „Tragfähigkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung, Analyse und Konzeptentwicklung Lebensmittelmarkt Rostocker Straße“**, die die Stadt Ribnitz-Damgarten für die Ansiedlung eines Marktes auf dem Standort Rostocker Straße/Wortlandstraße in Auftrag gegeben hat, wird die Ansiedlung eines Discounters in einer Dimensionierung von 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche empfohlen. Laut dieser Untersuchung wird diese Größenordnung im Hinblick auf funktionale Schwächen der umgebenden Lebensmittelmärkte beim umgebenden Wettbewerb eine lediglich mäßige Umsatzumverteilung unter -10 % vom Ausgangsumsatz auslösen und es werden zudem keine unmittelbaren Verlagerungsrisiken für bestehende Betrieb in den zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Ribnitz, EKZ Boddencenter, EKZ Rostocker Landweg und Ortszentrum Damgarten ausgelöst.

Weiter wird hier bezüglich des **Landesraumentwicklungskonzeptes Mecklenburg Vorpommern vom Juni 2016** folgendes ausgeführt:

„Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Rostocker Straße/Wortlandstraße ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Als Lebensmittelmarkt führt das Vorhaben zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Daher sind die entsprechenden Ziele des Kapitels 4.3.2 für Einzelhandelsprojekte des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern einschlägig und zu beachten.“

Im Einzelnen:

- Ziel 1 (Konzentrationsgebot):  
Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.  
➤ Ribnitz-Damgarten ist ein Mittelzentrum. Damit wird dieses Gebot erfüllt.
- Ziel 2 (Kongruenzgebot):  
Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.  
➤ Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebotes im Wohngebiet Ribnitz-West.  
Durch die begrenzte Größe der Verkaufsfläche sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsbereiche der Stadt Ribnitz-Damgarten zu erwarten. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums wird nicht überschritten und die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Ziel 3 (Integrationsgebot)  
Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
  - eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
  - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
  - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.  
➤ Die zentrenrelevanten Sortimente und die zentralen Versorgungsbereiche sind im kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten aus dem Jahr 2013 bestimmt.  
Das durch verdichteten Geschosswohnungsbau geprägte Wohnquartier Ribnitz-West verfügt nach der Schließung zweier Lebensmittelmärkte in Teilen über keinen fußläufig erreichbaren Nahversorger mehr. Auf dem Standort im Geltungsbereich dieses Planes an der Rostocker Straße befindet sich einer dieser nicht mehr betriebenen Nahversorger. Die Halle steht seit einiger Zeit ungenutzt leer. Mit der Revitalisierung des Standortes durch einen neuen Lebensmittelmarkt kann die fußläufige Versorgungslücke an einem integrierten Standort wieder geschlossen werden.  
Da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines traditionellen Nahversorgungsstandortes handelt, stellt sich in diesem Falle nicht die Frage nach einer innerstädtischen bzw. in einem Versorgungsbereich gelegenen **Standortalternative**.  
Sowohl in der östlich gelegenen Innenstadt als auch im westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Boddencenter sind bereits Lebensmittelmärkte vorhanden. Weitere Flächenpotenziale für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes bestehen dort jeweils nicht. Durch sie würde auch keine Schließung der fußläufigen Deckungslücke im dicht bevölkerten Bereich Ribnitz-West erreicht.  
Die empfohlene Obergrenze der Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> bewegt sich im Rahmen der für Ribnitz-Damgarten nachhaltigen tragfähigen Verkaufsfläche und entspricht den aktuellen Flächenanforderungen an einen modernen Nahversorger. In den Untersuchungen wurde die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in dieser Größenordnung wirkungsanalytisch mit positivem Ergebnis auf die Verträglichkeit mit den umgebenden Zentralbereichen geprüft.  
Ein Zielkonflikt mit den raumordnerischen Vorgaben liegt nicht vor.
- Ziel 4 mit Aussagen zu Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten- trifft hier nicht zu, da Nahversorger zentrenrelevante Kernsortimente führen.

- Ziel 5 - Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.
  - Die Stadt Ribnitz-Damgarten richtet ihre Einzelhandelsentwicklung seit über 20 Jahren an fortlaufend fortgeschriebenen und evaluierten Einzelhandelskonzept 2013, zuletzt erneuert 2018.

Für das Stadtgebiet sind die o. g. vier zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Der Standort des geplanten Verbrauchermarktes ist nicht Bestandteil eines solchen Versorgungsbereiches, sondern zählt zum dezentralen, jedoch wohnungsintegrierten Nahversorgungsnetz im Ortsteil Ribnitz. Als Nahversorgungsstandort ist er traditionell, stand allerdings einige Jahre leer bzw. war vorübergehend anderweitig genutzt. Mit der nun geplanten Flächengröße besteht die Möglichkeit einer Reaktivierung. Diese Fläche ist bereits im **Einzelhandelskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten von 2013** zur Schließung einer Deckungslücke im Nahversorgungsnetz vorgesehen. Eine darin geforderte Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsprüfung ist mit der Untersuchung der „Tragfähigkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung, Analyse und Konzeptentwicklung Lebensmittelmarkt Rostocker Straße“ vom 06.10.2016 erfolgt

Dahingehend entwickelt sich das Vorhaben auf der Grundlage eines kommunalen Konzeptes. Das Ziel 5 ist somit erfüllt.“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Sondergebiet Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ der Stadt Ribnitz-Damgarten äußerte sich die IHK zu Rostock in ihrem Schreiben vom 11.03.2020 zur Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel Rostocker Straße folgendermaßen: „Aufgrund des veralteten Datenmaterials der Untersuchung der bulwiengesa AG Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg vom 06.10.2016 „Tragfähigkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung, Analyse und Konzeptentwicklung Lebensmittelmarkt Rostocker Straße“ ist die Verträglichkeit des Vorhabens nicht zweifelsfrei nachgewiesen.“ Sie wies auf geänderte Rahmenbedingungen hin und auf den Bedarf einer erneuten Bewertung.“

Als Begründung führt die IHK insbesondere an, dass die bereits realisierten bzw. in Umsetzung befindlichen Einzelhandelsvorhaben „Einkaufszentrum Rostocker Landweg“ (Standort Familia/Aldi; B-Plan Nr. 87) und „Einzelhandelsstandort Glashütte“ (Edeka-Verlagerungsplanung; B-Plan Nr. 93) das seinerzeit durch die bulwiengesa AG ermittelte tragfähige Verkaufsflächenpotenzial übersteigen würde. Hinsichtlich des örtlichen Nachfragevolumens geht die IHK zudem davon aus, dass sich das lokale Nachfragevolumen zwischenzeitlich nur wenig verändert habe, weshalb die in der Verträglichkeitsanalyse ermittelten Umsatzumverteilungen nunmehr höher ausfallen müssten und Verdrängungseffekte auf den ZVB Innenstadt - nach Einschätzung der IHK - nicht auszuschließen seien.

Aufgrund dieser Äußerungen wurden durch die bulwiengesa AG die Rahmenbedingungen und der Bedarf an Verkaufsfläche in einer Stellungnahme vom 30.06.2020 mit folgendem Ergebnis untersucht:

„Im Zuge einer aktuellen Neuberechnung des Nachfragevolumens in Ribnitz-Damgarten und dem übrigen Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens in der Rostocker Straße wird für 2019 ein um 12,7 % höheres Nachfragevolumen in Ribnitz-Damgarten bzw. von 12,3 % im gesamten Einzugsgebiet ermittelt.

Für die Neuberechnung sind die Parameter 1. Einwohnerbestand, 2. Kaufkraftkennziffer und 3. Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben im Sortiment Periodischer Bedarf entscheidend:

Zu 1.: Der Einwohnerbestand in Ribnitz-Damgarten stieg im Zeitraum 31.12.2014 bis 31.12.2018 um +64 Einwohner. In den ländlichen Umlandgemeinden des Einzugsgebietes wurde zugleich ein Rückgang des EW-Bestandes um -67 EW verzeichnet. Im Gesamteinzugsgebiet liegt mit -3 EW somit ein nahezu stabiler Einwohnerbestand vor.

Zu 2.: Die Kaufkraftkennziffer in Ribnitz-Damgarten liegt aktuell +0,5 Indexpunkte, im westlichen Umland +2,8 Indexpunkte über dem 2015er Niveau.

Zu 3.: Maßgeblicher Faktor für das Nachfragerwachstum in Ribnitz-Damgarten und dem Einzugsgebiet ist der ø Pro-Kopf-Nachfragesatz im Periodischen Bedarf, der mit 3.788 Euro/EW p. a. aktuell (2019/ 2020) rd. 11,4 % über dem 2015er Niveau liegt. Die Warengruppe enthält die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Lebensmittel, Drogerieartikel, Heimtierfutter, Zeitungen/Zeitschriften und Pharmaziewaren.

Insoweit liegt ein signifikantes Nachfragerwachstum im Periodischen Bedarf vor.

In der Tragfähigkeitsanalyse wurden die Verkaufsflächen für das vorhabenspezifische Kernsortiment Periodischer Bedarf ermittelt. Randsortimente oder Gastronomie-/Dienstleistungsangebote sind darin nicht berücksichtigt.

Ein überschlägiger Verkaufsflächenabgleich der sortimentsprägenden Lebensmittel und Drogeriemärkte (exkl. des in der Wirkungsanalyse untersuchten Planvorhabens Rostocker Straße 33) weist einen zwischenzeitlichen Anstieg der Verkaufsfläche im Kernsortiment Periodischer Bedarf in Ribnitz-Damgarten um rd. +910 qm aus.

Dazu tragen die Edeka-Erweiterung im Boddencenter, die Edeka-Neuaufstellung in Damgarten sowie der Aldi-Neubau im EKZ Rostocker Landweg bei. Zugleich wurde das Aldi-Altobjekt „An der Mühle“ im Ortsteil Damgarten jedoch geschlossen und als Anbieter für Periodischen Bedarf vom Markt genommen.

Der Verkaufsflächenzuwachs im Periodischen Bedarf im Zeitraum 2016 - 2020 liegt deutlich unterhalb der im Gutachten ermittelten rechnerischen Flächenreserve von +1.730 bis +2.353 qm Verkaufsfläche.

Unter Hinzurechnung des damals untersuchten zusätzlich geplanten Lebensmittelmarktes im B-Plan Nr.97 ermittelt sich eine Verkaufsflächen -Zunahme im Periodischen Bedarf von +1.910 qm, die somit im Bereich der errechneten Tragflächenreserve einzuordnen ist.

Folglich übersteigen die zwischenzeitlich realisierten oder in Umsetzung befindlichen Vorhaben in Summe keineswegs die im Gutachten ermittelten Tragflächenpotenziale in Ribnitz-Damgarten.“

Somit steht das Vorhaben in Übereinstimmung mit dem kommunalen Konzept.

Das Ziel 5 ist erfüllt.

Zusätzlich erfolgt in diesem Verfahren eine Prüfung der Auswirkungen des geplanten Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Umweltbelange in dem integrierten Umweltbericht. (Siehe Punkt 12.0)

## 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom August 2010

Die im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern folgenden verankerten raumordnerischen Ziele des Programmpunktes 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern vom August 2010 werden durch das Planvorhaben erfüllt.

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.

(2) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ribnitz-Damgarten besitzt einen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Neubekanntmachung, rechtswirksam seit dem 29.09.2011.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Somit entsprach der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aus diesem Grund wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes neu als eine Sonderbaufläche – Einzelhandel Rostocker Straße dargestellt.

Diese VII. Änderung der 2. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde am 07.01.2021 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt.

## 5.0 AUSGANGSLAGE, BESTAND UND NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES UND DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG

### 5.1 Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ befindet sich im Stadtteil Ribnitz-West direkt an der Rostocker Straße, einer der verkehrs-wichtigen Hauptzufahrtsstraßen in dem Stadtteil Ribnitz und zur B 105 in die Richtungen Rostock und Stralsund.

Das Plangebiet liegt integriert in einer relativ dicht bebauten Stadtstruktur.

Das Umfeld ist durch modernisierten Geschosswohnungsbau Jiciner Straße 3/4 und dem Schulkomplex aus regionaler Schule, Bernsteinschule und Hort im Norden sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser im Westen und Süden geprägt. Im Osten grenzt die Hofbebauung der Bergstraße an den Geltungsbereich des Planes an.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. In der Rostocker Straße verkehren inner- und örtliche Buslinien mit Haltepunkten. Fußläufig ist das Gebiet über Gehwege entlang der Straßen erreichbar. Eine Fußgängerampel sichert die Querung der Rostocker Straße für Fußgänger die aus dem Süden kommen.

