

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 52
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Wohnbebauung Körkwitz“**

**Planung: Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtplanungsamt
Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 89 34 66
Fax: 0 38 21 / 24 12**

0. Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Grundlagen	
1.1 Rechtsgrundlage	3
1.2 Technische Grundlage	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3. Baugebiet	3
4. Lage des Plangebietes	3
5. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
6. Planungsziele	4
7. Inhalt der Planung	5
7.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
7.2 Städtebauliche Vergleichswerte	5
7.3 Infrastruktur und Einrichtungen	5
7.4 Verkehrserschließung	6
8. Auswirkungen der Planung	6
9. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
9.1 Elektroenergieversorgung	6
9.2 Straßenbeleuchtung	7
9.3 Wasserversorgung	7
9.4 Heizung	7
9.5 Feuerlöscheinrichtung	7
9.6 Fernmeldeeinrichtung	8
9.7 Abwasserbeseitigung	8
9.8 Abfallbeseitigung	9
9.9 Oberflächen- und Niederschlagswasser	9
10. Bodendenkmale und Bodenfunde	9
11. Altlasten	10
12. Sturmflut- und Küstenschutz	10
13. Naturschutzrechtl. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
14. Immissionsschutz	10
15. Kataster – und Vermessung	10
16. Maßnahmen zur Durchführung der Planung	10
17. Kostenschätzung	11
18. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52	12

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. S. 102).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2004 eingeleitet. Auf dieser Grundlage wurde die „Wohnbebauung Körkwitz“ zur baulichen Neuordnung und Deckung eines individuellen Wohnbedarfes in der Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Lage- und Höhenplan mit ALK-Grenzen des ÖBVI Dipl.-Ing. (FH) Werner Stechert, Am Markt 7/8, 18311 Ribnitz-Damgarten. Die dargestellten Grenzen sind der ALK, bereitgestellt vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordvorpommern und der Hansestadt Stralsund, entnommen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist aus der wirksamen II. Änderung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt (§ 8 II BauGB). Der Flächennutzungsplan weist für Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 52 eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz, Flur 6 - Flurstücke: 26 tlw., 30 tlw., 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 38/3 tlw., 38/4 tlw. und 48 tlw.

4. Lage des Plangebietes

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

- im Norden durch den Boddenwanderweg
- im Osten durch einen Graben parallel zum Boddenwanderweg
- im Süden und Südosten durch die Wohnbebauung „An der Bäderstraße 4 und 5“ sowie der Straße „An der Bäderstraße“
- im Westen durch das Wohn- und Gartengrundstück „An der Bäderstraße 6“

5. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Der Ortsteil Körkwitz weist keine durchgängig homogene Siedlungsstruktur auf. Die Bebauung ist geprägt durch eine Vielzahl kleinerer Parzellen mit überwiegend geordneter, straßenbegleitender Bebauung aus Einzel- wie auch Doppelhäusern, aber auch größere Gehöfte, die sich als Einzelobjekte aus der Struktur abheben. Neben der

vorherrschenden Wohnnutzung sind auch nicht störende Handwerksbetriebe, Ferienwohnungen und Pensionen zu finden.

Im Flächennutzungsplanverfahren wurde im Rahmen einer Prüfung möglicher Erweiterungsfläche für Wohnnutzungen bezogen auf den OT Körkwitz vor allem darauf geachtet, dass es sich um innerörtliche Flächen handelt oder sie sich im Anschluss an die bestehende Ortslage befinden und die Landschaft damit nach Möglichkeit nicht weiter zersiedelt wird. Diese Situation ist bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 gegeben, welcher eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung bewirkt.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Zudem sollen die günstigen räumlichen Ausgangsbedingungen für eine angemessene und begrenzte Ergänzung der vorhandenen Siedlung genutzt werden.

Die Erweiterung der Bauflächen bezieht sich vorwiegend auf den Siedlungsbereich, der durch den Boddenwanderweg und seine Begleitstrukturen umschlossen ist. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Stichweges. Eine Erschließung der Grundstücke über den Boddenwanderweg wird ausgeschlossen.

