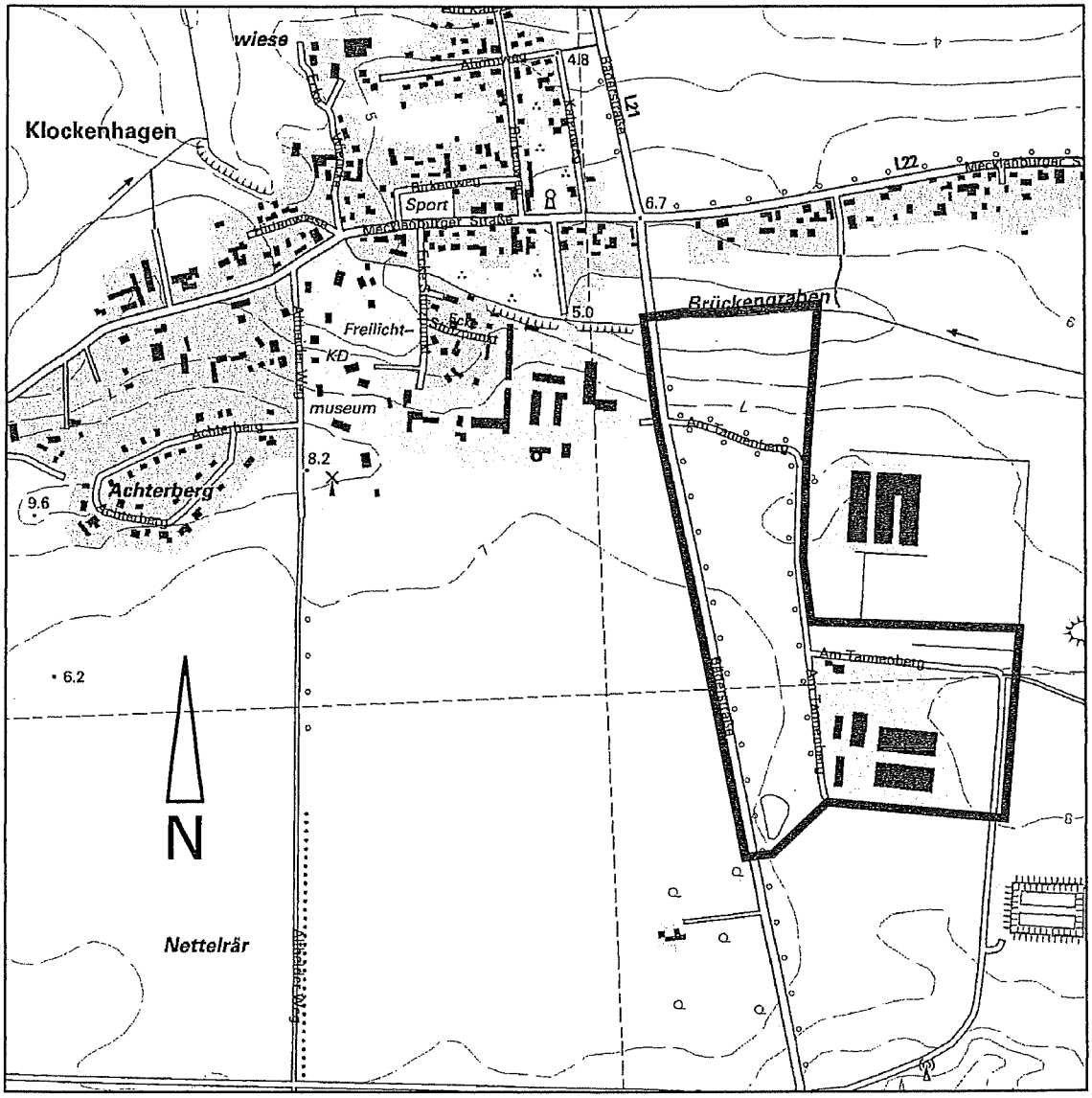
Begründung

zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Ribnitz-Damgarten,

„Gewerbegebiet Tannenberg I", Ortsteil Klockenhagen



Übersichtsplan - M 1:10000

Planung: **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 Änderung	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Ziele und Zweck der Planung	4
6.	Inhalt der Planung	6
7.	Verkehrserschließung	7
8.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
8.1	Elektroenergieversorgung	8
8.2	Straßenbeleuchtung	8
8.3	Wasserversorgung	8
8.4	Heizung	9
8.5	Feuerlöscheinrichtung	9
8.6	Fernmeldeeinrichtung	9
8.7	Oberflächen- und Niederschlagswasser	10
8.8	Abwasserbeseitigung	10
8.9	Abfallbeseitigung	10
8.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
9.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
10.	Immissionsschutz	11
11.	Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V	12
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	12
13.	Altlasten	13
14.	Umweltbericht	13

Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Planungsrechtliche Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I Seite 3018) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 13. September 2006 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000 des Kataster- und Vermessungsamtes für die Hansestadt Stralsund und die Landkreise Nordvorpommern und Rügen, Tribseer Damm 1a in 18437 Stralsund vom 25. Juni 2010.