### 5.2 Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

#### Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches liegt bei Höhen von 9,31 NHN im Nordosten, 10,62 m über NHN im Nordwesten, 11,66 m über NHN im Südosten und 13,04 m im Südwesten. Das Gelände neigt sich somit von Südwesten nach Nordosten um 3,71 m und von Südosten nach Nordwesten um 1,04 m. Zurzeit wird das Gelände durch von Ost nach West verlaufenden Böschungen entlang des Gehweges der Rostocker Straße und entlang der südlichen Seite des Wohngebäudes Jiciner Straße 3 und 4 abgestuft. Diese Höhenunterschiede werden zurzeit durch Treppenanlage überwunden.

#### Baugrund/Grundwasser

Da sich im Plangebiet die ehemalige Kaufhalle befindet und es ehemals mit Wohngebäuden und Nebengelass bebaut war, wird davon ausgegangen, dass der Baugrund grundsätzlich tragfähig ist. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN ist laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt und Natur größer 10 m.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

### Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die ehemalige Kaufhalle Rostocker Straße mit den dazugehörigen befestigten und unbefestigten Pkw-Stellplätzen (ca. 32 Stellplätze) und den Treppenanlagen für den fußläufigen Anschluss der Fläche an den Gehweg Rostocker Straße.

Zuletzt wurden Teile des Gebäudes als Stadtdruckerei, Videothek und als Lager genutzt. Inzwischen steht das gesamte Gebäude leer und weist einen schlechten Bauzustand auf.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben der Kaufhalle weiterhin eine Trafostation, ein Elt-Verteilerkasten, eine Litfaßsäule, eine DHL-Paketstation, ein Glascontainer, ein zweiteiliges Werbegroßschild, ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Walnussbaum, drei Nadelbäume und Pflanzflächen.

Alle baulichen Anlagen werden ohne Ersatz oder Verlagerung innerhalb des Plangebietes beseitigt. Die Bäume und die Pflanzflächen werden abgebrochen.

Im Norden liegt die ehemalige Erschließungsstraße der Kaufhalle. Diese Straße dient als Erschließungsstraße für die rückwärtigen barrierefreien Eingänge des Wohngebäudes Jiciner Straße 3 und 4.

Für die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes ist diese 3,50 m breite Straße nicht ausreichend. Sie bleibt jedoch zur Erschließung des benachbarten Wohnhauses für dieses Gebäude erhalten.

Da die geplante Zufahrt in das Plangebiet von der Wortlandstraße aus vorgesehen ist, wird dieser ca. 14,50 m breite Straßenraum, bestehend aus der ca. 6,00 m breiten Fahrbahn, dem Gehweg auf der Westseite und unbefestigten Parkplätzen für PKW in Senkrechtaufstellung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Für die Errichtung der Zufahrt in das Plangebiet werden unbefestigte öffentliche Stellflächen in Anspruch genommen.

Neben der Erschließung der angrenzenden Grundstücke fahren täglich ca. 8 bis 10 Busse aus beiden Richtungen der Rostocker Straße über die Wortlandstraße und weiter bis zur Haltestelle in der Demmler-Straße im Bereich der Schule.

Entsprechend der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erarbeiteten „**Teilräumlichen Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 97 „Sondergebiet Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“** vom März 2019, erarbeitet von der A&S GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1 in 17033 Neubrandenburg, weist die bestehende Verkehrssituation hinsichtlich der Ausbildung des Verkehrsknotens Rostocker Straße/Wortlandstraße Mängel auf.

„Die bestehende Bordlinie der Rostocker Straße weist durch die Verbreiterung der Fahrbahn der Rostocker Straße östliche der Wortlandstraße im Knotenpunktbereich einen Versatz von ca. 2,00 m auf, was sich negativ auf die Nutzung des Knotenpunktes für den Fahrzeugverkehr und die Fußgänger-/Radfahrerführung auswirkt.

Außerdem wird der Verbreiterungsstreifen trotz Sperrlinie oftmals zum Parken benutzt, wodurch die Sichtbeziehungen im Knotenpunktbereich eingeschränkt werden.

Des Weiteren ist der schon nur einseitig in der Wortlandstraße vorhandene Gehweg nicht an den Gehweg in der Rostocker Straße angebunden. Hier befindet sich zwischen beiden Gehwegen im Bereich der Eckausrundung die Grundstückszufahrt zur Autopflege Johannsen auf dem Flurstück 142/14 (Autowaschanlage und Werkstatt für Kleinstreparaturen).

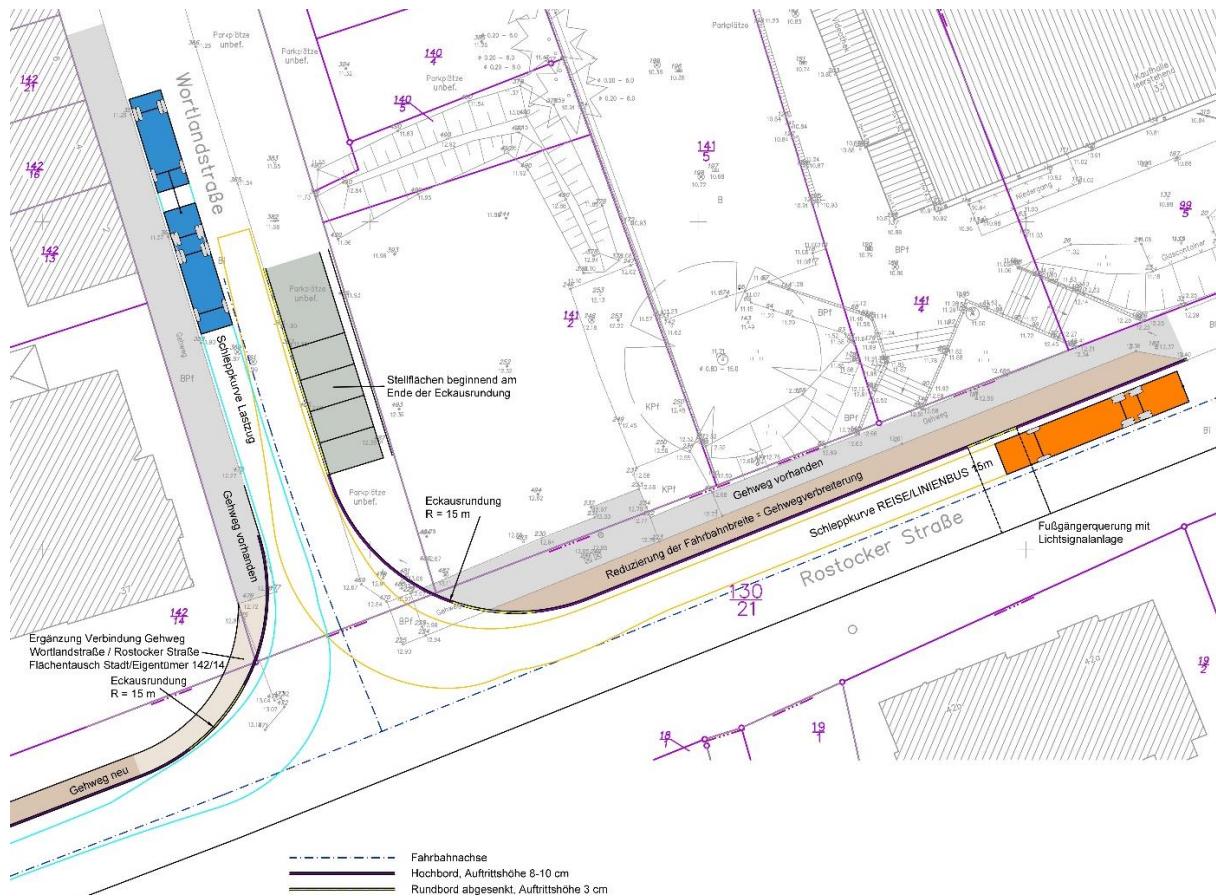
Hier gilt es, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine andere Lösung für die Grundstückszufahrt zu finden, dazu ist der Austausch von Flächen zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem Eigentümer des Flurstücks 142/14 notwendig.

Für den Anschluss des Gehweges sind Flächen des zuvor genannten privaten Grundstücks notwendig bzw. für den Betrieb der Anlagen der Autopflege Johannsen ist die Nutzung von Teilflächen des öffentlichen Grundstücks 130/21 zwingend notwendig.“

Aus diesem Grund wird ein Teil des Flurstücks 142/14 der Flur 8 der Gemarkung Ribnitz in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Eine Empfehlung der o. g. Untersuchung ist die Reduzierung der Fahrbahnbreite der Rostocker Straße im Bereich zwischen vorhandener Lichtsignalanlage und Wortlandstraße um ca. 2,00 m zur Herstellung einer durchgehenden Fahrbahnkante und einer gleichzeitigen Anpassung der Gehwegführung mit erlaubtem Radverkehr an den Verlauf westlich der Wortlandstraße und östlich der Lichtsignalanlage.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die Einbeziehung dieser Flächen in die Planung sind hier nicht notwendig. Da es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt ist eine Bodenordnung durch den B-Plan nicht notwendig.



#### Umgestaltung des Straßenraumes Rostocker Straße/ Wortlandstraße

## Auszug aus der Teilräumlichen Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 97 „Sondergebiet Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“

Im Osten des Plangebietes auf dem Flurstück 99/4 befindet sich derzeit der Gästeparkplatz (5 Stellflächen in Schrägaufstellung) der Gaststätte „Zum Fischland“. Die Stellflächen wurden von der Stadt an den Eigentümer der Gaststätte verpachtet. Zum Wenden wird das für den Bau des Verbrauchermarktes geplante Flurstück 99/5 der Flur 15 der Gemarkung Ribnitz genutzt. Diese Stellflächen und die Wendemöglichkeit bleiben erhalten.

Als problematisch stellt sich im Osten des Plangebietes der Grundstücksverkehr dar. Die Zu- und Ausfahrten von zwei privaten Garagen liegen auf den Flurstücken 99/5 bzw. 99/4.

Während die Zufahrt zu der Garage auf dem Flurstück 157 gesichert werden kann, wird die Zufahrt über den Hof des Marktes zur Garage der Bergstraße 4, Flurstück 104/2 der Flur 15 zukünftig nicht mehr möglich.

Die an das Plangebiet angrenzenden weiteren Nutzungen im Osten und Norden sind von Neubebauten geprägte Höfe der Wohnnutzungen in der Bergstraße.

Gesetzlich geschützter Baum

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes in der Gemarkung Ribnitz, Flur 8, Flurstück 141/5 steht ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Walnussbaum, der zur Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten werden kann. Der geschützte Baum wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Abbruch ist im Plan gekennzeichnet.

Für den Abbruch des geschützten Baumes wird im Rahmen des Bauantrages ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung gem. § 40 BNatSchG von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V gestellt. (Fällantrag)

Der Abbruch dieses Baumes ist nach **Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530)** folgendermaßen zu ersetzen:

Tabelle 2: Ersatzmaßnahme für den Abbruch eines geschützten Baumes

| Lfd. Nr. | Botanischer Name | Deutscher Name | Stamm-durchmesser in cm | Stammumfang in cm | Kronendurchmesser in m | Ersatz lt. Baumschutzkompensationserlass M-V |
|----------|------------------|----------------|-------------------------|-------------------|------------------------|--|
| 1        | Walnussbaum      | Juglans regia  | 80                      | 251,3             | 15                     | 3  |

Als Ersatz für den Abbruch von eines nach § 18 NatSchAG geschützten Baumes sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes drei Laubbäume der Art *Tilia cordata* (Winterlinde) zu pflanzen. Qualität: HST, STU 16-18 cm, Hochstamm; 3 x verpflanzt mit Drahtballen.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt bzw. vorhanden. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind.

Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um eine Innenbereichsfläche, die seit Jahrzehnten landwirtschaftlich und gewerblich genutzt wurde.

Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund (wie z.B. unnatürliche Bodenverfärbung oder abnormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen und die Baumaßnahmen sofort einzustellen.

#### Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen auszuschließen, wurde bereits eine Kampfmittelbe-

lastungsauskunft eingeholt. Laut Auskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 20. November 2018 bestehen gegen die Ausführung von Bauarbeiten keine Bedenken.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle innerhalb des geplanten Sondergebietes liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen werden abgebrochen und wenn notwendig neu verlegt.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Erdgas MD-Leitung der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, deren Umverlegung in den Straßenraum bereits in Planung ist. Im Zuge dieser Umverlegung erfolgt auch die Trennung des Hausanschlusses der ehemaligen Videothek.

