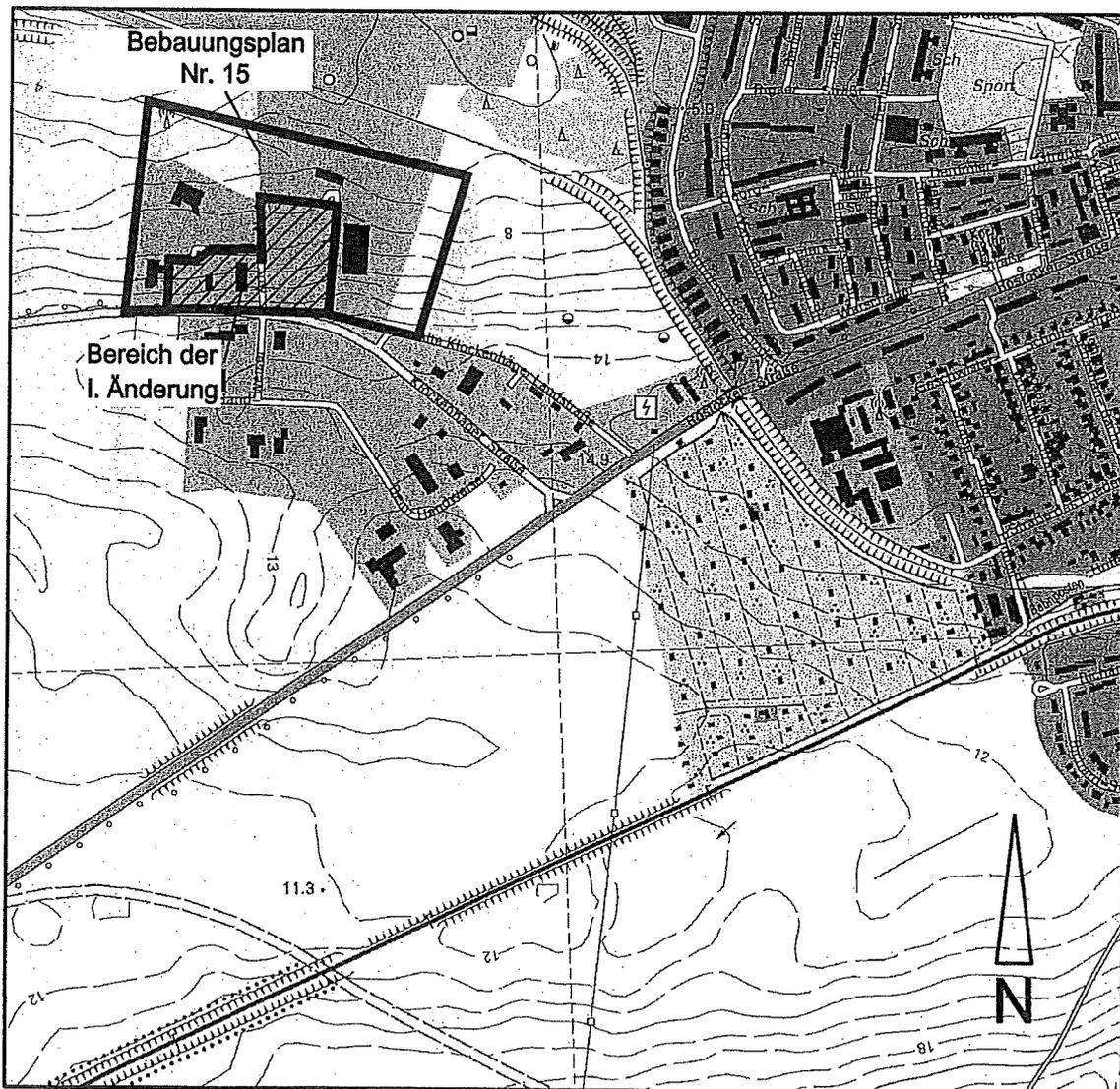


Begründung

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Ribnitz-Damgarten "Gewerbe- und Sondergebiet West II"



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der I. Änderung	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	5
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	5
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	6
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	6
12.	Altlasten	7
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
14.	Immissionsschutz	8
15.	Kataster- und Vermessungswesen	8
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	9
17.	Umweltbericht	9
17.1	Einleitung	9
17.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	9
17.3	Scoping – Verfahren	10
17.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
17.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
17.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung- „Monitoring“	14
17.7	Zusätzliche Angaben	14

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634)

sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 06. Juli 2016 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diene ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte vom 26. April 2017 in digitaler Form des:

Landkreis Vorpommern- Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Für die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt die Kartengrundlage erhalten.