1.3 Erfordernis der Änderung

Der Bebauungsplan Nr.28 trat mit Ablauf des 09. Juni 2006 in Kraft, wobei der entsprechende Satzungsbeschluss der Stadtvertretung schon am 11. September 1996 gefasst wurde.
Es hat sich gezeigt, dass eine Ursache für die zögerliche Besiedelung der Gewerbeflächen die starre und unflexible Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Notwendige Änderungen sollen nunmehr im Rahmen eines I. Änderungsverfahren erfolgen.
Es ist eine Konkretisierung der Baugrenzen im gesamten Geltungsbereich erforderlich, da die Gewerbeflächen in Klockenhagen seinerzeit ausschließlich auf die Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf ausgerichtet wurden. Infolgedessen beträgt der Abstand der Baugrenzen zu den Straßen im Schnitt 15,0 m. Hinsichtlich der Ansiedlung kleinerer Gewerbe mit einem geringen Flächenbedarf haben sich diese Festsetzungen als unpraktikabel erwiesen, da dieser Bereich zwar erworben werden muss, aber nicht bebaut werden kann.

Dieser Zielstellung folgend ist weiterhin eine Änderung der Erschließung (Stichstraße) des nördlichen Baufeldes 1 geplant, um auch kleinere Gewerbegrundstücke ab ca. 1.500,0 m² vermarkten zu können.

Im Baufeld 1 muss ferner die Nutzungsart geändert werden. Derzeit ist ein SO „Großflächiger Einzelhandel" mit den Zweckbestimmung Maler- und Tapezierbedarf u.ä. ausgewiesen. Ziel ist eine Änderung in GEE (Gewerbefläche, eingeschränkt).
Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu entsprechen, wird zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Absatz 1 BImSchG auf angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Gleiches trifft für die Baufelder 2 und 4 jedoch mit geringeren Anforderungen zu.

Des Weiteren stellen sich einige der festgesetzten Ausgleichspflanzungen als unpraktikabel dar. Es müssen neue Standorte gesucht werden.
Aus städtebaulicher Sicht besteht, auch angesichts der Umwandlung der SO Fläche im Baufeld 1 in eine Gewerbefläche, keine Erforderlichkeit mehr zur Ausweisung von 176 öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet. Die Stellplatzfläche auf dem Baufeld 3 soll im Rahmen des Änderungsverfahrens von 80 auf 35 reduziert werden. Derzeit sind 66 öffentliche Stellplätze realisiert. Nach Abschluss des Planverfahrens bestehen dann auf den Baufeldern 3 und 5 die Möglichkeiten zur Erweiterung um insgesamt 65.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht.
In dem mit Datum vom 06. April 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet" sowie als „Sonderbaufläche S5 - Gewerbegebiet Klockenhagen" dargestellt. Die für die Nutzungsänderung „Sonderbaufläche" in „Gewerbefläche" erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Rahmen der zwischenzeitlich wirksamen V. Änderung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten im Parallelverfahren.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Klockenhagen

- Flur 2
  Flurstück: 73/1 tlws., 73/2, 73/5, 73/8, 73/9, 73/11 tlws., 73/12, 73/13, 73/14, 73/15, 73/16, 79/3, 79/8, 79/9 tlws., 104/9, 104/11, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 104/23, 104/24, 104/26, 104/36, 104/37, 104/38, 104/46, 104/47, 105/2, 105/3

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Klockenhagen. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Kante des Grabens 79/2 mit dem Grundstück der künftigen Schauimkerei „Bienenhof Klockenhagen" und landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Landesstraße Nr.21 („Bäderstraße")
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Weidenflächen
- im Osten durch ein Grundstück mit 3 ehemaligen Stallanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