Die Lage dieser abzubrechenden Leitung wird im Plan ohne Normcharakter dargestellt.

Die Trafostation wird auf die gegenüberliegende Seite der Rostocker Straße versetzt.

#### Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete-GrenzAV). Es besteht hier auf dem Grundstück ein Betretungsrecht gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG.

## **6.0 INHALT DER PLANUNG**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.035 m<sup>2</sup> mit angegliederter Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung (Backshop/ Fleischer mit Café/ Imbissverkauf, o. ä.) oder der Möglichkeit, hier kleine Dienstleistungsbetriebe einzurichten mit einer Verkaufsfläche von zusätzlich maximal 180 m<sup>2</sup> sowie für die Errichtung der dazugehörigen ca. 54 Stellplätze.

Durch die Planung kann ein etwas über 50 m langes Gebäude entstehen. Unterschiedliche Gebäudehöhen, die sich an Höhen der umgebenden Gebäude orientieren, gliedern der Baukörper. Damit werden sich die geplanten baulichen Anlagen in das Stadtbild von Ribnitz einfügen.

Ein maximal 7,00 m hoher Werbepylon wird im Südwesten des Plangebietes an der Rostocker Straße, eine zweite maximal 3,50 m hohe Werbeanlagen wird zugeordnet zum Zufahrtsbereich des Marktes errichtet.

Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt zu den Stellplätzen, wie auch die Belieferung des Marktes erfolgt über die Wortlandstraße.

Fußläufig ist der Markt über den Gehweg der Rostocker Straße aus dem Süden und aus Richtung Westen über die Stellplatzfläche über die Wortlandstraße erreichbar.

Für die Erschließung der rückwärtigen Hauseingänge des Gebäudes Jiciner Straße 3 und 4 bleibt der parallel zum Wohnhaus verlaufende Weg erhalten.

Zum Schutz vor Lärm, der vom Verbrauchermarkt auf die benachbarte Wohnbebauung Jiciner Straße 3 und 4 und Bergstraße 6 einwirkt, werden die Einhaltung eines festgesetzten maximalen Schallleistungspegels bezüglich der Haustechnik eines Verbrauchermarktes, die vollständige Einhausung der Rampe und der Einsatz lärmärmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben bestimmt.

Weiterhin werden die Stellplätze südlich des Wohngebäudes Jiciner Straße 3 und 4 im Norden mit einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand begrenzt und ausgehend von der Mauer mit einer geschlossenen Fläche überdacht, so dass hier eine Carportanlage entsteht. Auf Grund des

nach Norden abfallenden Geländes werden entlang des nördlichen Erschließungsweges der Jeciner Straße 3 und 4 zusätzlich zu der Lärmschutzwand Stützmauern notwendig. Damit wird hier wegebegleitend eine bis zu 4,20 m hohe Wand/Mauer entstehen, die durch eine Bepflanzung begrünt wird.

Die von der Bergstraße aus erschlossenen Parkplätze, die von der Gaststätte genutzt werden, bleiben unverändert bestehen.

Zur Gestaltung der angrenzenden Straßenräume und teilweise als Ersatz für den abzubrechenden Walnussbaum und werden fünf Ahornbäume entlang der Wortlandstraße gepflanzt. Weiterhin wird zur Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbarer Bereiche des Marktes entlang der Rostocker Straße und der Wortlandstraße eine flächige Strauchpflanzungen bis zu 1 m Höhe angelegt, die den Markt gleichzeitig eingrünen.

## **6.2 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung**

### **6.2.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung und Art der Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und 11 Abs. 3 BauNVO

Zur Sicherung der wohnungsnahen modernen und marktüblichen Versorgung der Bevölkerung in Ribnitz-Damgarten ist der Neubau einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung notwendig.

Für die Zulässigkeit dieses großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es dient der Unterbringung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.035 m<sup>2</sup>. Dieser Verbrauchermarkt kann durch einen Backshop/Fleischer mit angelagertem Café/Imbissverkauf und/ oder durch Dienstleistungsbetriebe mit einer Grundfläche von maximal 180 m<sup>2</sup> ergänzt werden.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zur Sicherung der Ordnung die für die oben genannten Nutzungen notwendigen Nebenanlagen, die Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und freistehende Werbeanlagen nur an den dafür festgesetzten Standorten zulässig. Dazu sind die Standorte der Stellplätze, der Nebenanlagen und des Werbepylons/Werbeanlage im Plan bestimmt. Zulässig sind im gesamten Sondergebiet auch Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wie z.B. Wärmepumpe; Rückkühler.

Zur Abfangung von Böschungen sind notwendigen Stützmauern zulässig.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Gebäudeoberkante, bezogen auf Normalhöhennull und durch die Grundflächenzahl definiert und orientiert sich dabei an dem für einen Verbrauchermarkt notwendigen Bedarf.

Aufgrund der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhen wird auf die Festsetzung einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit dem Baufeld wird auch auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet.

#### Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt § 18 BauNVO

Als Maß der Nutzung werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 1992 mit 19,00 m und 20,50 m über NHN festgesetzt.

Diese Höhen orientieren sich an der Höhe der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen als Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste das Ortsbild noch mit prägende Bauteil (z.B. Attika). Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um 1,00 m überschreiten. Um die maximalen Höhen der beiden Werbeanlagen von 7,00 m und 3,50 m ab Gelände zu sichern, werden die entsprechenden Höhen mit dem Bezugspunkt in Meter über NHN vorgegeben.

Zur Sicherung der für den Schallschutz notwendigen Höhe der Lärmschutzanlage gegenüber der Wohnbebauung ist ein auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens ermitteltes zwingend einzuhaltendes Maß der Höhe dieser Anlage von 13,50 m über NHN einzuhalten.

#### Zulässige Grundfläche - § 19 BauGB

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Durch die Eigenart des Sondergebietes, die durch das Gebäude für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und deren Verkehrsflächen geprägt ist, in Verbindung mit den beengten Verhältnissen des innerstädtischen Standortes, wird aus städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgelegt. Diese Grundflächenzahl übersteigt die in § 17 BauNVO bestimmte Obergrenze der baulichen Nutzung von 0,8. Die Versiegelung im Bestand beträgt bereits 85% (GRZ 0,85).

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist aus städtebaulicher Sicht notwendig. Sie berücksichtigt neben der Versiegelung durch den Baukörper des großflächigen Einzelhandelsbetriebes und den dazugehörigen gehörenden Verkehrs- und Nebenanlagen auch die Versiegelungen durch Flächen mit Geh- und Fahrrechten für benachbarte Grundstücke, durch Lärmschutzanlagen und Flächen für Fußwege zum Anschluss an den öffentlichen Gehweg entlang der Rostocker Straße.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, da durch das geplante Vorhaben ein städtebaulicher Missstand, der durch den Leerstand in dem Gebäude und den ungenutzten ungeordneten Flächen besteht, beseitigt wird. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Einhaltung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wäre nur durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes möglich. Dies würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, was nicht dem Entwicklungsziel des Planes entspricht und damit keine Alternative darstellt.

Ohne die festgesetzte Überschreitung der Grundflächenzahl ist das geplante Vorhaben nicht realisierbar.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 12 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14 und 22 BauNVO

Die Errichtung des Verbrauchermarktes in der notwendigen, marktüblichen Größe ist nur über die Festlegung einer abweichenden Bauweise, die eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt, möglich.

Der Standort des Gebäudes des Verbrauchermarktes wird durch ein ausreichend großes durch Baugrenzen bestimmtes Baufeld festgelegt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können die befahrbaren Flächen, Stellplätze, Ladezonen und Nebenanlagen, Stützmauern, aber auch die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird die Lage der zum Verbrauchermarkt gehörenden Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen im Plan durch eine Umgrenzung der entsprechenden Fläche festgesetzt. Dies schließt nicht aus, dass auch innerhalb des Baufeldes, wenn notwendig, Stellplätze errichtet werden können. Im Norden des Plangebietes wird eine geschlossene Überdachung der Stellplätze als Schallschutzmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der für eine Lärmschutzanlage bestimmten Fläche festgesetzt. Damit entsteht hier auf Grund dieser Festsetzung eine Carportanlage.

#### **6.4 Ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB**

Für die Errichtung der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze notwendigen baulichen Anlagen zum Schutz gegen Lärm der Stellplätze, reicht die Tiefe des Grundstückes nicht aus, um den nach Landesbauordnung M-V notwendigen Abstand von mindestens 3 m von der Lärmschutzanlage zur nördlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Aus diesem Grund, wird bestimmt, dass zur Errichtung einer Lärmschutzanlage innerhalb der Fläche L1 ein verringertes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von  $0,2 \times H$  (Höhe der baulichen Anlage) zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 29/27 hin zulässig ist. Somit wäre bei einer maximalen Höhe der Lärmschutzanlage, einschließlich einer Stützwand von 4,20 m ein Abstand bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 29/27 von 0,84 m zulässig. Da durch eine Änderungen der Stellung des Baukörpers keine Verbesserung der städtebaulichen gestalterische Einordnung erreicht wird und sie auch funktionelle Nachteile mit sich bringen würde (Anlieferverkehr/Lärm in Richtung Wohngebäude Jiciner Straße und Wortlandstraße, ein zur Straße zurückgesetzter Baukörper) und eine Reduzierung der Stellplätze aus funktioneller Sicht nicht möglich ist, wird aus oben genannten städtebaulichen Gründen an dem geplanten Baufeld und damit an den Stellplätzen und an dem Standort für die Schallschutzanlage festgehalten und ein vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt.

Durch die Verkleinerung der Abstandsflächentiefe der Schallschutzanlage entstehenden keine Konflikte mit den betroffenen benachbarten Grundstücken. Die Belichtung, Durchlüftung der benachbarten Nutzungen sind durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Aspekte des Brandschutzes sind berücksichtigt.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen 10 m breiten Ein- und Ausfahrtsbereich mit Anschluss an die Stadtstraße Wortlandstraße. Über diese Zufahrt wird die Stellplatzanlage und der Lieferverkehr des Marktes erfolgen.

Die Wortlandstraße bleibt als öffentliche Verkehrsfläche in ihrer vorhandenen Breite festgesetzt. Mit dem bestehenden Querschnitt (einseitiger Gehweg, Fahrbahn und Parkplätze in Senkrechtaufstellung) ist sie für die Aufnahme der Verkehre ausreichend bemessen.

Im Bereich der Einmündung der Wortlandstraße in die Rostocker Straße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die Eckausrundungen unter Zugrundelegung des Bemessungsfahrzeuges: Lastzug im Zuge der Realisierung des Vorhabens umzubauen.

Ein Anschluss des bestehenden Fußweges auf der Westseite der Wortlandstraße an den Gehweg in Richtung Rostocker Straße wird im Plan berücksichtigt. Aus diesem Grund werden

Teile des privat gewerblich genutzten Flurstückes 142/14 der Flur 8 der Gemarkung Ribnitz als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Fläche mit den von der Bergstraße aus erreichbaren Parkplätzen, die zurzeit als Stellplatzanlage für die Gaststätte „Fischland“ genutzt werden, wird zur langfristigen Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes innerhalb bestehender städtischen öffentlichen Verkehrsflächen folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anbindung des Gehweges Wortlandstraße an den Gehweg entlang der Rostocker Straße durch die Errichtung eines neuen Gehweges
- Reduzierung der Fahrbahnbreite der Rostocker Straße im Bereich zwischen vorhandener Lichtsignalanlage und Wortlandstraße um ca. 2,00 m zur Herstellung einer durchgehenden Fahrbahnkante und einer gleichzeitigen Anpassung der Gehwegführung mit erlaubtem Radverkehr an den Verlauf westlich der Wortlandstraße und östlich der Lichtsignalanlage.

Diese Maßnahmen sind für die Erschließung des Marktes notwendig. Ihre Realisierung, sowie die Realisierung der weiteren Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden über einen städtebaulichen Vertrag, den die Stadt mit dem Vorhabenträger des Marktes vor dem Satzungsbeschluss abschließen wird, gesichert.

## **6.6 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen barrierefreien Eingänge des Wohngebäudes Jiciner Straße 3 und 4 und als Feuerwehraufstellfläche für die Wohnungen dieses Gebäudes wird der bestehende innerhalb des Plangebietes liegende Weg durch die Festsetzung einer als „GF 1“ bezeichnete Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke und der Feuerwehr festgesetzt.