1.3 Erfordernis der I. Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 06. Juli 2016 beschlossen, den mit Ablauf des 21. September 1998 teilweise in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbe - und Sondergebiet West II“

der

- im Norden durch das Gelände der Bestwood GmbH Ribnitz-Damgarten,
 - im Süden durch die LIO 16 nach Klockenhagen,
 - im Westen durch die Flurstücke 245/2 und 245/3 der Flur 7, Gemarkung Ribnitz,
 - im Osten durch die Flurstücke 190/1 und 190/2 der Flur 8, Gemarkung Ribnitz
- begrenzt wird, zu ändern.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beinhaltet die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen sowie die Präzisierung von Baugrenzen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbe- und Sondergebiet West“. Für dieses Areal weist die verbindliche Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche- und Sonderbaufläche aus.

Die Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Möbelmarkt“ bzw. „Großflächige Groß- und Einzelhandelsbetriebe“ im östlichen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erweist sich als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption ohne sie anzutasten. Damit führt diese partielle Änderung der Art der Nutzung in eine gewerbliche Baufläche nicht zu

einer Überschreitung der Grenze des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Aus raumordnerischer Sicht wird die Planung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 begrüßt. Sie ist weiterhin mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vereinbar.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz
. Flur 8

Flur: 7
Flurstücke: 234/6; 234/8; 234/9; 246/11; 246/15; 246/19; 246/20;
246/21 tlw; 246/22 tlw;

Flur : 8
Flurstück: 202/6; 202/7; 203/6; 203/7; 204/5; 204/6; 204/7 tlw.
205/9 tlw; 205/10; 205/11; 206/12; 206/13, 207/12;
207/14; 207/15; 208/12; 208/14; 208/15; 211/13; 211/15;
211/18; 211/19; 212/14; 212/15; 212/16; 212/17;

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Nettelrade“,
- im Osten durch das Grundstück „Am Nettelrade“,
- im Süden durch die „Klockenhäger Straße“,
- im Westen durch das Grundstück „Am Nettelrade 3“ und die Straße „Am Nettelrade“.

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Bauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

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

Geomorphologisch fällt das Gelände von Süd nach Nord.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das „Gewerbe- und Sondergebiet West II“ befindet sich am westlichen Stadtrand von Ribnitz-Damgarten. Seit Ende der 1990er Jahre haben sich hier Gewerbebetriebe angesiedelt.

Im westlichen Teil des Plangebietes der I. Änderung befinden sich Flächen für eine bauliche Nachverdichtung.

Im östlichen Geltungsbereich der I. Änderung hat die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Möbelmarkt“ bzw. „Großflächige Groß- und Einzelhandelsbetriebe“ bisher zu keiner Gewerbeansiedlung geführt. Diese Fläche ist unbebaut und als Rasenfläche angelegt. Der Änderungsbereich stellt sich mit einem durchschnittlichen ökologischen Wert dar. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sind nicht vorhanden. Jedoch befinden sich in diesem Teilbereich zwei gesetzlich

geschützte Einzelbäume Nr. 5; 6 sowie ein Einzelbaum Nr. 2 mit Kompensationsbedarf.

7. Planungsziele

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristig mit der baulichen Entwicklung im „Gewerbe- und Sondergebiet West II“ auseinander gesetzt. So soll die Voraussetzung geschaffen werden, die Lücke im westlichen Teilbereich durch Änderung der im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen baulich zu schließen.

Im östlichen Teilbereich ist beabsichtigt, durch Aufhebung der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen und Änderung in gewerblichen Bauflächen, die Möglichkeit weiterer Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ 0,6 bleibt unverändert.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im westlichen Teil der I. Änderung verbleiben Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Im östlichen Bereich der I. Änderung ändert sich die Art der baulichen Nutzung. Die festgesetzte Sondergebietsfläche mit ihren Zweckbestimmungen wird aufgehoben und in eine Gewerbegebietsfläche geändert. Das Maß der baulichen Nutzung verbleibt gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen verändert sich in beiden Baufeldern die Lage der Baugrenzen.

Die Festsetzungen Text (Teil B) des Ursprungsplanes bleiben durch die I. Änderung unberührt. Die Festsetzung Sondergebiet Grundstück A und B entfällt.

Der Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe wurde vom Ursprungsplan übernommen und rechtseindeutig textlich festgesetzt.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	19.744,0	100,00
Grundstücksfläche GE, gesamt	17.789,0	90,10
Bebauungsfläche, GRZ 0,6 max. 0,8 laut § 19 Abs.4 BauNVO	(14.231,0)	(80,00)
Private Grünflächen	(3.558,0)	(20,00)
Öffentliche Verkehrsfläche	1.955,0	9,90

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Aussagen zu Infrastrukturen und Einrichtungen sind für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Ribnitz-Damgarten entbehrlich.