5. Ziele und Zweck der Planung

Baufeld 1

Die Größe des Baufeldes beträgt ca. 3,2 ha und beinhaltet im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.28 die Ausweisung der Sonderbaufläche „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" mit konkreten Zweckbestimmungen. Diese Sonderbaufläche wurde ursprünglich zweckbestimmt für einen DELFA Markt ausgewiesen, welcher Tapeten, Teppichen, Sonderposten etc. handelt. Seitens DELFA bestehen für das Gewerbegebiet Klockenhagen seit Jahren keine Ansiedlungswünsche mehr.
Im Rahmen der I. Änderung soll diese Fläche von Sonderbaufläche in gewerbliche Bauflächen (Nutzungsart GEE, eingeschränkt) geändert werden.
Dieser Zielstellung folgend ist neben einer Reduzierung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Zuge der Anbindung der Planstraße B an die L21 weiterhin eine Änderung der Erschließung (Stichstraße) des nördlichen Baufeldes 1 geplant, um auch kleinere Gewerbegrundstücke ab ca. 1.500,0 m² vermarkten zu können. Nachfragen von Unternehmen bestehen. Auch hat sich auf dieser Fläche bereits ein Baumaschinenverleih angesiedelt, der nur in einer gewerblichen Baufläche zulässig ist.

Des Weiteren hat sich die entlang der Landesstraße ausgewiesene „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" als schwer umsetzbar erwiesen, da Neuansiedlungen in diesem Bereich ausschließlichen Wert auf gute Sichtbarkeit legen. Die in diesem Bereich entfallenden Pflanzfestsetzungen werden auf das Baufeld 3 verlagert.
Es ist eine Konkretisierung der zu bebaubaren Fläche in Form einer Verschiebung der Baugrenzen erforderlich, da die Gewerbeflächen in Klockenhagen seinerzeit ausschließlich auf die Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf ausgerichtet wurden und infolgedessen der Abstand der Baugrenzen zu den Straßen derzeit im Schnitt 15,0 m beträgt. Hinsichtlich der Ansiedlung kleinerer Gewerbe mit einem geringen Flächenbedarf haben sich diese Festsetzungen als unpraktikabel erwiesen, da dieser Bereich zwar erworben werden muss, aber nicht bebaut werden kann. Im Rahmen der Änderung soll die bebaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenze zu den an der Planstraße A verlaufenden Leitungsrechten erweitert werden.

Baufeld 2

Die festgesetzten Leitungsrechte im Baufeld 2 bleiben bestehen. Lediglich die Bezeichnung der Begünstigten soll bezogen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger angepasst werden, d.h. „HEVAG Rostock" in „e.on e.dis" und „Hansegas Rostock" in „e.on Hanse AG".
Parallel zum Baufeld 1 soll auch im Baufeld 2 der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Zuge der Anbindung der Planstraße B an die L21 reduziert werden, um die verkehrliche Erschließung auch kleinerer Parzellen zu gewährleisten.
Des weiteren ist eine Konkretisierung der zu bebaubaren Fläche in Form einer Verschiebung der Baugrenzen erforderlich, da die Gewerbeflächen in Klockenhagen seinerzeit ausschließlich auf die Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf ausgerichtet wurden und infolgedessen der Abstand der Baugrenzen zu den Straßen derzeit im Schnitt 15,0 m beträgt. Hinsichtlich der Ansiedlung kleinerer Gewerbe mit einem geringen Flächenbedarf haben sich diese Festsetzungen als unpraktikabel erwiesen, da dieser Bereich zwar erworben werden muss, aber nicht bebaut werden kann. Im Rahmen der Änderung soll die bebaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den an der Planstraße A verlaufenden Leitungsrechten erweitert werden.

Baufeld 3

Aus städtebaulicher Sicht besteht, auch angesichts der Umwandlung der SO Fläche im Baufeld 1 in eine eingeschränkte Gewerbefläche, keine Erforderlichkeit mehr zur Ausweisung von 176 öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet. Die Stellplatzfläche auf dem Baufeld 3 soll im Rahmen des Änderungsverfahrens von 80 auf 36 reduziert werden. Derzeit sind 66 öffentliche Stellplätze im Plangebiet entlang der Erschließungsstraßen realisiert. Nach Abschluss des Planverfahrens bestehen dann auf den Baufeldern 3 und 5 die Möglichkeiten zur Erweiterung um insgesamt weitere 66.
Auf der zurückgenommenen Stellplatzfläche soll eine teilweise zu bepflanzende öffentliche Grünfläche („Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern") ausgewiesen werden.

Baufeld 4

Des weiteren ist eine Konkretisierung der zu bebaubaren Fläche in Form einer Verschiebung der Baugrenzen erforderlich, da die Gewerbeflächen in Klockenhagen seinerzeit ausschließlich auf die Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf ausgerichtet wurden und infolgedessen der Abstand der Baugrenzen zu den Straßen derzeit im Schnitt 10,0 m beträgt. Hinsichtlich der Ansiedlung kleinerer Gewerbe mit einem geringen Flächenbedarf haben sich diese Festsetzungen als unpraktikabel erwiesen, da dieser Bereich zwar erworben werden muss, aber nicht bebaut werden kann. Im Rahmen der Änderung soll die bebaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zu den an der Planstraße A verlaufenden Leitungsrechten erweitert werden.