Für die mit „GF 2“ bezeichnete Fläche wird ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Sie ist notwendig, damit Fahrzeuge, die den öffentlichen Parkplatz nutzen, wenden können.

## **6.7 Flächen und Maßnahmen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Als Ersatz für den Abbruch von des nach § 18 NatSchAG geschützten Walnussbaumes wird nach Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530) eine Ersatzpflanzung von 3 Bäumen erforderlich.

Als Ersatz dieses Baumes und zur grünordnerischen Gestaltung des Gebietes sind durch den Grundstückseigentümer zwischen der Wortlandstraße und der Stellplatzanlage insgesamt fünf Laubbäume der Art *Tilia cordata* (Winterlinde) zu pflanzen (Qualität: HST, STU 16-18 cm). Bei Ausfall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nach zu pflanzen.

Wegebegleitend zum Erschließungsweg entlang der Jiciner Straße und zur Unterbrechung von Sichtbeziehungen ausgehend vom Gebäude Jiciner Straße 3 und 4 auf die geplante geschlossene Rückwand der Stellplätze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Auf dieser Fläche sind selbstklimmende Kletterpflanzen, wie z.B. *Parthenocissus quinquefolia* – Mauerwein oder *Hedera helix*, gewöhnlicher Efeu zu bepflanzen. Die konkrete Auswahl der Bepflanzung wird im Rahmen der weiteren Projektplanung des Marktes festgelegt.

Zur Eingrünung des Marktes werden weiterhin auf Flächen parallel zur Rostocker Straße und zur Wörtlandstraße Anpflanzgebote festgelegt. Hier sind flächenhaft insektenfreundliche Vogelnährgehölze bis zu 1 m Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität: 2x verpflanzt mit Ballen oder im Container)

Pflanzvorschläge:

*Spirea* in Sorten- Spierstrauch, *Potentilla* in Sorten- Fingerkraut, *Berberis* in Sorten- Berberitze, *Ribes Alpinum*- Alpen- Johannesbeere, *Rosa pimpinellifolia*- Bibernell- Rose.

Zum Schutz der Tierwelt sind Gebäudeabbrüche und Rodungen sowie Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb des Zeitraumes 30.09. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.

## 7.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Entsprechend § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden örtliche Bauvorschriften lediglich zu Werbeanlagen erlassen.

Zur harmonischen Gestaltung des Stadtbildes sind zusätzlich zu dem festgesetzten Standort der Werbeanlage weitere Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Daches nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden, sind aus dem gleichen Grund und um Störungen durch Lichtreflexe der umgebenden Wohnnutzungen zu verhindern unzulässig.

## 8.0 IMMISSIONSSCHUTZ- ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Immissionen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Von den Nutzungen im Plangebiet treten Schallimmissionen auf, die auf die benachbarte Wohnnutzung, die sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet, einwirken.

Einwirkungen durch Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen werden nicht erwartet.

Um die Auswirkungen des Marktes auf die umgebende Wohnnutzung zu prüfen, wurde eine Schallimmissionsprognose- Penny- Markt GmbH- Neubauvorhaben Penny- Markt in der Rostocker Straße 33 in 18011 Ribnitz- Damgarten von UmweltPlan GmbH Stralsund, Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund vom August 2019 erstellt. (Anlage 2.1)

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung sind unterschiedliche Immissionssituationen beurteilt worden, diese sind:

1. Immissionen auf das Plangebiet, ausgehend vom Verkehrslärm der Rostocker Straße und
2. Immissionen an der benachbarten schutzwürdigen Wohnbebauung durch bestehende und geplante Gewerbetriebe.

Zur Beurteilung der jeweiligen Lärmsituation kamen unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen zum Ansatz:

- zu 1.) schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“  
zu 2.) Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

#### DIN 18005-1 Beiblatt 1

Die Beurteilung im Rahmen der städtebaulichen Planung erfolgt regelmäßig nach der DIN 18005-1 Beiblatt 1, also mit den schalltechnischen Orientierungswerten, die bei Neubauvorhaben einen angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen garantieren. Die folgende Tabelle 3 enthält eine Aufstellung der schalltechnischen Orientierungswerte der besagten Norm, die im Rahmen der städtebaulichen Planung nach BauGB in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen zuzuordnen sind:

Tabelle 3: Schalltechnische Orientierungswerte DIN 18005

| Ifd.<br>Nr. | Gebietsnutzung nach<br>Baunutzungsverordnung                                 | Orientierungswerte |       |
|-------------|--|--------------------|-------|
|             |  | TAG                | NACHT |
|             |  | dB(A)              | dB(A) |
| 1           | 2  | 3                  | 4     |
| a)          | Reine Wohngebiete (WR) Wohnen- und Ferienhausgebiete                         | 50                 | 40/35 |
| b)          | Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete | 55                 | 45/40 |
| c)          | Besondere Wohngebiete (WB)   | 60                 | 45/40 |
| d)          | Dorf-, Mischgebiete (MD, MI)   | 60                 | 50/45 |
| e)          | Kerngebiete (MK), <b>Gewerbegebiete (GE)</b>                                 | <b>65</b>          | 55/50 |

Bei den zur Nachtzeit angegebenen Werten gilt der niedrigere Wert jeweils für die Geräuscheinwirkung von Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für die Geräuscheinwirkung von Verkehrslärm.

Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Normen der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB(A) bei Gewerbelärm einzuhalten

### Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 - TA Lärm

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen von gewerblichen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 - TA Lärm - heranzuziehen. Sie bilden die Grundlage, um im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen eine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder Belästigung zu erkennen und die Einwirkung von Lärm auf die Nachbarschaft zu beurteilen.

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden

| lfd.<br>Nr. | Gebietsnutzung nach<br>Baunutzungsverordnung                            | Immissionsrichtwerte |           |
|-------------|---|----------------------|-----------|
|             |   | TAG                  | NACHT     |
|             |   | dB(A)                | dB(A)     |
| 1           | 2   | 3                    | 4         |
| a)          | in Industriegebieten  | 70                   | 70        |
| b)          | in Gewerbegebieten (GE)   | 65                   | 50        |
| c)          | in urbanen Gebieten   | 63                   | 45        |
| d)          | in Kern-, Dorf- und Mischgebieten (MK, MD, MI)                          | 60                   | 45        |
| e)          | in <b>allgemeinen Wohngebieten (WA)</b> und Kleinsiedlungsgebieten (WS) | <b>55</b>            | <b>40</b> |
| f)          | in reinen Wohngebieten (WR)   | 50                   | 35        |
| g)          | in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten                   | 45                   | 35        |

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Beurteilungszeiten:

TAG            06:00 – 22:00 Uhr,  
NACHT        22:00 – 06:00 Uhr (ungünstigste Stunde).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

## **8.1 Auswirkungen Straßenverkehrslärm**

Die ausgehend vom Straßenverkehr der Rostocker Straße auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden anhand des Anhangs A der DIN 18005-1 ermittelt.

Das Verkehrsgutachten Teilräumliche Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 97 „Sondergebiet Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“, A & S GmbH Neubrandenburg, 02.04.2019 gibt den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) auf der Rostocker Straße mit 6387 Kfz/24 h an. Dieser basiert auf einer 7-tägigen Verkehrszählung. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden im Gutachten für die Beurteilung der Immissionen 7000 Kfz/Tag berücksichtigt. Nach dem Anhang A der DIN 18005-1 ergeben sich an der Südfassade des Einkaufsmarktes, die sich in einem Abstand von ca. 10 m zur Straßenmitte befindet, Immissionspegel von 73 dB(A).

Eine unzumutbare Lärmsituation ist jedoch nicht zu erwarten, da die Nutzungen im Plangebiet nicht schutzwürdig sind.

## **8.2 Auswirkungen Gewerbelärm**

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde weiter untersucht, ob es durch die Geräuschemissionen des geplanten Selbstbedienungsmarktes zu unzulässigen Lärmelastungen an der im Umfeld liegenden vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung kommen kann.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird ersichtlich, dass die Richtwerte der TA Lärm 1998 für ein „Allgemeines Wohngebiet, an den relevanten Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung durch den geplanten konkreten Betrieb des Marktes in den Beurteilungszeiträumen Tag 55 dB (A) und Nacht 40 dB(A) ohne Lärmschutzmaßnahmen zum Teil nicht eingehalten werden.

Grund hierfür sind die Emissionen der Haustechnik (Abluftöffnungen, der Rückkühler der Kühlaggregate sowie die Wärmepumpen für die Heizungsanlage), die Be- und Entladung, das Kühlaggregat des Anlieferfahrzeuges und der Kundenparkplatz. Sie stellen die dominierenden Schallquellen dar.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sind im Gutachten folgende projektbezogene bauliche und organisatorische Maßnahmen berücksichtigt worden:

- Ausschluss der nächtlichen Belieferung von Verkaufseinrichtungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
- Einsatz lärmärmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben
- vollständige Einhausung der Rampe
- Abschirmung der Stellplätze auf der Nordseite Richtung Jeciner Straße mit Wand und Überdachung
- Nutzung der LowNoise-Funktion Level 2 für Inverter-Kaltwasserersatz mit Wärmepumpe im Zeitbereich Nacht sowie Errichtung eines Schallschutzaunes
- Einhausung der Wärmepumpen für die Heizungsanlage

Da durch eine nächtliche Belieferung von Verkaufseinrichtungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr insbesondere durch das Kühlaggregat des Anlieferfahrzeuges, der notwendige Schallschutz der benachbarten Wohnnutzung vor Lärm nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig aufwändigen Maßnahmen gewährleistet werden kann, geht das Immissionsgutachten davon aus, dass es keine nächtliche Anlieferung geben wird.

Über eine Begrenzung der Lieferzeiten muss jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verfügt werden, da eine entsprechende Festsetzung dieser organisatorischen Maßnahme das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage bietet.

Weiterhin wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung in der Jeciner Straße vor Lärm ausgehend von der Stellplatzanlage als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung einer 2,50 m hohen geschlossenen Wand mit einer 5,00 m breiten ebenfalls geschlossenen Überdachung in Form einer Carportanlage geplant.

Die folgenden in der „Schallimmissionsprognose - Penny-Markt GmbH, Neubauvorhaben Penny-Markt in der Rostocker Straße 33 in 18011 Ribnitz-Damgarten“ vom November 2019 geforderten baulichen und technischen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Lärms: der Einsatz lärmärmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben und die vollständige Einhausung der Rampe im Be- und Entladungsbereich sind im Plan festgesetzt. Ihre Wirksamkeit muss im Baugenehmigungsverfahren projektbezogen ermittelt und geprüft werden.

Die im Schallimmissionsgutachten vom November 2019 vorgeschlagenen konkreten Maßnahmen zum Schutz vor Lärm ausgehend von haustechnischen Anlagen des Marktes waren projektbezogen ermittelt. Sie sind im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes, der eine Angebotsplanung darstellt, nicht hinreichend bestimmt.

Aus diesem Grund ist, um an den außerhalb des Plangebietes liegenden maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet die Immissionswerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht einzuhalten, in den „Ergänzenden Untersuchungen zur Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels bezüglich der Haustechnik“ von UmweltPlan GmbH Stralsund, Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund vom Januar 2021 (Anlage 2.2) der maximal einzuhaltende Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen ermittelt worden.

Bezüglich des maximalen Schalleistungspegels aller haustechnischen Aggregate eines Verbrauchermarktes werden auf dieser Grundlage im Plan folgende Festsetzungen getroffen:  
*Die Schallemissionen der haustechnischen Aggregate innerhalb der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bunde-Immissionsschutzgesetzes L2 dürfen einen Schallleistungsbeurteilungspegel (L<sub>WA</sub>) von 61 dB(A) nicht überschreiten.*

Dieser Schallleistungspegel ist laut Schallgutachten ein maximaler aber theoretischer Wert für eine Punktschallquelle, der unter Worst-Case Bedingungen ermittelt wurde. In der Realität verteilen sich die unterschiedlichen haustechnischen Anlagen bzw. sind ggf. nicht dauerhaft in Betrieb.

Aus diesem Grund wird weiterhin bestimmt, dass von der o.g. Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass auch bei höheren Schallemissionspegel die Immissionswerte nach TA Lärm eingehalten werden. Der Nachweis ist auf der Grundlage der TA Lärm zu erbringen.