Im Plangebiet werden vier neue Standorte (Baufenster) für Bauplätze ausgewiesen. Durch die Zuordnung aller Bauparzellen entlang des neu anzulegenden Stichweges, bildet dieser Bereich ein eigenständiges, gut ablesbares Strukturelement, das sich durch seine Lage und Abgrenzung auch in den bestehenden Siedlungskörper integriert. Dadurch und durch die geringe Anzahl neuer Baustandorte wird sowohl die Entwicklung einer funktionierenden Nachbarschaft mit einer eigenständigen Identität innerhalb der neuen Struktur, aber auch die Integration in die bestehende Gemeinschaft begünstigt.

Der überplante Bereich soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden und damit auch die für den Ortsteil Körkwitz typische Mischung von Funktionen in Form der zulässigen Nutzungen nach § 4 II BauNVO ermöglichen.

6. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines individuellen Wohnhausbedarfes an diesem Standort insgesamt sieben neue Standorte unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung ausgewiesen. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung erfolgt in Weiterführung eines vorhandenen Anliegerweges.

7. Inhalt der Planung

7.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Ziel ist die Errichtung von dem Ortsbild angepassten Wohnhäusern. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um den typischen Wohncharakter in diesem Bereich des Ortsteiles Körkwitz gerecht zu werden. In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Es ist festgesetzt, dass auf allen Baufeldern in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser errichtet werden, maximal zwei Wohnungen zulässig sind. In Wohnhäusern die als Doppelhäuser errichtet werden, ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Grund für die Beschränkung ist zu einem die für örtliche Verhältnisse

relative große Bemessung der Baugrundstücke sowie die direkte Lage am Ortsrand mit Übergang zur offenen Landschaft.

Durch die baugestalterischen Forderungen, die in den Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes manifestiert wurden, soll das Ortsbild u.a. sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 38 – 50 Grad Dachneigung festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit erfolgen. Historischen Gegebenheiten folgend, besteht daneben auch die Möglichkeit einer Dacheindeckung mit Naturrohr.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für Geländeauffüllungen am Standort verwendet werden.

7.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	8.373	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	7.528	89,9
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,25 (ohne 50 % Überschreitung)	1.882	22,5
Private Grün- und Gartenflächen	5.646	67,4
Verkehrsfläche, einschl. Bankett	845	10,1

7.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im nahen Stadtteil Ribnitz vorhanden. In unmittelbarer Nähe an der NVP K 1 befindet sich ein Anbindungspunkt an den öffentlichen Personenverkehr.

7.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A an den vorhandenen öffentlichen Anliegerweg „An der Bäderstraße“, welcher unmittelbaren Anschluss an die NVP K 1 hat. Gemäß des Regelprofils Schnitt A - A ist der Straßenraum mit einer befestigten Breite von 3,00 m auszubilden.

Im östlichen Bereich des Anliegerweges erhält die Planstraße A einen Wendekreis für PKW (Außenradius R = 6,0 m). Die Wendemöglichkeit für ein 3achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug wird gewährleistet. Die Erschließungsstraße erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich, was den Charakter eines Wohngebietes zusätzlich unterstreicht. Die Planstraße A ist in Asphalt auszuführen.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen (Schotterrasen) und zwei öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Für Nichtanlieger stehen die oben genannten Parkplätze zu Verfügung. Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen.

Zur Erschließung der Bauparzellen Flurstücke 35/2 und 36 der Flur 6 Gemarkung Ribnitz ist ein 3,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine private verkehrliche Erschließungsanlage.

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 Wegegesetz M-V ist vor Baubeginn einzuholen.

8. Auswirkungen der Planung

Von der Kreisstraße sind aufgrund der vorhandenen abschirmenden straßenbegleitenden Bebauung keine wesentlich beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten.

9. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der e.on edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich bereits Versorgungsanlagen der e.on e.dis AG, welche zu beachten sind.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromversorgungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 erforderlich, wobei eine Vorlegetiefe für Kabel von 0,6 bis 0,8 m vorgesehen ist. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der e.on edis 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 Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) und für Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der e.on edis AG. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der e.on edis 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.on edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, zeitlicher Bauablauf, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes (auch Baustrom) erarbeitet.

9.2 Straßenbeleuchtung

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

9.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Innerhalb der Planstraße 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.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen mit einem Trinkwasserbedarf von mehr als 20 m³/d bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (StAUN). Die Genehmigungsanträge sind in Form und Umfang entsprechend der Wasserunterlagenverordnung (WaUntVO GVOBl. Seite 376 vom 28.07.1995) durch die „Boddenland“ einzureichen. Dem Antrag sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

9.4 Heizung

Eine Erdgasversorgung des Plangebietes durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH ist möglich.

9.5 Feuerlöscheinrichtung

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

Im Umfeld vorhandene Hydranten können zur Erstbekämpfung eingesetzt werden.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangeltungsbereich 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. Betr. vorhandener Kapazitäten des Trinkwassernetzes ist eine Abstimmung mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ vorzunehmen. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland besteht allerdings nicht.

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Flächen ist unbedingt darauf zu achten, dass sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie z.B. Feuerwehr und Rettungsdienst schnell und der Zweckbestimmung entsprechend, ungehindert auf dem vorgesehenen Anfahrtsweg fortbewegen können. In der Planungsebene sind zur Signalisierung des verkehrsberuhigten Bereiches optische Hindernisse interdisziplinär zu entwerfen. Fahrdynamische Straßeneinbauten, wie Teilaufpflasterungen oder Schwellen sind wegen einer Geräuschpegelerhöhung zu vermeiden.

9.6 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 sowie der Lagerung von Baumaterial und -technik, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der:

Deutschen Telekom AG
Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel. 0331 / 123-79437
Fax: 0331/ 123-79439

eine Einweisung holt.

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

so früh wie möglich, mindestens aber sechs 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.

9.7 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

Der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gem. § 38 (2) LWaG M-V der Genehmigung durch das StAUN. Antragsteller ist die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft.

In Verbindung der Planstraße A mit dem östlich angrenzenden, parallel zum Boddenwanderweg verlaufenden Graben ist ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Körkwitz mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. In diesem Bereich verläuft eine zur abwassertechnischen Erschließung der Ortslage Körkwitz benötigte Leitung.

Zur Sicherung der unter dem Wanderweg liegender Hauptdruckleitung ist eine Befahrung mit schwerer Technik sowie die Erschließung der Grundstücke über den Boddenwanderweg auszuschließen.

9.8 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 südwestlich am Schnittpunkt der NVP K 1 mit der Straße „Am Bernsteinsee“. Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

9.9 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände am Standort ist eine Versickerung nicht möglich. Der Oberflächen- und Niederschlagswasserabfluss ist in den östlich des Plangebietes angrenzenden Graben einzuleiten. Dieser Graben ist kein Gewässer i. S. des Landeswassergesetzes und wird nicht vom Wasser- und Bodenverband unterhalten. Eine Unterhaltung des Grabens wird von der Stadt Ribnitz-Damgarten gewährleistet. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung der Ableitung Oberflächen- und Niederschlagswasser über den Graben bei erhöhten Boddenwasserständen nicht auszuschließen ist. Sofern eine Entwässerung des Grabens in den Körkwitzer Bach und somit in ein Gewässer II. Ordnung geplant ist, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 8 LWaG M-V einzuholen.

10. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

1. Wenn 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 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.

11. 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.

12. Sturmflut- und Küstenschutz

Von der Planung werden Belange des Küstenschutzes, die durch das Land Mecklenburg-Vorpommern zu vertreten sind, nicht berührt. Am Standort sind Sturmschutzflutanlagen weder vorhanden noch vorgesehen. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund als technische Fachbehörde für den Hochwasser- und Sturmflutschutz weist darauf hin, dass aus Richtung Saaler

Bodden bei Eintritt einer extremen Sturmflut mit Wasserständen bis zu 1,90 HN gerechnet werden muss. Damit besteht für alle Grundstücke mit Geländehöhen < 1,90 m eine Überflutungsgefahr. Infolgedessen wird bezogen auf die im Plangeltungsbereich Nr. 52 ausgewiesenen Baufelder die Höhe Erdgeschossfußboden auf mind. 1,90 HN festgelegt.

Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 0,8 ha die Schaffung eines Wohngebietes vor. Derzeit ist das Gebiet vorrangig durch gärtnerische Nutzung geprägt.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Neuanlage Verkehrsflächen
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Insgesamt sind für die Schutzgüter Boden und Vegetation größere Eingriffe zu erwarten. Allerdings handelt es sich um bereits intensiv genutzte und teilweise bebaute Flächen. Weiterhin führt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) zu einer erheblichen Minderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Eingriffsermittlung

In Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird.

Für das Baugebiet ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 7.858 m².

Die Verkehrsflächen erzeugen einen Eingriff in Höhe von 854 m² Flächenäquivalent.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 8.712 m².

Ausgleich der Eingriffe

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht sinnvoll umsetzbar. Das Baugebiet ist sehr klein und Maßnahmen würden immer eher negativen Wirkungen durch die angrenzende Nutzung unterliegen. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt daher außerhalb des Geltungsbereiches. Das Kompensationserfordernis wird der Sammelausgleichsmaßnahme Anlage einer Streuobstwiese „Am Freudenberger Holz“ zugeordnet. Gemäß der Bilanzierung werden 3.485 m² von insgesamt 13.744 m² für den Ausgleich der Eingriffe angerechnet.

Ergebnis der Bilanzierung

Aus der als Anlage beiliegenden Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden können.

Ersatz von Bäumen

Als Kompensation für die Baumverluste werden 6 Stieleichen, Mindestqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm, im Bereich des Boddenwanderweges außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 2/22 der Flur 6 Gemarkung Ribnitz gepflanzt. Das Flurstück befindet sich in Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten. Pflanztermin ist die II. Pflanzperiode 2008.

Die zu fällende zweistämmige Birke und die zweistämmige Weide fallen unter den Schutz des § 26a LNatG M-V, was einer entsprechenden Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern bedarf.

14. Immissionsschutz

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

Von der Kreisstraße NVP K 1 sind aufgrund der vorhandenen abschirmenden straßenbegleitenden Bebauung keine wesentlich beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten.

15. Kataster – und Vermessung

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern wird auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 219-1) i. d. F. vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), hier insbesondere auf die § 7 IV, VII und VIII, § 14 III und § 19 I 3 und 4 hingewiesen.

16. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

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.

Über die Baugenehmigungsbehörde sind dem LAGuS MV Detailpläne für gewerbliche Betrieb und Einrichtungen vorzulegen. Mit dem Bauantrag sind dazu das Bauprojekt mit Baubeschreibung ein Lageplan, eine Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten eine Darstellung der Technologie und eine genaue Anlagenbeschreibung vorzulegen.

Durch die Planung werden keine Belange der Schifffahrt berührt. Bei der Bebauung des Plangebietes ist gleichwohl darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Schifffahrtsstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro, Telekom, Wasser und Abwasser)

01	Straßenbau	
02	Regenentwässerung Straße	
03	Straßenbeleuchtung	
04	Nebenkosten	
Summe der Baukosten - Erschließung (brutto)		= 80.000,- €

17. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 BauGB Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 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“. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung des B-Planes entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben.

1.1.2 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen, die nach der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt werden, sind zu beschreiben und zu bewerten. Dies erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung. Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit werden die folgenden Arbeitsschritte für jedes Schutzgut aufeinanderfolgend dargestellt.