Entsprechend den Planungszielen in den Baufeldern 1 und 2 soll auch im Baufeld 4 die zu bebaubare Fläche erweitert werden. Es soll der an der Planstraße A ausgewiesenen Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" entfallen und die Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zu der Straßenverkehrsfläche verschoben werden sowie die „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" im Bereich der südlichen Plangebietsabgrenzung teilweise reduziert werden.
Entsprechend den Planungszielen im Baufeld 2 bleiben auch die Leitungsrechte im Baufeld 4 bestehen. Lediglich die Bezeichnung der Begünstigten soll bezogen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger angepasst werden, d.h. „HEVAG Rostock" in "e.on e.dis" und „Hansegas Rostock" in „e.on Hanse AG".

6. Inhalt der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der bestehenden Nutzung und der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sich der dezentrale Standort für vorgenannte Nutzungen nicht eignet.

Die Größenbeschränkung für Freiflächen, welche den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugeordnet sind, auf 10 % des zugehörigen Betriebsgrundstücks ist erforderlich, um eine möglichst effektive Nutzung des Gewebegebietes durch die allgemein zulässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sicherzustellen und im Sinne einer Verbesserung der Wertschöpfung und des Arbeitsplatzangebotes möglicht vielfältiger Betriebsarten eine Ansiedelung zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhen wurden wie im Ursprungsplan auf maximal 12,0 m, das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 0,8 festgesetzt.
Diese Festsetzungen bieten den bauwilligen Gewerbebetrieben einen geeigneten Rahmen, um die gewünschten Baukörper zu realisieren. Die GRZ soll mit 0,6 ein möglichst hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb der Grundstücksflächen bieten, jedoch auch einen Anteil an Freiflächen belassen, welcher eine angemessene Eingrünung und Landschaftseinbindung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Baufeld 1

Entfall der an der Landesstraße ausgewiesenen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern"

Erweiterung der zu bebauenden Fläche durch Verschiebung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zu der Straßenverkehrsfläche der Planstraße B

Festsetzung einer Stichstraße „Planstraße C" einschließlich Wendekreis

Änderung der Nutzungsart von „SO Großflächige Einzelhandelsbetriebe" in „GEE"

Reduzierung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich Anbindung der Planstraße B an die L21

Baufeld 2

Anpassung der Begünstigten der festgesetzten Leitungsrechte
„HEVAG Rostock" in „e.on e.dis"
„Hansegas Rostock" in „e.on Hanse AG"

Erweiterung der zu bebauenden Fläche durch Verschiebung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 3,0 m zu den an der Planstraße A verlaufenden Leitungsrechten

Reduzierung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich Anbindung der Planstraße B an die L21

Baufeld 3

Reduzierung der Kapazität der ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze von 80 auf 36

Ausweisung einer teilweise zu bepflanzenden öffentlichen Grünfläche („Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern") auf der zurückgenommenen Stellplatzfläche

Baufeld 4

Entfall der an der Planstraße A ausgewiesenen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" und Erweiterung der zu bebauenden Fläche durch Verschiebung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zu der Straßenverkehrsfläche

Teilweise Reduzierung der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" im Bereich der südlichen Plangebietsabgrenzung

Anpassung der Begünstigten der festgesetzten Leitungsrechte
„HEVAG Rostock" in „e.on e.dis"
„Hansegas Rostock" in „e.on Hanse AG"

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Im Rahmen der I. Änderung wird im Baufeld 1 die Stichstraße „Planstraße C" einschließlich Wendekreis festgesetzt. Gemäß des Regelprofils Schnitt C - C ist der Straßenraum mit einer befestigten Breite von 5,50 m auszubilden.
Im nördlichen Bereich erhält die Planstraße C einen Wendekreis mit einem Außenradius R = 10,0 m. Die Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug wird gewährleistet.
Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Planstraße C zu sichern. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Gemäß den Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungsplansatzung Nr.28 sind entlang der Planstraße A 66 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, welche auch realisiert sind sowie auf den Baufeldern 3 und 5 insgesamt 110.
Die relativ hohe Anzahl öffentlicher Stellplätze war bedingt durch die Ausweisung des SO auf dem Baufeld 1. Mit einer möglichen Nettoverkaufsnutzfläche von 2.800,0 m² bestand allein hierfür ein Bedarf von 140 Stellplätzen. Angesichts der Nutzungsänderung im Baufeld 1 ist eine Reduzierung der geplanten Parkflächen vertretbar. Auf dem Baufeld 3 wird die Anzahl von 80 auf 36 reduziert.