8.4 Verkehrserschließung

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung. Sämtliche Grundstücke im Änderungsgebiet sind verkehrlich durch eine öffentlich gewidmete Straße erschlossen.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer gewerblichen Baufläche und einer Sonderbaufläche. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in diesem Teil des Stadtgebietes ist zweckbestimmend. Die Planänderung hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die angrenzende Bebauung entspricht der Eigenart einer Gewerbenutzung.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen; Hausnummern usw.);
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008 des DVGW, für den Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserbereitstellung kann über die vorhandenen Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum abgesichert werden. Gemäß des Hydrantenplanes, Stand 06.11.2014, der Boddenland GmbH, befinden sich innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches drei Hydranten in der Straße „Am Nettelrade“.

Seitens der Boddenland GmbH kann eine Versorgung nur im Rahmen der Kapazität des vorhandene Trinkwassernetzes erfolgen, eine Bereitstellungspflicht besteht nicht. Gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG M-V ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

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

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

Eine Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen zum Schutz der Vogelbrut dürfen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor Fällung der Gehölze ist durch einen qualifizierten Fachkundigen zu prüfen, ob sich in diesen Fledermausquartiere befinden. Bei Nachweis von Fledermausquartieren ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 ist erschlossen. Änderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen sind in Absprache mit den zuständigen Versorgungsträgern vorzunehmen.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 hat keine Auswirkungen auf die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet sind zu beachten. Bei geplanten Anbindungen an das Telekommunikationsnetz muss eine separate Antragstellung über den Bauherrensenservice erfolgen.

Der vorhandene Leitungs- und Anlagenbestand der e.dis NetzGmbH ist zu beachten.

Rechtzeitig vor Beginn von eventuellen Bauarbeiten muss eine Einweisung beim zuständigen Meisterbereich beantragt werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung berührt keine Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Bei Änderung des Geltungsbereiches ist die GDM com erneut zu beteiligen.

Eine Ausbauentscheidung der Netzplanung der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen. Eine Beantragung ist über Team Neubaugebiete erforderlich.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 hat keine negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft.

Die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ 0,6 bleibt erhalten. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen ist bezogen auf den Versiegelungsgrad bedeutungslos und hat hier lediglich eine ordnende Absicht, um zukünftig eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der bebaubaren Flächen zu ermöglichen.

Für das Plangebiet erfolgte eine naturschutzfachliche Erfassung des Baum- und Biotopbestandes. Der Änderungsbereich stellt sich als Brache einer Verkehrs- und Industriefläche dar. Vereinzelt sind Gebüsche und Gehölze vorhanden. Zwei Einzelbäume Nr. 5; 6 sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und unterliegen bei Abnahme der Kompensationspflicht. Die Abnahme ist genehmigungspflichtig. Ein Einzelbaum Nr. 2 ist nicht gesetzlich geschützt, unterliegt bei Abnahme jedoch gemäß Baumschutzkompensationsbedarf M-V 2007 der Kompensationspflicht. Die Neuanpflanzung von 7 Stck. Stieleichen StU 16/18 kann auf folgenden Flächen realisiert werden:

In der Gemarkung Langendamm, Flur 1; Flurstück 11; 2 Stck.

In der Gemarkung Damgarten, Flur 1; Flurstück 1484/27 kann der verbleibende Bedarf von 5 Stck. durch Bepflanzung einer von waldumgebenden Freifläche ausgeglichen werden. Die Freifläche selbst soll der nutzungsfreien Sukzession überlassen werden.

Durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der UNB soll eine forstliche Nutzung für diesen Bereich ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Im Übrigen bleiben die Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes weiterhin verbindlich.

14. Immissionsschutz

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz. Eine Änderung der Voraussetzung für die Lärmvorsorge ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht entstanden.

15. Kataster- und Vermessungswesen

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

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

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

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

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

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

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

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17.0 Umweltbericht

17.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15, ist die Änderung des Sondergebietes im Gewerbegebiet sowie die Optimierung des Flächenangebotes durch Änderung vorhandener Baugrenzen.

Die GRZ wird nicht geändert und bleibt bei 0,6.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

17.2 Planerische und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

17.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihrer Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

Tabelle 1: Scoping

Schutzgut	Inhalt	Quellen
<u>Mensch</u> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

17.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

17.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

17.4.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet von tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) werden eingehalten. Als Emissionsherd ist hier der angrenzende Straßenverkehr zu nennen.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Eine Änderung der Voraussetzung für die Lärmvorsorge ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht entstanden.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden getrennt entsorgt. Die monatliche Entsorgung der Wertstoffe erfolgt in der „Blauen Tonne“, in „Gelben Säcken“ bzw. Containern. Diese werden zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