Arbeitsschritte:

1. Bestandsaufnahme der erheblich beeinflussten Aspekte,
2. Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Empfindlichkeit der Schutzgüter,
3. Ermittlung der Vorbelastungen, damit Status-quo-Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4. Darstellung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen
5. Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung, Bewertung des Risikos einer Beeinträchtigung der Schutzgüter
6. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
7. Beschreibung eventueller Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.1.3 Untersuchungsraum

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

1.2 Planerische und gesetzliche Grundlagen

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

1.2.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Die Ortslage Körkwitz mit dem Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Hier ist aufgrund einer relativ geringen Störungsempfindlichkeit eine gleichrangige Berücksichtigung der Ansprüche des Naturhaushaltschutzes und der landschaftsgebundenen Erholung i.d.R. möglich.

1.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Die Ortslage Körkwitz liegt in einem Tourismusschwerpunktraum im Zusammenhang mit dem Fischland und dem Darß. Als allgemeines Entwicklungsziel ist die Entwicklung des Fremdenverkehrs als wettbewerbsfähiger Erwerbszweig zu fördern.

1.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Wirksam ist dabei die II. Änderung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von dem Ortsbild angepassten Wohnhäusern. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A an den vorhandenen öffentlichen Anliegerweg „An der Bäderstraße“, welcher unmittelbar Anschluss an die

NVP K 1 hat. Gemäß des Regelprofils Schnitt A - A ist der Straßenraum mit einer befestigten Breite von 3,00 m auszubilden.

Im östlichen Bereich des Anliegerweges erhält die Planstraße A einen Wendekreis für PKW (Außenradius $R = 6,0$ m). Die Erschließungsstraße erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen (Schotterrasen) und zwei öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Für Nichtanlieger stehen die oben genannten Parkplätze zu Verfügung.

1.4 Umweltauswirkungen

1.4.1 Boden/ Relief

1.4.1.1 Bestandserfassung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich naturräumlich betrachtet in einem Ausläufer der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“, der sich hier in die in die Großlandschaft "Nördliches Insel- und Boddengebiet" hineinzieht.

Der Untersuchungsraum wird durch fluviatile Sande im Übergang zu Niedermoortorf der Wallbachniederung geprägt. Vorherrschende Bodengesellschaft ist Sand-Gley aus holozänen Sanden mit Grundwassereinfluss.

Im Plangebiet wurden die Böden über einen langen Zeitraum durch gärtnerische Nutzung anthropogen beeinflusst.

1.4.1.2 Bewertung

Biotisches Ertragspotential

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind keine Böden mit mittlerer oder hoher natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen. Es handelt sich um Grenzertragsböden überwiegend mineralischer Standorte.

Schutzwürdigkeit / Bedeutung

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist von der Natürlichkeit bzw. der Intensität der menschlichen Tätigkeit abhängig. Die vorhandenen Sandböden besitzen auch in Verbindung mit der anthropogenen Prägung nur eine geringe Schutzwürdigkeit.

1.4.1.3 Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die umliegende Besiedelung.

1.4.1.4 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf den Boden lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Das erfolgt zum einen durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,25. Außerdem kann dieses durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität erfolgen. Zumindest wird damit der Wasser- und Luftaustausch erhalten und die Beeinträchtigung für Bodenlebewesen verringert.

1.4.1.5 Mögliche Alternativen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an vorhandene Bebauung und umfasst bereits besiedelte Bereiche. Daher sind Alternativen nicht sinnvoll.

1.4.1.6 Auswirkungen des Planvorhabens

Mit der möglichen Bebauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen und damit zur dauerhaften Störung des Luft- und Wasseraustausches. Möglich ist auch eine Änderung des Reliefs durch Bodenauf- und -

abtrag. Während der Bautätigkeit kommt es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Ablagerungen.

Insgesamt kommt es zu dauerhaften Veränderungen des Bodengefüges innerhalb der dargestellten Bauflächen auf bereits besiedelten Flächen.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

1.4.2 Wasser

1.4.2.1 Bestandserfassung

Grundwasser

Grundwasser als abiotische Landschaftskomponente hat neben seiner Bedeutung als Wasserreservoir für den Menschen ebenso wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Das Baugebiet befindet sich im bereits teilweise bebauten Bereich der Ortslage Körkwitz. Daher besitzt dieser Bereich nur eine geringe Schutzwürdigkeit.