Der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.
Eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetzt M-V ist vor Baubeginn einzuholen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Einrichtungen des Plangebietes sind medientechnisch erschlossen. Für die Änderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und -betreibern vorzunehmen.

8.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der e.dis Energie Nord AG gewährleistet.
Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der e.dis Energie Nord AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.
Grundsätzlich besteht die Forderung der e.dis Energie Nord AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der e.dis Energie Nord AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben der unbefestigten Fahrbahn in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

8.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist durch den Erschließungsunternehmer die Straßenbeleuchtung neu anzulegen.

8.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" Ribnitz-Damgarten. Innerhalb der Planstraße C ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.
Wasserversorgungsanlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die Errichtung der Trinkwasserversorgung und für Feuerlöscheinrichtungen ein Erschließungsvertrag mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" Ribnitz-Damgarten abzuschließen.

8.4 Heizung

Eine Erdgasversorgung des Plangebietes durch die e.on Hanse AG ist möglich.

Im Geltungsbereich befinden sich Hoch- und Mitteldruckgasleitungen, eine Druckregelanlage, mit der HDL mitverlegte Informations- und Steuerkabel sowie Hausanschlüsse der E.ON Hanse AG.
Bei Erschließungsarbeiten sind die Forderungen bzw. Hinweise der E.ON Hanse AG zu beachten. Durch die ausführende Firma sind rechtzeitig vor Baubeginn aktuelle Planauszüge anzufordern.
Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

8.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenen falls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.
Im Erschließungsprojekt ist bei der Bemessung der Versorgungsleitungen die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser mit zu berücksichtigen. Bei der Typenwahl sowie der Lage der Hydranten muss eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

8.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der: Deutschen Telekom AG
Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Klein Schwaßer Weg 7 - 8
18198 Groß Schwaß
Tel.: 03 81 / 44 04 - 7 62 13 oder - 7 62 14
Fax: 03 81 / 44 04 - 7 62 18

eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der: Deutschen Telekom AG
Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 81 / 20 75 – 79 437
Fax: 03 81 / 20 75 – 79 439

so früh wie möglich, mindestens aber vier Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn sind aktuelle Informationen einzuholen.

8.7 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Die Regenentwässerungsleitungen sind in den Planstraßen A und B vorhanden. Aufgrund einer Wasserscheide im Plangebiet erfolgt die Einleitung in 2 getrennte Systeme über 2 Regenrückhaltebecken in die jeweilige Vorflut.
Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der Planstraße C in das bestehende System ist zu gewährleisten.

8.8 Abwasserbeseitigung

Das Abwassernetz ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt worden. Das Abwasser wird über das Hauptpumpwerk von Klockenhagen der Abwasserbehandlungsanlage von Körkwitz zugeleitet.
Für das Baufeld 1 sind in der neu zu schaffenden Planstraße C Schmutz- und Regenwasserkanäle mit den entsprechenden Anschlussleitungen für die einzelnen Bauflächen vorzusehen.
Im Rahmen der Erschließungsplanung der Planstraße C ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.
Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.
Im Baufeld 1 kann das festgesetzte Leitungsrecht für die Regenleitung zum Rückhaltebecken von derzeit 6,0 m auf 4,0 m Breite reduziert werden.

8.9 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.
Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Planstraßen die Mülltonnen abgestellt werden. Das Befahren durch Müllentsorgungsfahrzeuge sowie das Wenden im Plangebiet sind durch die Bemessung der Verkehrsflächen sichergestellt. An den Abfuhrtagen sind die Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Dieses ist ggf. über verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung) zu regeln.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich in Klockenhagen, Mecklenburger Straße.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

8.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Leitungsrechte bleiben bestehen. Da die Firmenbezeichnungen teilweise nicht mehr existieren, erfolgt hier eine Anpassung der Begünstigten:
„HEVAG Rostock" in „e.on e.dis"
„Hansegas Rostock" in „e.on Hanse AG"

Im Baufeld 1 wird ein weiteres Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Körkwitz von der Planstraße B zum nördlichen Regenrückhaltebecken festgesetzt.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch das Büro Landschaftsarchitektur Lämmel, Rostock, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, welche Anlage dieser Begründung ist.

Bei der als Kompensationsmaßnahme zu schaffende Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage handelt es sich um eine Ausgleichsfläche. Weiterhin wurde die Fläche mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" versehen.
In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern wird ein Anteil von 30% der Fläche mit Kleingehölzen gemäß der Pflanzliste auf dem Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr.28 der Stadt Ribnitz-Damgarten bepflanzt.