### 8.2.1 Ermittlung der Schallemissionen aller haustechnischen Aggregate

Die energetische Summation der Schallemissionen aller haustechnischen Aggregate muss folgende Anforderung erfüllen:

$$L_{WA} \leq 61 \text{ dB(A)}$$

$L_{WA}$  stellt den energetisch summierten Schallleistungsbeurteilungspegel der einzelnen Aggregate dar und wird wie folgt gebildet:

$$L_{WA} = 10 \lg \left( \sum_{i=1}^N 10^{0,1 * L_{WA,i}} \right)$$

$L_{WA,i}$  repräsentiert den Schallleistungsbeurteilungspegel eines einzelnen Aggregates und ergibt sich in Anlehnung an die TA Lärm folgendermaßen:

$$L_{WA,i} = 10 \lg * \frac{1}{T_r} * 10^{0,1 * (L_{W,i} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})}$$

Mit

$T_r$  Beurteilungszeitraum

$L_{W,i}$  Schallleistungspegel in der Teilzeit  $T_j$

$K_{T,j}$  Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit gemäß TA Lärm

$K_{I,j}$  Zuschlag für Impulshaltigkeit gemäß TA Lärm

$K_{R,j}$  Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitzuschlag)  
gemäß TA Lärm

Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch die großflächige Einzelhandelseinrichtung auf die umgebende schützenswerten Nutzungen sind mit Umsetzung der Festsetzungen und der empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## 9.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in den angrenzenden Straßenräumen.

### Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung. Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat diese Pflicht dem Abwasserzweckverband (AWZV) Körkwitz übertragen. Dieser hält öffentliche Anlagen bereit. Das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser sind getrennt den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des AWZV zu übergeben. Das Schmutzwasser wird somit zentral entsorgt.

Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird mit Hilfe einer Sedimentationsanlage nach Reinigung in vorhandene Regenwasserkänele, wenn notwendig zurückhaltend und gedrosselt eingeleitet und damit aus dem Gebiet herausgeführt.

### Telekommunikationslinien

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Versorgungsunternehmen, Deutsche Telekom AG, T-Com und Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 22.06.2021 und Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH vom 23.06.2021 befinden sich im Plangebiet Telekommunikationslinien.

Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 22.06.2021 werden Telekommunikationslinien gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenbauten und dergleichen und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit deiner Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Für eine telekommunikationstechnische Erschließung und somit für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Erst bei objektkonkreten Bauvorhaben wird das Unternehmen Auskunft über ihren Leistungsbestand abgeben.

### Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der E.DIS AG.

### Wärmeversorgung / Regenerative Energien

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen, Elektroenergie, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren. Des Weiteren ist auch die Möglichkeit einer Versorgung mit Fernwärme durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gegeben.

Ab 01.01.2009 müssen Neubauten die Forderungen des „Erneuerbare-Energien-Wärmege setzes“ einhalten (EEWärmeG). Das EEWärmeG legt fest, dass alle Neubauten Teile ihres Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien abdecken müssen.

### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 21.12.2015 in der derzeit geltenden Fassung haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Stand: Februar 2008 zu erfolgen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/ h (Gewerbeansiedlung) ist mit der Errichtung und der Erschließung des Bauvorhabens des Marktes zu realisieren. Die Löschwasserversorgung ist für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten aus dem öffentlichen Netz vorgesehen. Nach Aussage der Wasser- und Abwasser GmbH Stellungnahme vom 14.02.2020 stehen nur zur Erstbrandbekämpfung vorhandene Hydranten im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes zur Verfügung.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen zu erfolgen. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104, sind bei der Planung zu berücksichtigen und anzuwenden.

## **10.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG**

### Gefahrstoffermittlung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die noch vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Der Bauherr hat vor Beginn dieser Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrenstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä. und eine Abschätzung der von diesem im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung §15 (5))

Vor Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei der zuständigen Behörde (Tätigkeiten mit Asbest bzw. Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzugeben).

### Brand- und Katastrophenschutz

Für den Einsatz der Feuerwehr sind im Zuge des konkreten Bauprojektes:

- ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw.- Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen und Feuerwehraufstellflächen sicherzustellen.
- Schaffung ordnungsgemäßer Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.).

Insbesondere sind zur Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes des zum Einkaufsmarkt gerichteten Wohnungen des Wohngebäudes Jiciner Straße 3 und 4 auf einer Standortberatung am 21.07.2021 Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr getroffen worden.

Zur Personenrettung im Brandfall ist der südlich des Gebäudes liegende Zufahrtsweg mit einer Breite von mindestens 4 m zu befestigen. Über diese Fläche kann eine Steckleiter Personenrettung bis 1.Obergeschoss durchführen.

Auf dem geplanten Parkplatz des Marktes kann die Feuerwehr eine Aufstellfläche benutzen, die etwas höher als das Ursprungsgelände liegt. Der Schwenkbereich der Drehleiter ermöglicht es, über die geplante Carportanlage hinweg, das 2.Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss erforderliche Anleiterpunkte zu erreichen.

#### Wasserwirtschaft

Das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser sind getrennt den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des AWZV zu übergeben.

Bohrungen für Baugrundkundungen, Erdwärmemutzung, Brunnen oder Tiefengründungen sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG, sofern diese so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzugepflichtig.

Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaushaltsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und ebenfalls bei o.g. Behörde anzugeben.

#### Tiefbau/ Verkehrsflächen

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

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

## 11.0 FLÄCHENBILANZ

| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>                          |                         | <b>6.216</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |
|---|-------------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Sondergebiet Einzelhandel   |                         | 4.953        | m <sup>2</sup>       | 80 %         |
| davon überbaubare Fläche (Baufeld)                                  | 1.782,34 m <sup>2</sup> |              |                      |              |
| davon Anpflanzgebot   | 270,00 m <sup>2</sup>   |              |                      |              |
| öffentliche Verkehrsfläche  |                         | 959          | m <sup>2</sup>       | 15%          |
| Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz |                         | 304          | m <sup>2</sup>       | 5%           |

## 12.0 UMWELTBERICHT

### 12.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

In der Stadt Ribnitz- Damgarten soll im westlichen Stadtgebiet die Nahversorgung verbessert werden. Hierfür soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) auf dem Standort einer ehemaligen Kaufhalle errichtet werden.

Planungsziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt) durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im westlichen Stadtgebiet von Ribnitz- Damgarten.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von 6.216 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Norden durch das sechsgeschossige Wohnhaus Jiciner Straße 3/4 und durch die rückwärtige Bebauung des Grundstückes Bergstraße 6 begrenzt. Die östliche Grenze bildet die Bergstraße und die Höfe der Reihenhäuser der Bebauung Bergstraße 2, 2a ,4 und 6. Im Süden begrenzt die Rostocker Straße das Plangebiet. Westlich grenzen die Bebauungen Rostocker Straße 37 und die Reihenhäuser Wortlandstraße 2, 4, 6, 8 und 10 an.

Das 6.216 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet gliedert sich in:

|   |                      |
|---|----------------------|
| - Sondergebiet Einzelhandel                                 | 4.953 m <sup>2</sup> |
| davon Anpflanzgebot   | 350,5 m <sup>2</sup> |
| davon überbaubare Fläche                                    | 1.783 m <sup>2</sup> |
| - Öffentliche Verkehrsfläche                                | 959 m <sup>2</sup>   |
| - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung | 304 m <sup>2</sup>   |

Im Rahmen dieses zweistufigen Bebauungsplanverfahrens wird die folgende Umweltprüfung durchgeführt.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

### 12.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP) enthält in Punkt III. 4.7.2 „Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ u.a. die Aussage, dass Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung

ökologischer Funktionen und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzrechtlichen Belangen von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Ausschlussflächen.

Ein Flächennutzungsplan liegt seit 29.09.2011 für die Stadt Ribnitz- Damgarten vor. Das Plangebiet wird hier als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert und die Fläche neu als eine Sonderbaufläche dargestellt. Diese VII. Änderung der 2. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz- Damgarten wurde am 07.01.2021 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt.

Die Stadt Ribnitz- Damgarten besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2001. Das Plangebiet wird hier als Wohnbaufläche ohne Nutzungsbeschränkungen und ohne Maßnahmen dargestellt.

## 12.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 12.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 12.3.1.1 Schutzwert Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat gemäß ihrer Homepage 15.712 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018) (Quelle <https://www.ribnitz-damgarten.de/die-bernsteinstadt/ribnitz-damgarten/zahlen-und-fakten/> Zugriff 23.09.2019 11:00 Uhr).

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an vorhandene Wohnbebauungen an. Südlich grenzt die Rostocker Straße an den Geltungsbereich.

Die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet erfolgt über die Wortlandstraße.

Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche im Innenbereich, welche gegenwärtig bereits teilweise versiegelt und mit baulichen Anlagen bebaut ist

Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet selbst ist nicht schutzbedürftig. Von den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden Schallimmissionen (Lieferverkehr LKW inkl. Be- und Entladenvorgänge, Verkehr auf den Stellflächen, Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, Geräusche der haustechnischen Aggregate) verursacht, welche auf die benachbarten Wohnnutzungen, die sich in einem allgemeinen Wohngebiet befinden, einwirken.

Um die Lärmimmissionen des Marktes auf die umgebende Wohnnutzung zu prüfen, wurde eine Schallimmissionsprognose hinsichtlich des Straßenverkehrs- und Gewerbelärms vom November 2019 und eine ergänzende Unterlage zur Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels bzgl. der Haustechnik vom Januar 2021 vom Fachgutachter UmweltPlan GmbH Stralsund, Tribseer Damm 2 in 18437 Stralsund erstellt.

Entsprechend dieses Gutachtens ist eine unzumutbare Lärmsituation ausgehend von der Rostocker Straße auf das Plangebiet nicht zu erwarten, da die Nutzungen im Plangebiet nicht schutzwürdig sind.

Die Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms hat ergeben, dass folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind:

- Einsatz lärmärmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben
- vollständige Einhausung der Rampe
- Abschirmung der Stellplätze auf der Nordseite Richtung Jiciner Straße mit einer 2,50 m hohen Wand und Errichtung einer geschlossene Überdachung über den Stellplätzen

- Einhaltung eines maximalen Schallleistungsbeurteilungspegel (LWAr) von 61 dB(A) aller haustechnischen Aggregate

Durch die Einhaltung dieser Lärmschutz- bzw. Lärminderungsmaßnahmen ist der Schutz der benachbarten schützenwürdigen Nutzungen gesichert.

### Auswirkungen des Vorhabens

Bei Einhaltung der Hinweise und Forderungen aus den o.g. Gutachten sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen.

Einwirkungen durch Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen werden nicht erwartet.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzwertes Mensch nicht zu erwarten ist.

#### **12.3.1.2 Schutzwert Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.

Das Gebiet um Ribnitz-Damgarten liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem nach HURTIG (1957) atlantisch beeinflusstem Gebiet, welches die Ostseeküste und Westmecklenburg umfasst.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich in dessen Umgebung Auenwälder und Niederrungswälder und edellaubholzreiche Mischwälder sowie Buchenwälder mesophiler und basen-/kalkreicher Standorte vorkommen würden.

Die Erfassung des Schutzwertes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV“ (LUNG M-V, Materialien zur Umwelt 2010/ Heft 2) (siehe Anlage 1 Biotopkarte), eines Arten- schutzfachbeitrages und einer Dokumentation zur Artenschutzkontrolle, natur & meer- Dipl. Ing. Björn-Christian Russow , Fischerweg 408,18069 Rostock vom 02.12.2021 (Anlage 4)

Das Plangebiet umfasst diverse Siedlungsbiotope (u. a. bauliche Anlagen, Parkplätze, Straßen und Gehwege, teil- und vollversiegelte Freiflächen).

Innerhalb dieser Flächen befinden sich neben intensiv gepflegten Rasenflächen und Siedlungsgebüsche einige Gehölze, von denen ein Walnussbaum den gesetzlichen Schutzstatus nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz erfüllt.

Bei der Bewertung des Biotoptypenpotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:  
Die Regenerationsfähigkeit spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018, Anlage 3) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

Mittleres Biotoppotential:

- Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation

Geringes Biotoppotential:

- Artenarmer Zierrasen
- Pfad- Rad- und Fußweg
- Straße
- Parkplatz, versiegelte Freifläche
- Gewerbegebiet, Gebäude

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die nächstgelegenen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich mehr als 2 km vom Plangebiet entfernt und werden durch das Vorhaben somit nicht beeinträchtigt.

