

## **Begründung**

### **zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Gewerbegebiet Süd“**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 umfaßt eine Fläche von 0,52 ha. Er wird begrenzt:

- im Norden durch das Gelände der Deutschen Bahn AG
- im Osten durch offene Feldmark
- im Süden durch den Freudenberger Weg
- im Westen durch das im B-Plan Nr. 06 ausgewiesene Regenrückhaltebecken

#### **2. Ziel und Zwecke der Planung**

Ziel der Planänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Lagerhalle in Leichtbauweise für den Stadtbauhof, welche dringend zur Unterstellung von Geräten und Maschinen benötigt wird.

Aufgrund dessen ist die derzeitige B-Planfestsetzung „Lärmschutzwall“ in eine bauliche Nutzung zur Errichtung einer Lagerhalle zu ändern. Der bereits an dieser Stelle teilweise realisierte, aber noch nicht bepflanzte Lärmschutzwall ist zurückzubauen. Weiterhin sind Baugrenzen und Baulinien, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie entsprechende Gestaltungsvorschriften zur Errichtung der Lagerhalle festzusetzen.

Ferner wird eine Grundstücksein- und ausfahrt nach Osten versetzt. Dazu ist die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 06 dargestellte Festsetzung „Lärmschutzwall“ zu ändern. In diesem Zusammenhang wird die westlich des Baufeldes geplante Zufahrt durch einen zu bepflanzenden Lärmschutzwall geschlossen, so daß hier lediglich eine Verlagerung der Zufahrt erfolgt.

#### **3. Inhalt der Planung**

##### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Sie ist mit GE festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

##### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die für festgesetzte Firsthöhe von 5,00 m bleibt unverändert. Weiterhin bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestehen.

##### **3.3 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise bleibt unverändert. Für den Geltungsbereich der I. Änderung ist entsprechend der Planzeichnung (Teil A) die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Das Entwicklungsgebot wird wie folgt beurteilt:

Grundsätzlich darf ein Bebauungsplan nicht von den Grundentscheidungen bzw. von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes abweichen. Der Bebauungsplan ist aber nicht als bloßer Vollzug des Flächennutzungsplanes zu werten. Allgemein gilt der Grundsatz, daß im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) Satz 1 BauGB die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt wird.

Eine Abweichung von den Grundzügen des Flächennutzungsplanes sowie eine Beeinträchtigung der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden geordneten städtebauliche Entwicklung ist nicht erkennbar. Die Änderung erfolgt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, dabei soll die bisherige Nutzung „Lagerfläche“ um die bauliche Nutzung „Lagerhalle“ ergänzt werden. Der Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungsplan südlich mit einer Straße begrenzt, welche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 schon existiert, wobei die Einzeichnung des Straßenverlaufes in den F-Plan nicht parzellenscharf erfolgte, d.h. der Verlauf ist nicht eindeutig lagerichtig dargestellt. Direkt südlich an die Straße grenzt eine GE-Fläche an und des Plangebietes befinden sich Bahnanlagen, wodurch eine Vorbelastung des Plangeltungsbereiches der Änderung aus Immissionssicht wie auch von der Nutzungsart her zweifellos gegeben ist. Beide angrenzenden Nutzungsarten stellen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine schützenswerten Nutzungen dar. Es bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte, weder ausgehend vom Plangebiet auf umliegende Nutzungen noch durch Einwirkungen von den anliegenden Nutzungsarten auf das Plangebiet.

Eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezugnehmend auf das Plangebiet erfolgte in der II. Änderung des F-Planes. Eine Entwicklung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 aus dem Flächennutzungsplan ist hier zweifelsfrei erkennbar. Die II. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 29.06.1996 wirksam.

Von einer hinreichenden Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB kann somit ausgegangen werden.

#### 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet der I. Änderung liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Gewerbegebiet Süd“. Der Bebauungsplan Nr. 06 ist mit Datum vom 24. April 1995 rechtsverbindlich.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 sind im vollen Umfang hergestellt. Das von der Planänderung betroffene Grundstück ist somit verkehrlich komplett erschlossen.

Die vorhandene Grundstücksein- und -ausfahrt wird östlich versetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten werden nicht ausgewiesen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Da lediglich eine Lagerhalle zur Unterstellung von Geräten und Maschinen errichtet werden soll, sind eine Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser, Fernmeldeeinrichtungen sowie eine abwassertechnische Entsorgung nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der e.dis gewährleistet.

Das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung wird der zentralen Regenentwässerung mit Ableitung in das Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine dahingehende Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband ist erfolgt.

Im Plangebiet liegen 2 aus Damgarten kommende Abwasserrohrdruckleitungen DN 200, Schachtbauwerke und die anschließende SW-Kanalisation.

Einer Überbauung der Schachtbauwerke wurde seitens des Abwasserzweckverbandes (AZV) Körkwitz nicht zugestimmt. Im Ergebnis einer daraufhin folgenden Abstimmung mit dem AZV Körkwitz wurde die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Lagerhalle nach Osten verschoben. Zwischen dem Fundament für die Lagerhalle und den Schächten ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Weiterhin ist bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen, daß keine Lasten bzw. Druck von den Streifen- und Punktfundamenten direkt auf die Druckleitungen übertragen werden.