Auf den mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen in der Qualität 3 - triebig nach der Pflanzliste, in denen die Art der Bepflanzung geregelt ist, anzupflanzen.
Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wird durch die Stadt Ribnitz-Damgarten durchgeführt und nach Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern angezeigt.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

GE, Baufeld Nr.1	Tag/Nacht:	60 / 42,5 dB(A)/m²
GE, Baufeld Nr.2	Tag/Nacht:	60 / 50 dB(A)/m²
GE, Baufeld Nr.4	Tag/Nacht:	60 / 50 dB(A)/m²

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und / oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

Die Schallausbreitungsrechnungen sind nach DIN ISO 9613-2 für eine Emissionshöhe von 1,0 m, mit Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung, ohne Berücksichtigung von C_{met} und ohne Berücksichtigung von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes auf der Basis von Mittenfrequenzen vorzunehmen.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen

Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes liegt in einem dörflichen Gebiet. Von den ca. 200,0 m westlich gelegenen Stallungen können auch bei einer ordnungsgemäß betriebenen Schweinezucht zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen auftreten.

11. Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V

Die zu erarbeitenden Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, im Zuge der Hochbauplanung zur Stellungnahme zuzuleiten.
Gemeinsam mit dem Bauantrag sind unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.

12. Bodendenkmale und 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 Kultur und Denkmalpflege in 19055 Schwerin, Domhof 4/5, spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

13. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

14. Umweltbericht
14.1 Einleitung

14.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung und der Änderung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 BauGB Absatz 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „...Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden verlangt werden kann".
Bei der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die verschiedenen Schutzgüter haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

14.1.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist für die einzelnen Schutzgüter nach den im Allgemeinen zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. im konkreten Fall der Änderungsbereiche des Planes. Nur für die Themen Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit geht der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich hinaus.

14.2 Planerische und gesetzliche Grundlagen

Es erfolgt eine Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes aus den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen.

14.2.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet kein Aussagen.

14.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

14.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll in 4 Bereichen geändert werden.

1. Gewerbegebiet GE II a (1) und Verkehrsfläche Planstraße C

   Im Norden des Bebauungsplangebietes wird das Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die GRZ bleibt bei 0,6. Außerdem wird eine Verkehrsfläche Planstraße C für eine kleinteiligere Erschließung des Gebietes ausgewiesen. Das Anpflanzgebot entlang der Landesstraße soll entfallen.

2. Kreuzungsbereich Planstraße B - Landesstraße / GE II a (2)

   Das Erhaltungsgebot entlang der Landesstraße wird um 6,0 - 15,0 m nach Süden reduziert, um eine bessere Einsehbarkeit der Einmündung zu erreichen.

3. Umwandlung eine Parkfläche zu einer Grünfläche

   Im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes wird die dargestellte Parkfläche zu einem Streifen für Senkrechtparker entlang der Straße reduziert. Die Restfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ausgewiesen.

4. Gewerbegebiet GE II a (4)

   Das Anpflanzgebot entlang des Ostrandes des Gewerbegebietes GE II a (4) soll entfallen. Außerdem wird das Anpflanzgebot am Südrand des Flurstückes 104/21 auf 5,0 m Breite reduziert.

14.4 Umweltauswirkungen

Da den Änderungen ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde liegt, müssen die Auswirkungen in Bezug auf eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht werden. Daher wird auf eine Beschreibung des Bestandes der Schutzgüter verzichtet. Es erfolgt sofort eine Betrachtung der potenziellen Auswirkungen durch die Änderungen.

14.4.1 Gewerbegebiet GE II a (1) und Verkehrsfläche Planstraße C

Durch eine Nutzungsänderung vom Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" in ein Gewerbegebiet sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die mögliche Versiegelung und der weitere Verlust an Lebensräumen bleiben gleich. Eine Erhöhung von Lärmemissionen ist nicht zu erwarten, da Einzelhandelsbetriebe erheblich größere Verkehrsströme anziehen als Gewerbebetriebe. Aufgrund der begrenzten Zulässigkeit von Lärmemissionen durch den Gewerbebetrieb und die in der Umgebung bereist vorhandene gewerbliche bzw. dörfliche Prägung der Nutzungen sind keine höheren Belastungen zu erwarten.
Eine leichte Erhöhung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Ausweisung der Planstraße C, da hier eine höhere Versiegelung möglich wird. Da die Straße einer besseren Erschließung des Gebietes dient und die Intensität des höheren Eingriffes nur gering ist, sind Vermeidungsmaßnahmen nicht sinnvoll. Der Eingriff ist aber kompensierbar (siehe Eingriffsbilanzierung im Anhang).
Das Anpflanzgebot entlang der Landesstraße L21 am Westrand des Gewerbegebietes soll entfallen. Damit geht ein geplanter wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Für den Eingriff wird von einem Siedlungsgehölz heimischer Arten ausgegangen. Weitere negative Auswirkungen sind auf das Landschaftsbild zu erwarten, da hier die geplante Abschirmung der Bebauung von der Umgebung nicht mehr zum Tragen kommt. Dies betrifft aber einen in der Ortslage liegenden Bereich, so dass die Beeinträchtigungen nicht erheblich sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Beeinträchtigungen durch diese Änderung sind insgesamt erheblich, aber kompensierbar.