Standorte gesetzlich geschützter Biotope liegen mehr als 300 m vom Plangebiet entfernt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Die gesetzlich geschützten Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zwischen dem Plangebiet und dem europäischen Vogelschutzgebiet SPA\_1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ sowie dem FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ befindet sich die Ortslage Ribnitz-Damgarten. Die Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von über 500 m zum Plangebiet.

Der B-Plan ist somit nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bzw. des Vogelschutzgebietes zu führen.

Eine Verträglichkeitsprüfung für diese Natura-2000 Gebiete ist daher nicht notwendig.

#### Artenschutz

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV (Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel) gehört das Plangebiet nicht zu den regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten von Rastgebieten verschiedener Klassen. Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potentialanalyse und eine Dokumentation zur Artenschutzkontrolle, natur & meer- Dipl. Ing. Björn-Christian Russow , Fischerweg 408, 18069 Rostock vom 02.12.2021 erstellt.

Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes erfolgen in dem Punkt 13 Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs - und Ersatzmaßnahmen sind hier zu entnehmen.

### Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Bäume sowie Walnussbäume und Esskastanien außerhalb von Hausgärten mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in, gemessen in einer Höhe von 130 cm, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Pappeln im Innenbereich, Obstbäume und Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts. Innerhalb von Hausgärten gilt der gesetzliche Schutz gleichermaßen für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich 1 Walnussbaum, welcher nach § 18 NatschAG M-V gesetzlich geschützt ist. Der Walnussbaum hat einen Stammumfang von 251 cm.

Der Baum kann im Zuge des Vorhabens nicht erhalten werden.

Der Kompensationsumfang für den Abbruch des gesetzlich geschützten Baumes innerhalb des Plangebietes, ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 Nr. 44 S. 530) zu ermitteln.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 ist bei der Beseitigung von Bäumen in Abhängigkeit des Stammumfangs die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

| Stammumfang (STU)     | Verhältnis Kompensationsbedarf |
|-----------------------|--------------------------------|
| bis 150 cm            | 1:1                            |
| größer 150 bis 250 cm | 1:2                            |
| größer 250 cm         | 1:3                            |

Als Kompensationsmaßnahme für den Abbruch des gesetzlich geschützten Baumes sind insgesamt 3 standortgerechte einheimische Laubbäume (Pflanzqualität: HST, STU 14-16 cm) innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ auf den Flurstücken 141/5 und 14/6 der Flur 8 der Gemarkung Ribnitz zu pflanzen.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Abbruch von Pflanzflächen, eines Baumes und der Neuversiegelung innerhalb des Sondergebietes durch baulicher Anlagen und Stellplätze werden sich die Standortbedingungen verändern, so dass sich bei der Durchführung der Planung ein anderes Artenspektrum einstellen wird als bei ihrer Nichtdurchführung.

Innerhalb des Sondergebietes befindet sich 1 gesetzlich geschütztes Gehölz, welches nicht erhalten werden kann und durch 3 Neuanpflanzungen kompensiert wird.

Die mit dem Planvorhaben zu erwartenden Eingriffe in das Schutzwert Pflanzen und Tiere werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und kompensiert.

### **12.3.1.3 Schutzwert Fläche**

Die Eingriffe beziehungsweise die Versiegelung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Die Plangebietsfläche beträgt 6.216 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig ist die anthropogen vorbelastete Fläche auf 4.957 m<sup>2</sup> voll versiegelt. 691 m<sup>2</sup> sind teilversiegelt (345,5 m<sup>2</sup> versiegelt). Die übrigen 568 m<sup>2</sup> sind unversiegelt. Somit ist eine Fläche von 5.303,5 m<sup>2</sup> vollversiegelt.

### Auswirkungen des Vorhabens

Die Überplanung des 6.216 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich sichert auf einer Fläche von 1.263 m<sup>2</sup> die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die übrige Fläche von 4.953 m<sup>2</sup> wird dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. Hier können mit einer Grundflächenzahl von 0,9 maximal 4.458 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Insgesamt können somit 5.721 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Die versiegelte Fläche wird sich nach Umsetzung des Vorhabens somit um 418,5 m<sup>2</sup> vergrößern.

#### **12.3.1.4 Schutzwert Boden**

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV liegt Ribnitz-Damgarten im Boden-Klima-Raum der besseren diluvialen Böden Nordwest-Mecklenburgs und des Küstengebietes.

Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Geltungsbereich „Geschiebelhm und -mergel der Grundmoräne“ aus.

Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft: „Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, flachwellig bis kuppig“.

Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich der Niedermoore mit einer sehr hohen Bewertung des Bodenpotentials.

#### Auswirkungen der Planung

Die geplanten Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ führen zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzwertes Bodens, da die Fläche gegenwärtig bereits bebaut und zum überwiegenden Teil versiegelt ist.

Durch einen sachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen im Zuge der Bauausführung wird der Eintrag von Schadstoffen in den Boden vermieden.

Erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzwert Boden sind nicht zu erwarten.

#### **12.3.1.5 Schutzwert Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer.

Die Karte 6 des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als gering bis mittel bewertet. Daher verfügt das Plangebiet über eine gute Schutzfunktion des Grundwassers.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert laut Umweltkarten Mecklenburg-Vorpommern oberhalb der Grundwasseroberfläche eine bindige Deckschicht in Form von wechselzeitlichem Geschiebemergel.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der hydrogeologischen Übersichtskarte des Kartenportals Umwelt M-V und der hydrologischen Kartierung, der Grundwassergefährdung. Sie geben den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche. Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

- A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
- B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.
- C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Als Grundwasserleiter innerhalb des Plangebietes werden glazifluviatile Sande im Weichsel-Komplex. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier > 10 m. Somit ist das Grundwasser im Plangebiet gegen die flächenhaft eindringenden Schadstoffe hoch geschützt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch eindringende Schadstoffe. Die Trinkwasserschutzzone III ist 60 m südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 entfernt.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Eine Erhöhung der Regenwasserabflussrate sowie eine stärkeren Belastung der Vorfluter wird auf Grund der geringen zusätzlichen Versiegelung von max. 418,5 m<sup>2</sup> nicht erwartet.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten sind. Auf das Sorgfaltsgesetz des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

#### **12.3.1.6 Schutzgut Klima**

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern sagt aus, dass das Klima der Planungsregion Vorpommern durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet ist. Ein übergeordneter großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren besteht in west-östlicher Richtung u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ozeanisch geprägten Klimas, allerdings sind die kontinentalen Einflüsse bereits deutlich feststellbar.

Insgesamt wird der Klimaübergang innerhalb der Planungsregion von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert.

Hinsichtlich der Luftsadstoffe dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion kommt dem Plangebiet eine eher geringere Bedeutung zu.

Die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist somit durch Ausweisung des Einzelhandelsstandortes nicht zu erwarten.

#### **12.3.1.7 Schutzgut Landschaft**

Ribnitz-Damgarten liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ zugeordnet. Das Plangebiet erstreckt sich über die Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“.

Die in den Umweltkarten des LUNG M- V dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche

Erscheinungsbild besitzen. Für die Ortslage Ribnitz-Damgarten wurde der Landschaftsbildraum noch nicht bewertet. Das Formblatt der Umweltkarten MV bezeichnet den Landschaftsbildraum als nicht bearbeiteten urbanen Raum.

Auf Grund der Innenbereichslage, der vorhandenen baulichen Anlagen und der umgebenen Bebauungen ist der „Landschaftsbildraum“ entsprechend vorbelastet. Die vorhandene leerstehende Kaufhalle, die einen schlechten Bauzustand aufweist, verursacht einen städtebaulichen Missstand.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die innerörtliche Lage des Geltungsbereiches des Planes an der Rostocker Straße und der entsprechenden Vorbelastung durch die Bebauungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auf Grund der Neuerrichtung des Einzelhandelsstandortes als eine nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Durch die Neubebauung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

#### **12.3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kultur- und sonstige Sachgüter nicht bekannt.

Das Schutzgut Kultur –und Sachgüter wird somit nicht beeinträchtigt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

### **12.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### **12.4.1 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes
- Versiegelung durch Überbauung
- Verringerung der Vegetationsfläche
- Abbruch eines geschützten Baumes
- Pflanzung neuer Gehölze

Die geplante Bebauung wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf ein städtebaulich erforderliches Maß begrenzt.

Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft und ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **12.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- Verfestigung des städtebaulichen Missstandes
- die Flächenentsiegelung entfällt,
- die Vegetationsfläche wird nicht reduziert,
- der geschützte Baum wird nicht abgebrochen,
- die Pflanzung neuer Gehölze entfällt

#### **12.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch Lärmschutzmaßnahmen werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden.

Einwirkungen durch Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen werden nicht erwartet.

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Durch die Regelung zum Baum- und Gebäudeabbruch wird vermieden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten. Die Maßnahmen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erläutert.

### **12.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt für das Bauleitplanverfahren entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Neufassung 2018 (HzE)), die mit Schreiben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 01.06.2018 in Kraft getreten sind.

### 12.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Überplanung des 6.216 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich sichert auf einer Fläche von 1.263 m<sup>2</sup> die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Verkehrsflächen bleiben daher bei der folgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt.

Die verbleibende Fläche von 4.953 m<sup>2</sup> wird dem Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. Hier von können mit einer Grundflächenzahl von 0,9 maximal 4.458 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Innerhalb des zukünftigen Sondergebietes wird Fläche derzeit durch folgende Biotoptypen voll versiegelt:

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| - bauliche Anlagen                  | 1.224 m <sup>2</sup>     |
| - Straße                            | 918 m <sup>2</sup>       |
| - Parkplatz, versiegelte Freifläche | 353 m <sup>2</sup>       |
| - Gewerbegebiet                     | 653 m <sup>2</sup>       |
| <u>- Fußweg</u>                     | <u>546 m<sup>2</sup></u> |
|                                     | 3.694 m <sup>2</sup>     |

Folgende Fläche ist gegenwärtig teilversiegelt:

- nicht oder teilweise versiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation 691 m<sup>2</sup>  
(Ansatz versiegelte Fläche- 345,5 m<sup>2</sup>)

Gesamtversiegelung Bestand 4.039,5 m<sup>2</sup>

Unversiegelt

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| - Siedlungsgebüsch            | 133 m <sup>2</sup>       |
| <u>- artenarmer Zierrasen</u> | <u>435 m<sup>2</sup></u> |
|                               | 568 m <sup>2</sup>       |

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Überbauung ein Totalverlust der Biotope. Die Flächendifferenz aus der Versiegelung im Bestand mit 4.039,5 m<sup>2</sup> und der möglichen geplanten versiegelten Fläche durch die Grundflächenzahl von 0,9 mit 4.458 m<sup>2</sup>, ergibt eine zusätzliche Versiegelung von 418,5 m<sup>2</sup>.

Weitere Parameter der HzE 2018 wie floristische u. faunistische Kartierungen sind nicht notwendig, da innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Rote Listen Arten oder geschützte Biotope vorhanden sind.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben und setzt sich aus der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor zusammen, welcher wie folgt ermittelt wird:

### 12.5.1.1 Ermittlung des Biotopwertes

Der Biotopwert richtet sich nach der Wertstufe der betroffenen Biototypen und bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

| <i>Wertstufe (nach Anlage 3 der HzE)</i> | <i>Durchschnittlicher Biotopwert</i> |
|--|--------------------------------------|
| 0  | 1 – Versiegelungsgrad*               |
| 1  | 1,5                                  |
| 2  | 3                                    |
| 3  | 6                                    |
| 4  | 10                                   |

- \* Bestimmung durch Kriterien Regenerationsfähigkeit/Gefährdung gem. Anlage 3 der HzE Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

| <b>Biototyp</b>  | Regenerationsfähigkeit | Gefährdung | Wertstufe | Versiegelungsgrad | <b>Biotopwert<br/>(1 – Versiegelungsgrad)</b> |
|--|------------------------|------------|-----------|-------------------|---|
| 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) | 1                      | 1          | 1         | -                 | <b>1,5</b>                                    |
| 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)                        | 0                      | 0          | 0         | <b>1</b>          | <b>1</b>                                      |
| 13.3.4 nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)       | 0                      | 1          | 1         | -                 | <b>1,5</b>                                    |
| 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)                       | 0                      | 0          | 0         | 1                 | <b>0</b>                                      |
| 14.7.5 Straße (OVL)                                      | 0                      | 0          | 0         | 1                 | <b>0</b>                                      |
| 14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)                               | 0                      | 0          | 0         | 1                 | <b>0</b>                                      |
| 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (PEU)           | 0                      | 0          | 0         | 1                 | <b>0</b>                                      |
| 14.8.2 Gewerbegebiet (baul. Anlagen) (OIG)               | 0                      | 0          | 0         | 1                 | <b>0</b>                                      |

Bei Betroffenheit von mehreren Biototypen sind die Werte für jeden einzelnen Biototyp zu ermitteln. Es sind die Biototypen PHX, PER, PEU, OVD, OVL, OBV, PEU und OIG betroffen.