Trinkwasserschutzonen sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

1.4.2.2 Bewertung

Grundwasser

Für die Bewertung des Grundwasserpotentials in Hinblick auf die Auswirkungen des Planvorhabens ist die Geschützhtheit des Grundwassers von Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit keiner unmittelbaren Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe¹.

Das Gebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung als Trinkwasserreservoir, da keine Schutzzonen ausgewiesen.

Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet in Hinblick auf das Grundwasserpotential eine geringe Bedeutung.

1.4.2.3 Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch die gärtnerische Nutzung.

1.4.2.5 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Grundwasser lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Das kann durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität erfolgen.

1.4.2.6 Mögliche Alternativen

In bezug auf die Auswirkungen auf das Grundwasser sind keine Alternativen sinnvoll zu betrachten.

1.4.2.4 Auswirkungen des Planvorhabens

Während der Bauphase sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Bei dem heutigen Stand der Technik ist nur in geringem Umfang mit Verschmutzungen zu rechnen. Grundwasserabsenkungen sind auch kaum zu erwarten, da in den Randbereichen schon Bebauung vorhanden ist.

¹ Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbare Fläche in relativ geringem Umfang. Durch die Gartennutzung besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Düngung und den Einsatz Schädlingsbekämpfungsmitteln. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

1.4.3 Klima, Luft

1.4.3.1 Bestandserfassung / Bewertung

Das Planungsgebiet wird aufgrund der Nähe zu Bodden und Meer vom ozeanischen Klima Westeuropas stark beeinflusst. Besonders stark ist das Areal den ozeanischen Einflüssen des Westwindgürtels ausgesetzt. Im unmittelbaren Küstenbereich gehört die Land-See-Windzirkulation, die aufgrund von Druckdifferenzen zwischen Land und Meer infolge des unterschiedlichen Wärmeabsorptions- und Strahlungsreflexionsvermögens beider Medien entstehen, zu den besonderen Merkmalen.

Der temperaturlausgleichende Einfluss der Ostsee manifestiert sich in relativ geringen Temperatur-Jahresschwankungen (Amplitude 17-18 C). Die Durchschnittstemperaturen im Frühjahr und Sommer liegen etwas niedriger, der herbstliche und winterliche Durchschnitt etwas höher als weiter im Binnenland. Die Mittelwerte der Jahressummen der Niederschläge betragen zwischen 500 und 600 mm. Der unmittelbare Küstenbereich zeichnet sich durch deutlich geringere Niederschlagsmengen, als das Küstenklima im allgemeinen, aus.

Das Mikroklima des unmittelbaren Untersuchungsgebietes entspricht dem lockerer Siedlungsgebiete. In Abhängigkeit von der Bebauungsart und -dichte, dem Wärmespeichervermögen der verwendeten Baustoffe, dem Ausmaß der Bodenversiegelung sowie der Emission von Abgasen, Aerosolen und Abwärme kommt es lokal zu einer Beeinflussung von Wind, Temperatur und Luftfeuchte.

1.4.3.2 Vorbelastungen

Spezifische Daten zu Luftqualitäten und ggf. Umweltverschmutzungen sind für das Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Da der Luftaustausch durch die ständigen Luftbewegungen des Küstenklimas gegeben ist, sind die Vorbelastungen nur gering.

1.4.3.5 Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Das Mikroklima kann durch Bepflanzung der Straßen und der Grundstücksflächen und die Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Minimum verbessert werden.

1.4.3.6 Mögliche Alternativen

Es sind keine wirklichen Alternativen vorhanden.

1.4.3.3 Auswirkungen des Planvorhabens

Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen ist die Änderung des Mikroklimas durch die Versiegelung und Bebauung. Gleichzeitig kommt es zu Veränderungen von Luftaustauschbahnen, beides aufgrund der lockeren Bebauung nur mit einer geringen Intensität.

Bau- und betriebsbedingt kommt es zu Luftverunreinigungen durch Baumaschinen, Fahrzeugverkehr und Heizungsanlagen. Bei der geringen Größe des Gebietes und dem heutigen Stand der Technik sind diese Auswirkungen nur gering.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

1.4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt anhand der Biotoptypen.