### **6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

#### Lärmschutzwall

Lt. rechtskräftigem Bebauungsplan ist der Lärmschutzwall mit einem Anpflanzungsgebot versehen. Innerhalb des Anpflanzungsgebotes sind lt. textlicher Festsetzung § 3 (5) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06 „vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse“ auszuwählen. Entsprechend Punkt 9.2 der Begründung ist der Lärmschutzwall mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06 wurde ein Bepflanzungsplan erarbeitet, welcher ein Schema zur Bepflanzung des Schallschutzwalles enthält. Diese Pflanzliste wurde unter Berücksichtigung der neuen Planungsziele (u.a. größere Heckenbreite) und den Hinweisen des Umweltamtes des

Landkreises Nordvorpommern überarbeitet und in die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06 übernommen.

Planfestsetzung Schallschutzwall

Pflanzqualität: 2 x v

Pflanzdichte: 1 / m<sup>2</sup>

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Anteil
<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn	4 %
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg - Ahorn	3 %
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle	3 %
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	4 %
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	4 %
<i>Cornus sanguineus</i>	Roter Hartriegel	3 %
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	3 %
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	8 %
<i>Eunymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	3 %
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	4 %
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	2 %
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer	7 %
<i>Pirus pyraster</i>	Wildbirne	4 %
<i>Populus alba</i>	Silberpappel	2 %
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	4 %
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	2 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	4 %
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	7 %
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	4 %
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	4 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	7 %
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rode	4 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2 %
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster	4 %
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	4 %

100 %

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06 ist in Bezug auf den Geltungsbereich der I. Änderung ein Schallschutzwall mit einer Breite von 6 m und einer Länge von 190 m geplant. Im Rahmen der I. Änderung wird der festgesetzte Schallschutzwall auf einer Länge von 45 m in eine bauliche Nutzung zur Errichtung einer Lagerhalle geändert. Weiterhin wird die bisher geplante Grundstücksein- und ausfahrt östlich versetzt angeordnet. Damit entfällt hier die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06 dargestellte Festsetzung „Lärmschutzwall“ auf einer Breite von 10 m. Die westlich des Baufeldes geplante Zufahrt mit einer Breite von 10 m wird durch einen zu bepflanzenen Lärmschutzwall geschlossen.

Der verbleibende Lärmschutzwall mit einer Länge von 145 m wird mit einer Breite von 10 m und einer Höhe von 2,80 m festgesetzt. Damit kann die Pflanzfläche des weggefallenen Schallschutzwalles (60 m) ausgeglichen werden.

➤ Geplante Bepflanzung Lärmschutzwall - Bebauungsplan Nr. 06

Länge Lärmschutzwall	190 m
Breite Lärmschutzwall	6 m
Höhe Lärmschutzwall	2,50 m

Dieses ergibt eine Bepflanzungsfläche von 1.482 m<sup>2</sup>.

➤ Geplante Bepflanzung Lärmschutzwall - I. Änderung Bebauungsplan Nr. 06

Länge Lärmschutzwall	145 m
Breite Lärmschutzwall	10 m
Höhe Lärmschutzwall	2,80 m

Dieses ergibt eine Bepflanzungsfläche von 1.662 m<sup>2</sup>.

➤ Bilanz

Geplante Bepflanzung Lärmschutzwall - I. Ä. Bebauungsplan Nr. 06:	1.662 m <sup>2</sup>
Geplante Bepflanzung Lärmschutzwall - Bebauungsplan Nr. 06:	1.482 m <sup>2</sup>

Überschuß: 180 m<sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung

Die prinzipielle festgesetzte GRZ von 0,3 bleibt von der Planänderung unberührt.

Fassadenbegrünung

Zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, daß an straßenseitigen Außenwänden von Gebäuden eine Fassadenbegrünung vorzunehmen ist.

**6.4. Bodenordnung**

Die von der I. Änderung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten.

## 7 Immissionsschutz

Durch das im Norden angrenzende Gelände der Deutschen Bahn AG bestehen Immissionen durch den Schienenverkehr. Auf der nördlichen Seite des Freudenberger Weges ist deshalb in der Planzeichnung ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m festgesetzt. Die mit Datum vom 18.11.94 vorliegende Schallimmissionsprognose GP 184/94 vom Applikationszentrum Akustik, Kohlen & Wendland aus Rostock, zum Bebauungsplan Nr. 06 bestätigt die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen kritischen Immissionsorten. Tatsächlich wurde der Wall aber mit einer Höhe von 2,80 m errichtet. Eine negative Beeinflussung des Immissions schutzes ist hierdurch nicht zu erwarten. Bezüglich der östlich versetzten Anordnung der Grundstücksein- und ausfahrt, wodurch die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06 dargestellte Festsetzung „Lärmschutzwall“ geändert werden muß, bestehen aus Sicht der Abt. Immissionschutz des Landkreises keine grundsätzliche Bedenken.

Hinsichtlich des Verhältnisses zum Entwicklungsgebot siehe Punkt. 4.

## 8. Bodendenkmale, Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landeamtes für Bodendenkmalpflege bei Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §v 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Weitere Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Ribnitz-Damgarten, den 15. Mai 2001

  
B o r b e  
Bürgermeister