### 12.5.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor berücksichtigt über Zu- und Abschläge die Lage von Eingriff betroffenen Biotopen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen.

| Lage des Eingriffsvorhabens   | Lagefaktor |
|---|------------|
| < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*   | 0,75       |
| > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*   | 1,25       |
| Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha) | 1,25       |
| Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)  | 1,50       |

\*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparke

Der Abstand der betroffenen Biotope zur Störquelle Straße/ Wohnbebauung beträgt weniger als 100 m, weshalb ein **Lagefaktor von 0,75** zugeordnet wird.

### 12.5.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt werden.

Der *Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich für Biotope die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) durch folgende Gleichung:*

| Biototyp  | Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Biotoptyps (Punkt 1.1) | x | Bio-topwert des betroffenen Biotoptyps (Punkt 1.2) | x | Lagefaktor (Punkt 1.3) | = | Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFA) |
|---|---|---|--|---|------------------------|---|--|
| 13.2.1 Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) | 133   | x | 1,5  | x | 0,75                   | = | 150  |
| 13.3.2 artenarme Zierrasen (PER)                          | 435   | x | 1  | x | 0,75                   | = | 326  |
| 13.3.4 nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)        | 691   | x | 1,5  | x | 0,75                   | = | 777  |
| 14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)                        | 546   | x | 0  | x | 0,75                   | = | 0  |

|   |              |   |          |   |             |   |             |
|---|--------------|---|----------|---|-------------|---|-------------|
| 14.7.5 Straße (OVL)   | <b>915</b>   | x | <b>0</b> | x | <b>0,75</b> | = | <b>0</b>    |
| 14.7.8 Gewerbegebiet (OIG)  | <b>653</b>   | x | <b>0</b> | x | <b>0,75</b> | = | <b>0</b>    |
| 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (PEU)  | <b>353</b>   | x | <b>0</b> | x | <b>0,75</b> | = | <b>0</b>    |
| 14.8.2 Gewerbegebiet (baul. Anlagen) (OIG)  | <b>1.224</b> | x | <b>0</b> | x | <b>0,75</b> | = | <b>0</b>    |
| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ( $m^2$ EFÄ) gesamt |              |   |          |   |             | = | <b>1253</b> |

#### 12.5.1.4 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

- *biotoptypunabhängige Ermittlung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in  $m^2$  mit einem Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung) multiplizieren:*

Durch Überbauung können innerhalb des Geltungsbereiches 418,5  $m^2$  zusätzlich versiegelt werden.

|  |   |   |   |  |
|--|---|---|---|--|
| Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in $m^2$ | x | Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung) | = | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ( $m^2$ EFÄ) |
| <b>418,5</b>   | x | <b>0,5</b>  | = | <b>209,25</b>  |

#### 12.5.1.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung und dem Eingriffsflächenäquivalent durch Überbauung

|   |   |  |   |   |   |  |
|---|---|--|---|---|---|--|
| Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ( $m^2$ EFÄ) (Punkt 1.4) | + | Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung ( $m^2$ EFÄ) (Punkt 1.5) | + | Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ( $m^2$ EFÄ) (Punkt 1.6) | = | Multifunktionaler Kompensationsbedarf ( $m^2$ EFÄ) |
| <b>1253</b>   | + | <b>0</b>   | + | <b>209,25</b>   | = | <b>1462,25</b>                                     |

#### 12.5.1.6 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Es sind keine Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben geplant.

### 12.5.1.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Wenn bei einzelnen Schutzgütern, Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen  
→ Ermittlung der Beeinträchtigungen + die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen darstellen

Es ist kein additiver Kompensationsbedarf zu ermitteln, da einzelne Schutzgüter und die Funktionen von besonderer Bedeutung nicht betroffen sind.

### 12.5.1.8 Bewertung von befristeten Eingriffen

Der Eingriff ist unbefristet.

### 12.5.1.9 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße“ ist wegebegleitend zum Erschließungsweg entlang der Jiciner Straße eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Da diese allerdings nicht die Kriterien der Anlage 6 der neuen HzE erfüllt, kann diese Maßnahmen nicht als Ausgleich angerechnet werden.

Nach § 1a können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Insgesamt bleibt ein Kompensationsdefizit von **1462,25** Flächenäquivalenten bestehen, der zum Teil mit der folgenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann:

| Zielbereich | Bezeichnung                 | Berechnung                                     | Ergebnis | Anforderungen |
|-------------|-----------------------------|--|----------|---------------|
| Siedlung    | Anpflanzung Baumreihe/Allee | 2 Bäume x 25 m <sup>2</sup><br>x KW 2 x LF 0,5 | 25       |               |

Durch das Anpflanzen von zwei Alleebäumen in der Wortlandstraße verringert sich der Kompensationsmaß auf 1.437,25 Flächenäquivalenten.

Der durch das geplante Vorhaben verursachte Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Da das Plangebiet in der Landschaftszone Ostseeküstenland liegt, erfolgt der Ausgleich außerhalb des Plangebietes durch Abbuchung von 1.112 Kompensationsflächenäquivalenten vom Ökokonto Renaturierung der Fischlandwiesen im Landkreises Vorpommern Rügen. (Ökokontonummer VR-007)

Die restlichen 326 Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) werden von der Ökokontomaßnahme Naturwaldareal im NSG Granitz (Gemeinde Ostseebad Binz, Landschaftszone Ostseeküstenland) abgebucht.

Die Maßnahme wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen) als Ökokontomaßnahme anerkannt. Sie wurde unter der Registriernummer BRASOR-001 in das Ökokontoverzeichnis des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen.

Es liegen Reservierungsbelege für die 1.438 vor, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen sind.

#### **12.5.1.10 Entsiegelungszuschlag**

Eine Entsiegelung von Flächen wird im Rahmen der Umsetzung temporär geschehen. Da diese dann allerdings wieder überbaut werden, ist ein Entsiegelungszuschlag nicht anrechenbar.

#### **12.5.1.11 Lagezuschlag**

Die Voraussetzung für Zusatzbewertungen, wie Entsiegelungszuschläge oder Lagezuschläge, sind nicht gegeben.

### **12.5.2 Gesamtbilanzierung**

- Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ**

| Multifunktionaler Kompen-sationsbedarfs (m <sup>2</sup> EFÄ) | Kompensationsflächen-äquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ) | Kompensationsüberschuss |
|--|--|-------------------------|
| 1.437,25   | 1.438  | 0,75                    |

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup> EFÄ) 1.437,25 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ) = 1.438 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.

## **12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Sowohl in der östlich gelegenen Innenstadt als auch im westlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Boddencenter sind bereits Lebensmittel Märkte vorhanden. Weitere Flächenpotenziale für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes bestehen hier nicht. Standortalternativen sind nicht vorhanden, da es sich in diesem Fall um die Wiedernutzbarmachung eines traditionellen Nahversorgungsstandortes handelt.

## **12.7 Zusätzliche Angaben**

### **12.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018).

## 12.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.  
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

## 12.8 Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ der Stadt Ribnitz-Damgarten war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen des Sondergebiets die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.

Das Schutzbau Mensch wird durch vorgesehene Schallschutzmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes am im Innenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch Biotopverlust und Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmeflächen wird das Plangebiet zum Teil eingegrünt. Da der Ausgleich des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs innerhalb des Plangebiets nicht vollständig zu erbringen ist, werden die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets über die Inanspruchnahme eines Ökokontos ausgeglichen.

Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung sowie für die Rodung von Gehölzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ der Stadt Ribnitz-Damgarten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

## 13.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

### 13.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertreter der Stadt Ribnitz-Damgarten haben in ihrer Sitzung am 22.02.2019 beschlossen, das zweistufige Verfahren zum Bebauungsplan B 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ einzuleiten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Beseitigung des Defizites an fußläufig erreichbaren Angeboten der Nahversorgung im näheren Umfeld des Standortes einer ehemaligen Kaufhalle in der Rostocker Straße 33 im Innenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten durch die Errichtung eines neuen Verbrauchermarktes.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

### 13.2 Rechtliche Grundlagen

#### 13.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

##### Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verbots abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen.

##### Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,

- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

### 13.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderrungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

#### 13.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

- „1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.“

*Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“*

### **13.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG**

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

### **13.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)**

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

## **13.3 Methodisches Vorgehen**

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom 02.07.2012)* sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotsstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

### **13.4 Datengrundlage**

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ der Stadt Ribnitz-Damgarten (Planstand Vorentwurf September 2019)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV*professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Steckbriefen und RANGE-Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie über die FFH-Arten ([https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artschutz/as\\_ffh\\_arten.htm](https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artschutz/as_ffh_arten.htm))

### **13.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen**

#### **13.5.1 Beschreibung des Vorhabens**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Verbrauchermarkt - Verkaufsfläche max. 1.035 m<sup>2</sup>) mit angegliedertem Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung (Backshop) oder die Möglichkeit hier einen kleinen Dienstleistungsbetrieb einzurichten (Verkaufsfläche max. 180 m<sup>2</sup>) sowie für die Errichtung der dazugehörigen ca.54 Stellplätze, geschaffen werden.

### 13.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung/Tötung durch Lärm, Licht und Erschütterungen sowie durch Abbrucharbeiten
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Flächenversiegelung durch die Verkehrsfläche und durch die Gebäude und bauliche Neubenanlagen

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Erhöhung von Lärm, Bewegung und Lichtemissionen durch Betrieb des Verbrauchermarktes

### 13.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Während der Vorortbegehung am 03.12.2018 konnten innerhalb des Plangebietes ein gesetzlich geschützter Baum festgestellt werden. Eine Untersuchung aller Gehölze im Rahmen der Artenschutzkontrolle ergab, dass weder der Baum noch die weiteren Gehölze im Plangebiet Höhlungen aufweisen, die für Arten mit mehrjähriger Nutzung der Fortpflanzungsstätte als Niststätte dienen könnten.

Des Weiteren befindet sich innerhalb der Fläche eine leerstehende Einkaufshalle, welches ebenso potentielle Brutmöglichkeiten auf Grund von Gebäudevorsprünge und Spalten für Vögel –und Fledermausarten bietet. Die übrige Fläche ist zum überwiegenden Teil, mit Ausnahme eines Brombeerbusches und einigen intensiv gepflegten Rasenflächen, versiegelt. Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden die Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt, und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