1.4.4.1 Bestandserfassung

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation dar, die sich auf einem Standort bei einer sofortigen Beendigung des menschlichen Einflusses einstellen würde.

Im Untersuchungsgebiet wären grundwasserbedingte Birken- Stieleichen- und Stieleichen-Buchenwälder im Übergang zu Erlen-Eschen-Wäldern ausgeprägt.

Aktuelle Vegetation – Biotoptypen

Im Untersuchungsgebiet sind nur Siedlungsbiotope vorhanden. Dominant ist eine gärtnerisch Nutzung durch Haus- oder Kleingärten. In Teilbereichen ist die Nutzung aufgelassen.

Fauna

Eine detaillierte Untersuchung der im Untersuchungsgebiet betroffenen Flächen und deren Nutzung durch einzelne Vogel- und Tierarten liegt nicht vor. Aufgrund der angrenzenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die hier lebenden Tierarten bereits an die Nähe zum Menschen angepasst sind.

1.4.4.2 Bewertung

Die betroffenen Biotope haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Einzige Ausnahme bilden die aufgelassenen Kleingärten, die eine mittlere Bedeutung besitzen. Diese ist durch die etwas isolierte Lage gemindert.

1.4.4.3 Vorbelastungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bestehen Vorbelastungen. Wesentliche Quelle ist die angrenzende Bebauung und die damit verbundene anthropogene Nutzungsintensität.

1.4.4.5 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Bei der Pflanzenverwendung sollen einheimische Sträucher, teilweise auch Vogelnährgehölze verwendet werden.

1.4.4.6 Mögliche Alternativen

Da sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der Ortslage von Körkwitz befindet, sind auch hier Besiedlungsschwerpunkte zu setzen. Demnach sollte man zur Verhinderung einer weitläufigen Zersiedelung derartige Flächen nutzen.

1.4.4.4 Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Umnutzung erfolgt ein teilweiser Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebietes. Betroffen sind weitgehend geringwertige Biotoptypen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind die Auswirkungen insgesamt gering. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

1.4.5 Schutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet grenzt an das EU-Vogelschutzgebiet „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund“ (SPA28). Dieses befindet sich in der Vorschlagsliste der Landesregierung M-V, Kabinettsbeschluss vom 10. April 2007. Die Grenze verläuft entlang des Boddenwanderweges.

Außerdem grenzt das Gebiet mit der gleichen Linie an das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302).

In südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ (DE 1740-301).

Das Planvorhaben hat aufgrund der geringen Größe und der geringen Intensität der Bebauung sowie der innerörtlichen Lage keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

1.4.6 Landschaftsbild

1.4.6.1 Bestandserfassung

Der Untersuchungsraum für das Landschaftsbild geht an sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, da eine optische Wirkung auch aus größerer Entfernung möglich ist. Für das Plangebiet müssen daher die nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsräume mit betrachtet werden, nach Süden und Westen schirmt die vorhandene Bebauung die neuen Gebäude ab.

Das Plangebiet selber ist baulich geprägt. Eine dichte dörfliche Bebauung im Süden und lockere Bungalowbebauung innerhalb sowie nordöstlich angrenzend bestimmen das Bild. Im Norden grenzt der breite, röhrichtbestimmte Uferstreifen des Saaler Boddens an. Im Osten sind es die Niederungswiesen des Körkwitzer Baches. Es handelt sich dabei um offene Landschaftsbildräume.

1.4.6.2 Bewertung

Das Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern beschreibt das Gebiet als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild. Das liegt insbesondere an der prägenden Siedlungsstruktur.

Eine geringe Bedeutung besitzt das unmittelbare Untersuchungsgebiet auch für die naturgebundene Erholung des Menschen. Entlang des Randes verläuft der Bodden-Rad-Wanderweg, der eine hohe Bedeutung besitzt.