14.4.2 Kreuzungsbereich Planstraße B - Landesstraße / GE II a (2)

Das Erhaltungsgebot entlang der Landesstraße soll um 6,0 -15,0 m reduziert werden. Mit diesem Erhaltungsgebot wird eine Baumhecke geschützt, die als Geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V erfasst ist. Allerdings ist in diesem Bereich keine Hecke mehr vorhanden, so dass ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz in diesem Zusammenhang nicht erforderlich ist. Es sind somit auch keine geschützten Arten und deren Lebensräume betroffen. In die Eingriffsbilanz wird die Baumhecke eingestellt. Eine Kompensation ist möglich. Die konkreten Auswirkungen sind wenig erheblich.

14.4.3 Umwandlung eine Parkfläche zu einer Grünfläche

Die Reduzierung der Parkfläche und Umwandlung in eine Grünfläche hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

14.4.4 Gewerbegebiet GE II a (4)

Das Anpflanzgebot entlang des Ostrandes des Gewerbegebietes GE II a (4) soll entfallen. Außerdem wird das Anpflanzgebot am Südrand des Flurstückes 104/21 auf 5,0 m Breite reduziert. Damit geht ein geplanter wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Für den Eingriff wird von einem Siedlungsgehölz heimischer Arten ausgegangen. Weitere negative Auswirkungen sind auf das Landschaftsbild zu erwarten, da hier die geplante Abschirmung der Bebauung von der Umgebung nicht mehr zum Tragen kommt. Eine gewisse Abschirmung bleibt aber mit den zu pflanzenden Bäumen entlang der Planstraße A. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Beeinträchtigungen durch diese Änderung sind insgesamt erheblich, aber kompensierbar.

14.5 Monitoring

Mit dem Monitoring geht die Planung und Verantwortung auch nach der Bekanntmachung des Bauleitplans weiter. Die Folgen der verwirklichten Planung sind weiterhin zu beobachten. Weiterhin soll überprüft werden, wie die Maßnahmen zugunsten der Umwelt, die der Plan vorsieht vollzogen werden.

Kontrolle der Nutzungsintensität auf den angrenzenden Flächen
Kontrolle der Veränderung der Flächennutzung und Flächengrößen

14.6 Zusammenfassung

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll in 4 Bereichen geändert werden.
Im Norden wird das Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" zu einem Gewerbegebiet geändert. Durch diese Nutzungsänderung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Eine leichte Erhöhung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Ausweisung der Planstraße C, da hier eine höhere Versiegelung möglich wird. Der Eingriff ist kompensierbar. Die Beeinträchtigungen sind von geringer Erheblichkeit.
Das Anpflanzgebot entlang der Landesstraße L21 im Norden soll entfallen. Daraus ergeben sich Beeinträchtigungen durch den Verlust eines möglichen Lebensraumes und für das Landschaftsbild. Diese sind aber kompensierbar.
Das Erhaltungsgebot entlang der Landesstraße soll um 6,0 - 15,0 m reduziert werden. In die Eingriffsbilanz wird die Baumhecke eingestellt. Eine Kompensation ist möglich. Die konkreten Auswirkungen sind wenig erheblich.
Die Reduzierung der Parkfläche und Umwandlung in eine Grünfläche hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.
Das Anpflanzgebot entlang des Ostrandes des Gewerbegebietes GE II a (4) soll entfallen. Außerdem wird das Anpflanzgebot am Südrand des Flurstückes 104/21 auf 5,0 m Breite reduziert. Für den Eingriff wird von einem Siedlungsgehölz heimischer Arten ausgegangen. Weitere negative Auswirkungen sind auf das Landschaftsbild zu erwarten, da hier die geplante Abschirmung der Bebauung von der Umgebung nicht mehr zum Tragen kommt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Beeinträchtigungen durch diese Änderung sind insgesamt erheblich, aber kompensierbar.
Insgesamt sind die Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt nur von geringer Erheblichkeit.