#### 13.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

**Tabelle 2 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „strengh geschützte“ Pflanzen und Tierarten**

| <b>Gruppe</b> | <b>wiss. Artnname</b>           | <b>dt. Artnname</b>                   | <b>Lebensraum</b>                                 | * ja/nein |
|---------------|---------------------------------|---------------------------------------|---|-----------|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i>       | Sumpf-Engelwurz                       | nasse, nährstoffreiche Wiesen                     | nein      |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i>             | Kriechender Scheiberich -Sellerie     | Stillgewässer                                     | nein      |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i>    | Frauenschuh                           | Laubwald  | nein      |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanoides</i>        | Sand-Silberscharte                    | Sandmagerrasen                                    | nein      |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i>         | Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut     | Niedermoor  | nein      |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i>          | Schwimmendes Froschkraut              | Gewässer  | nein      |
| Weichtiere    | <i>Anisus vorticulus</i>        | Zierliche Tellerschnecke              | Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer                     | nein      |
| Weichtiere    | <i>Unio crassus</i>             | Gemeine Flussmuschel                  | Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht | nein      |
| Libellen      | <i>Aeshna viridis</i>           | Grüne Mosaikjungfer                   | Gewässer  | nein      |
| Libellen      | <i>Gomphus flavipes</i>         | Asiatische Keiljungfer                | Bäche   | nein      |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia albifrons</i>   | Östliche Moosjungfer                  | Teiche  | nein      |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia caudalis</i>    | Zierliche Moosjungfer                 | Teiche  | nein      |
| Libellen      | <i>Leucorrhinia pectoralis</i>  | Große Moosjungfer                     | Hoch/ Zwischenmoor                                | nein      |
| Libellen      | <i>Sympetrum paedisca</i>       | Sibirische Winterlibelle              | Gewässer  | nein      |
| Käfer         | <i>Cerambyx cerdo</i>           | Heldbock                              | Alteichen über 80 Jahre                           | nein      |
| Käfer         | <i>Dytiscus latissimus</i>      | Breitrand                             | Stehende Gewässer                                 | nein      |
| Käfer         | <i>Graphoderus bilineatus</i>   | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | Gewässer  | nein      |
| Käfer         | <i>Osmoderma eremita</i>        | Eremit, Juchtenkäfer                  | Wälder/ Mulmbäume                                 | nein      |
| Falter        | <i>Lycaena dispar</i>           | Großer Feuerfalter                    | Moore/ Feuchtwiesen                               | nein      |
| Falter        | <i>Lycaena helle</i>            | Blauschillernder Feuerfalter          | Feuchtwiesen/ Quellwiesen                         | nein      |
| Falter        | <i>Proserpinus proserpina</i>   | Nachtkerzenschwärmer                  | Trockene Gebiete/ Wald                            | nein      |
| Fische        | <i>Acipenser sturio</i>         | Europäischer Stör                     | Gewässer  | nein      |
| Lurche        | <i>Bombina</i>                  | Rotbauchunke                          | Gewässer/ Wald                                    | nein      |
| Lurche        | <i>Bufo calamita</i>            | Kreuzkröte                            | Sand/ Steinbrüche                                 | nein      |
| Lurche        | <i>Bufo viridis</i>             | Wechselkröte                          | Sand/ Lehmgebiete                                 | nein      |
| Lurche        | <i>Hyla arborea</i>             | Laubfrosch                            | Heck./Gebüschen/Waldrän./Feuchtge.                | nein      |
| Lurche        | <i>Pelobates fuscus</i>         | Knoblauchkröte                        | Sand/ Lehmgebiete                                 | nein      |
| Lurche        | <i>Rana arvalis</i>             | Moorfrosch                            | Moore/ Feuchtgebiete                              | nein      |
| Lurche        | <i>Rana dalmatina</i>           | Springfrosch                          | Wald/ Feuchtgebiete                               | nein      |
| Lurche        | <i>Rana lessonae</i>            | Kleiner Wasserfrosch                  | Wald/ Moore                                       | nein      |
| Lurche        | <i>Triturus cristatus</i>       | Kammmolch                             | Gewässer  | nein      |
| Kriechtiere   | <i>Coronella austriaca</i>      | Schlingnatter                         | Trockenstandorte/ Felsen                          | nein      |
| Kriechtiere   | <i>Emys orbicularis</i>         | Europäische Sumpfschildkröte          | Gewässer/ Gewässernähe                            | nein      |
| Kriechtiere   | <i>Lacerta agilis</i>           | Zauneidechse                          | Hecken/Gebüsche/Wald                              | nein      |
| Meeressäuger  | <i>Phocoena</i>                 | Schweinswal                           | Ostsee  | nein      |
| Fledermäuse   | <i>Barbastella barbastellus</i> | Mopsfledermaus                        | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich        | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Eptesicus nilssonii</i>      | Nordfledermaus                        | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich        | nein**    |
| Fledermäuse   | <i>Eptesicus serotinus</i>      | Breitflügelfledermaus                 | Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungs- bereich        | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Myotis brandtii</i>          | Große Bartfledermaus                  | Kulturlandschaft/ Gewässer                        | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Myotis dasycneme</i>         | Teichfledermaus                       | Gewässer/ Wald                                    | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Myotis daubentonii</i>       | Wasserfledermaus                      | Gewässer/ Wald                                    | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Myotis</i>                   | Großes Mausohr                        | Wald  | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Myotis mystacinus</i>        | Kleine Bartfledermaus                 | Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich                | nein**    |
| Fledermäuse   | <i>Myotis nattereri</i>         | Fransenfledermaus                     | Kulturlandschaft/ Wald                            | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Nyctalus leisleri</i>        | Kleiner Abendsegler                   | Wald  | ja        |
| Fledermäuse   | <i>Nyctalus noctula</i>         | Abendsegler                           | Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich                  | ja        |

| Gruppe      | wiss. Artnname           | dt. Artnname       | Lebensraum                        | * ja/nein |
|-------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|
| Fledermäuse | Pipistrellus nathusii    | Rauhhautfledermaus | Gewässer/ Wald                    | ja        |
| Fledermäuse | Pipistrellus             | Zwergfledermaus    | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja        |
| Fledermäuse | Pipistrellus pygmaeus    | Mückenfledermaus   | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja        |
| Fledermäuse | Plecotus auritus         | Braunes Langohr    | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja        |
| Fledermäuse | Plecotus austriacus      | Graues Langohr     | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | nein**    |
| Fledermäuse | Vespertilio murinus      | Zweifarbfledermaus | Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet | ja        |
| Landsäuger  | Canis lupus              | Wolf               |                                   | nein      |
| Landsäuger  | Castor fiber             | Biber              | Gewässer                          | nein      |
| Landsäuger  | Lutra                    | Fischotter         | Gewässer/ Land                    | nein      |
| Landsäuger  | Muscardinus avellanarius | Haselmaus          | Mischwälder mit Buche/ Hasel      | nein      |

\* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsbereich

\*\* Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S. 36 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten des LUNG (Stand:2007)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Für die verbleibenden Arten, die im Plangebiet vorkommen könnten, wird geprüft inwieweit Projekteinwirkungen die Verbotstatbestände für die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten eintreten könnten.

### 13.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

#### 13.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungssarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungssarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der anthropogen vorbelastet ist. Er gehört nicht zu den bevorzugten störungssarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen, wenn die Baufeldfreimachung

einschließlich der Rodungen von Gehölzen und Abbrucharbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt wird.  
Ein Baubeginn außerhalb der letztgenannten Zeiträume ist nur unter ökologische Baubegleitung und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

#### Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Potentielle Bruthabitate sind die Kaufhalle sowie der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung der vorhandenen Gehölze wirkt sich nicht erheblich auf die Bruthabitate der Gebüschräuber aus, da in der näheren Umgebung entsprechender Gehölzbestand als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in den die Tiere ausweichen können.

Das leerstehende Gebäude und der Gehölzbestand sind in der Artenschutzkontrolle gutachterlich auf das Vorhandensein von Niststätten untersucht worden.

Vom Bauvorhaben sind 5-7 Sperlingsbrutpaare und ein Brutplatz des Hausrotschwanzes betroffen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Für den Verlust von Brutplätzen des Haussperlings und des Hausrotschwanzes sind 14 künstlichen Nistgelegenheiten oder fünf Spatzenquartierhäusern für den Haussperling sowie zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz neu zu errichtenden Gebäudebestand zu installieren.

#### Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirkt, durch die Ersatzmaßnahme und die durch Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung besteht kein Störungstatbestand.

#### **13.6.2.2 Fledermäuse**

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Im Plangebiet sind während der Artenschutzkontrolle in der leer stehenden Einkaufshalle Fledermauspuren gefunden worden. Dieses Vorkommen wird als Sommerquartier eines einzelnen Tieres interpretiert. Bei Abbruch des Gebäudes ist ein Ersatz für den Verlust von Quartierstrukturen im Verhältnis 1:3 erforderlich.

Aufgrund der konstruktiven Gegebenheiten der Halle war die Kontrolle des Dachraumes nichtmöglich. Um einen adäquaten Ersatz zu realisieren, wird pauschal die Installation von 15 Fledermauskästen (Einzelkästen) oder Quartiereinbausteinen bzw. die Installation von fünf Großraum-Fledermausganzjahresquartieren vorgesehen.

### Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen.

Beim Gebäudeabriß könnte sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Fledermäuse verschlechtern, da die Gefahr der Tötung, der Verlust des Wochenstubenquartiers und der Verlust wertvoller Nahrungsflächen besteht.

Da der Dachraum des Gebäudes nicht auf das Vorkommen von Fledermäusen im Vorfeld der Abbrucharbeiten zu untersuchen ist, sind die Abbrucharbeiten im Dachbereich und der Außenverkleidung am Gebäudebestand durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Werden bei den Abbrucharbeiten Fledermäuse entdeckt, sind diese fachgerecht zu bergen, zwischen zu hältern und ortsnah am Abend wieder freizulassen. Zum Vergehen beim Auffinden von Fledermäusen ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen herbeizuführen. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

### Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Um Verluste von Fledermausquartieren zu vermeiden, wurde das Gebäude vor Abbruch durch einen Fachgutachter auf Quartiere überprüft und entsprechende Ersatzmaßnahmen festgelegt. Dadurch besteht nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

## **13.7 Zusammenfassung und Fazit**

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ der Stadt Ribnitz-Damgarten die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfällen zählenden Vogelarten sowie Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden.

Für den Verlust von Brutplätzen des Haussperlings und des Hausrotschwanzes ist ein Ersatz durch die Installation von 14 künstlichen Nistgelegenheiten bzw. fünf Spatzenquartierhäusern für den Haussperling sowie zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz zu erbringen. Der Ersatz wird am neu zu errichtenden Gebäudebestand installiert.

Für den Verlust von Fledermausquartieren wird pauschal die Installation von 15 Fledermauskästen (Einzelkästen) bzw. Quartiereinbausteinen bzw. die Installation von fünf Großraum-Fledermausganzjahresquartieren vorgesehen. Der Ersatz wird am neu zu errichtenden Gebäudebestand installiert.

Die Abbrucharbeiten im Dachbereich und der Außenverkleidung am Gebäudebestand sind

durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Werden bei den Abbrucharbeiten Fledermäuse entdeckt, sind diese fachgerecht zu bergen, zwischen zu hältern und ortsnah am Abend wieder freizulassen. Zum Vorgehen beim Auffinden von Fledermäusen ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen herbeizuführen. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen. Gehölzfällungen und Abbrucharbeiten sind im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Der Beginn der Baumfällungen und des Gebäudeabbruchs kann im Herbst nach vorheriger Kontrolle ab 15. August und im Frühjahr nach dem 1. März erfolgen, wenn durch fachkundiges Personal der Abschluss bzw. des noch nicht erfolgten Beginns des Brutgeschehens der Europäischen Vogelarten eindeutig nachgewiesen wurde. Der Abbruch des Dachraumes erfolgt bevorzugt im Zeitraum September/Oktober/November.

Bei vorheriger Kontrolle auf Brutaktivität und Nachweis des Nichtbesatzes ist die Fällung von Gehölzen auf Antrag auch nach dem 01. März eines Jahres möglich. Die Kontrolle kann in einem Vorlauf von maximal sieben Tagen zur Fällung erfolgen.

Werden die Abbrucharbeiten und die Flächenberäumung außerhalb der Brutzeit vor dem 28. Februar eines Jahres begonnen und ununterbrochen fortgesetzt, ist eine Fortführung der Abbrucharbeiten während der Brutzeit möglich. Als Unterbrechung gilt ein Zeitraum von mehr als sieben Tagen ohne Abbruch-/Beräumungstätigkeit.

Sollten beim neu zu errichtenden Gebäudebestand Fensterfronten mit Einzelfenstern von mehr als 1,0 m x 1,5 m geplant werden, ist zur Vermeidung von Anflügen eine Beurteilung gemäß LAG-VSW (2021) vorzunehmen. Sollte ein hohes Kollisionsrisiko für Vögel ermittelt werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Kollisionen bei der Planung vorzusehen.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust an Gewässern,
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Einzelhandelsstandort Rostocker Straße“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Anlage 1: Biotopkarte

Anlage 2.1: Schallimmissionsprognose - Penny-Markt GmbH,  
Neubauprojekt Penny-Markt in der Rostocker Straße 33 in 18011 Ribnitz-  
Damgarten vom November 2019

Anlage 2.2: Ergänzende Unterlage zur Ausweisung flächenbezogener Schallleistungspegel  
(Emissionskontingente) vom September 2020 von UmweltPlan GmbH Stralsund,  
Tribseer Damm 2 in 18437 Stralsund

Anlage 3 Teilräumliche Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Nr. 97  
„Sondergebiet Einzelhandelsstandort Rostocker Straße 33“ vom März 2019, A&S  
GmbH Neubrandenburg, August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg

Anlage 4 Dokumentation zur Artenschutzkontrolle, natur & meer- Dipl. Ing. Björn-Christian Russow, Fischerweg 408,18069 Rostock vom 02.12.2021