Da sich die Fläche der Ergänzung in unmittelbarer Siedlungslage befindet, haben sie eine geringe Empfindlichkeit für das Landschaftsbild.

1.4.6.3 Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren durch die angrenzende Bebauung.

1.4.6.4 Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahme der visuellen Beeinträchtigung im Landschaftsraum sollten Anpflanzungen entlang der Ränder erfolgen.

1.4.6.5 Mögliche Alternativen

Mit der Bebauung dieser Besiedlungsnische ist schon eine gute Alternative gefunden worden.

1.4.6.6 Auswirkungen

Der Schwerpunkt bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt in der Höhe und Kompaktheit der Baukörper. Da diese Landschaftsbildeinheit in Siedlungsnähe nur eine geringe Empfindlichkeit aufweist und die Sichtbarkeit gering ist, sind die Auswirkungen auch nur gering.

Da die neue Bebauung an innerhalb der Bebauung liegt, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Rad-Wanderweges ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

1.4.7 Mensch und Gesundheit

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind insbesondere die Wohnqualität in Bezug auf Geräuschimmissionen zu betrachten.

1.4.7.1 Erfassung/ Bewertung

Von einer Verkehrszunahme sind die angrenzenden Bauflächen zur Kreisstraße 1 betroffen.

Wesentliches Kriterium für die Einschätzung der Wohnqualität ist die zulässige Lärmbelastung als Faktor der Empfindlichkeit.

1.4.7.2 Auswirkungen des Planvorhabens

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben nur eine geringe Flächengröße. Daher ist eine Bebauung auch nur in begrenztem Umfang möglich. Die Verkehrszunahme und damit die erhöhte Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbauflächen ist daher nur gering.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

1.4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

1.5 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 des Verkehrsaufkommens und der Lärmimmission 2 und 4 Jahre nach Abschluss

Kontrolle der Veränderung der Flächennutzung und Flächengrößen

1.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht auf einer relativ kleinen Fläche innerhalb der Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Erschließung vor. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Boden

Mit der möglichen Bebauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen und damit zur dauerhaften Störungen des Luft- und Wasseraustausches. Betroffen sind bereits durch Bebauung und gärtnerische Nutzung beeinflusste Böden. Möglich ist auch eine Änderung des Reliefs durch Bodenauf- und -abtrag. Während der Bautätigkeit kommt es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Ablagerungen.

Insgesamt kommt es zu dauerhaften und erheblichen Veränderungen des Bodengefüges innerhalb der dargestellten Bauflächen. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Wasser

Während der Bauphase sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Bei dem heutigen Stand der Technik ist nur in geringem Umfang mit Verschmutzungen zu rechnen. Grundwasserabsenkungen sind auch kaum zu erwarten, da in den Randbereichen schon Bebauung vorhanden ist.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbare Fläche. Es sind aber bereits anthropogen geprägte Fläche mit einer geringen Bedeutung und Gefährdung für das Grundwasser betroffen. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch das geplante Vorhaben nur gering beeinträchtigt. Die Flächen, sind auch jetzt schon belastet. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Umnutzung erfolgt ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb der Siedlungsgebiete. Davon sind gärtnerisch genutzte Lebensräume betroffen. Störungen für die Tierwelt ergeben sich durch den zusätzlichen Lärm und die Aktivitäten, die insgesamt allerdings zeitlich begrenzt sind. Außerdem sind diese Aktivitäten in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Landschaftsbild

Der Schwerpunkt bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt in der Höhe und Kompaktheit der Baukörper. Da diese Landschaftsbildeinheit in Siedlungsnähe nur eine geringe Empfindlichkeit aufweist und die Sichtbarkeit gering ist, sind die Auswirkungen auch nur gering.

Da die neue Bebauung an innerhalb der Bebauung liegt, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.

Mensch

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben nur eine geringe Flächengröße. Daher ist eine Bebauung auch nur in begrenztem Umfang möglich. Die Verkehrszunahme und damit die erhöhte Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbauflächen ist daher nur gering. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt.



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Stand: 12.02.2007
geändert am: 04.08.2008