17.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet der I. Änderung liegt innerhalb eines Gewerbegebietes. Es wird in seiner Gesamtheit regelmäßig bewirtschaftet. Der betroffene Bereich ist zu allen Seiten von besiedeltem Gebiet umgrenzt. Der östliche Teilbereich stellt sich als Brache einer Verkehrs- und Industriefläche dar. Hier befinden sich Grünflächen in Form von ruderalem Kriechrasen mit vereinzelt Kleingehölzen und Einzelbäumen.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Errichtung baulicher Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotope- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotope werden durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die Begrenzung der GRZ 0,6 ist ein dauernder Entzug von Lebensraum jedoch nicht gegeben.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch neue sukzessive Begrünung in den unversiegelten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Für die vorhandenen gesetzlich geschützten Einzelbäume besteht bei Abnahme Kompensationspflicht. Somit wird, was hier entwicklungsbedingt entfernt werden muss, an einem neuen Standort ausgeglichen.

17.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten aufgelockerten Bebauungen mit zwischengelagerten Grünflächen wirken sich nicht negativ aus.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

17.4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist anthropogen. Größere zusammenhängende Gehölzgruppen, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die Änderung innerhalb des Gewerbegebietes hat keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Im Geltungsbereich bleiben vorhandene Einzelbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten und bilden weiterhin den Übergang zur freien Landschaft.

17.4.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird das Schutzgut Boden nicht beeinflusst. Weiterhin bleiben Dauergrünflächen bestehen bzw. werden neu geschaffen.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Für die gewerbliche Nutzung wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,6 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den unbebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

17.4.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die geplante Beseitigung der Schmutz- und Regenwässer im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband Körkwitz.
In den unversiegelten Bereichen kann das Niederschlagswasser dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat diese Entwicklung keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.
Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

17.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.
Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

17.4.2 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen vorgeprägten Bereich nicht zu erwarten.

17.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Änderung innerhalb eines Gewerbegebietes nicht grundsätzlich verändern.

Der ökologische Umbau einer ruderalen Kriechrasenfläche wird die Qualität der Umwelt beeinflussen.

Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen an diesem Standort ist jedoch zweckbestimmend. Durch die Nutzungsänderung vom Sondergebiet in eine Gewerbegebietsfläche sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die mögliche Versiegelung und der weitere Verlust an Lebensräumen bleiben gleich.

Es werden weiterhin zusammenhängende Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen.

17.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bauliche Weiterführung innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebietes der Stadt Ribnitz-Damgarten würde weiterhin nicht vorgenommen werden können. Eine

Aufwertung des Gewerbegebietes mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung könnte so nicht entstehen.

17.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

17.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologischer und grüngestalterische Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise
- Erhalt der Grundflächenzahl 0,6
- Festsetzung von Ersatzpflanzungen bei Abnahme geschützter Einzelbäume.
- Faunistische Kartierung zur Prüfung des Artenschutzes.

17.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Änderung eines Teilbereiches des vorhandenen Gewerbegebietes sind Alternativen zum Standort für die Stadt Ribnitz-Damgarten nicht möglich.

17.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Ribnitz-Damgarten unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung der I. Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

17.7 Zusätzliche Angaben

17.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung war die Prüfung des Baum- und Biotopbestandes erforderlich. Somit kann auf dieser Grundlage bei Eingriffen eine angemessene Kompensation erfolgen.

17.7.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 für das „Gewerbe- und Sondergebiet West II“ umfasst Gewerbegebietsflächen, die teilweise noch nicht bebaut sind.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die brachliegende Fläche durch eine aufgelockerte Bebauung qualitativ hochwertig zu ersetzen.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Gewerbegebietsfläche.

Aufgrund des geringfügigen flächenmäßigen Ausmaßes der I. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt und auch im Verhältnis zu der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche ist auszuschließen, dass die vorliegende Planung zu einer Änderung des dem Flächennutzungsplanes zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundkonzeptes führt.

Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung entspricht der Eigenart einer Gewerbenutzung.

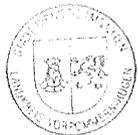
Belastungen auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Eine Änderung der Voraussetzung für die Lärmvorsorge ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes nicht entstanden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Der Änderungsbereich stellt sich als Brache einer Verkehrs- und Industriefläche dar.

Vereinzelt sind Gebüsch und Gehölze vorhanden. Drei Einzelbäume unterliegen, bei Abnahme, der Kompensationspflicht und werden außerhalb des Plangebietes durch Neuanpflanzung, gemäß Festsetzungen Teil B der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, ersetzt. Eine faunistische Kartierung zur Prüfung des Artenschutzes wird empfohlen.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.



Frank Ilchmann

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 01. Juni 2017
geändert am: 08. Jan. 2018
geändert am: 14. Febr. 2018