STADT RIBNITZ - DAMGARTEN
LANDKREIS NORDVORPOMMERN

Jürgen Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 18. Okt. 2006
geändert am: 09. Jan. 2009
geändert am: 08. Juli 2010
geändert am: 17. Aug. 2010

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenen Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 entstehen in Teilbereichen neue Eingriffe in Natur und Landschaft. Da es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, wird nicht die heutige Zustand, sondern die Situation nach Umsetzung des Bebauungsplanes für die Betrachtung zugrunde gelegt.
Betrachtet werden daher auch nur die Änderungsbereiche.
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen daher durch:
- eine Erhöhung der Versiegelung durch die Planstraße C
- eine Reduzierung der Baumhecke an der Einmündung
- die Reduzierung des Anpflanzgebotes im Baufeld GE II a

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
2.3.3	Baumhecke eigentlich nur Wegfall des Erhaltungsgebotes, der Bestand hört bereits vorher auf	3	6	Strassenlage und angrenzende Bebauung	0,75
13.1.1	Siedlungsgehölz heimischer Arten im B-Plan festgesetztes Anpflanzgebot	2	3	umgebende Bebauung und Erschließung	0,75
14.7.8	Parkplatz im B-Plan ausgewiesene Parkplatzfläche	0	0,2	umgebende Bebauung und Erschließung	0,75
14.8.2	Gewerbegebiet im B-Plan ausgewiesenes Gewerbegebiet	0	0,4	umgebende Bebauung und Erschließung	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung von Flächen erfolgt anhand der Grundflächenzahl GRZ. Dabei wird die nach Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung um 50% mit berücksichtigt.

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
Verkehrsfläche Planstraße C		**1**						
Jüngerer Einzelbaum	2.7.2	60						
Unversiegelter Flächenanteil		60	1	1,5	0	1	1,5	90
Gewerbegebiet	14.8.2	1.100						
Vollversiegelter Flächenanteil		1.100	0	0,4	0,5	0,75	0,675	743
Unversiegelter Flächenanteil		0	1	1	0	0,75	0,75	0
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet WA 1								**833**
Wegfall Erhaltungsgebot		**0**						
Baumhecke	2.3.3	165						
Unversiegelter Flächenanteil		165	3	6	0	0,75	4,5	743
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet WA 2								**743**
Baugebiet GE 1		**0,6**						
Siedlungsgehölz heimischer Gehölzarten	13.1.1	1.548						
Vollversiegelter Flächenanteil		1.238	2	3	0,5	0,75	2,625	3.250
Unversiegelter Flächenanteil		310	2	3	0	0,75	2,25	698
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet WA 3								**3.948**
Baugebiet GE 4		**0,6**						
Siedlungsgehölz heimischer Gehölzarten	13.1.1	1.860						
Vollversiegelter Flächenanteil		1.488	2	3	0,5	0,75	2,625	3.906
Unversiegelter Flächenanteil		372	2	3	0	0,75	2,25	837
Kompensationsflächenäquivalent Eingriff Baugebiet WA 3								**4.743**
Kompensationsflächenäquivalent Gesamt								**10.267**

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt 10.267 m².

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen.
Die indirekten Einflüsse werden für Wertbiotope mit einer Wertstufe >=2 berücksichtigt. Derartige Wertbiotope sind im möglichen Einflussbereich vorhanden. Die Änderungen des Bebauungsplanes führen hier aber nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen.

2.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste	**10.267 m²**
Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2):	**0 m²**
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt	**10.267 m².**

3. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

3.1 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Durch die Änderung sind keine landschaftlichen Freiräume betroffen.

3.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Durch die Änderung sind keine Sonderfunktionen berührt.

3.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen Boden

Durch die Änderung sind keine Sonderfunktionen berührt.

3.3 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch die Änderung sind keine Sonderfunktionen berührt.

4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

4.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes sind auch von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Der Intensitätsgrad wird über den Wirkungsfaktor ausgedrückt, je nach Wirkzone und Biotopwert kann dieser unterschieden werden. Eine naturnahe Parkanlage setzt bereits eine Nutzung voraus, daher wird der Leistungsfaktor mit 1,0 angesetzt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m²
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes							
Neuanlage einer naturnahen Parkanlage		1.823	2	2,0	0,7	1,40	2.552
Gesamtumfang der Kompensationen							**2.552**

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	10.267
Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 4.1)	2.552
Überschuss(+) / Differenz(-)	-7.715

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.
Das verbleibende Defizit in Höhe von 7.715 m² wird vom Öko-Konto der Stadt Ribnitz-Damgarten im Bereich Waschenberg abgebucht. Hier ist gemäß der Vereinbarung zwischen dem Landkreis Nordvorpommern und der Stadt Ribnitz-Damgarten ein Flächenäquivalent von 14 ha verfügbar.