

**Bernsteinstadt
Ribnitz - Damgarten**

Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 56
„Sondergebiet Hafen Ribnitz“**

zwischen der Kaianlage und der Straße „Am See“
sowie Stadtgraben und öffentlichem Parkplatz

Begründung

Stand: 30.01.2008

Planungsgruppe Geburtig
Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Reinhard Munnes
Dipl.-Ing. Gerd Geburtig
Fischerstr. 12
18311 Ribnitz – Damgarten

i.v. 

INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“
3. Ziele weiterer, übergeordneter Planungen
4. Geltungsbereich und Bestand
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Bodenordnung / Vermessung
 - 4.3 Hinweis Sturmflutgefährdung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Verkehrserschließung
7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung
9. Umweltbericht
10. Immissionsschutz
11. Altlastenuntersuchung
12. Sonstige Hinweise

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Gesamtflächenbilanz

Anlage 2: Kostenübersicht

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ wird der Bedarf der Überplanung eines bereits bebauten Gebietes mittels eines B-Plan-Verfahrens abgedeckt. Für die geplanten Baumaßnahmen soll das Baurecht als Sondergebiet entwickelt werden.

Grundlegendes Ziel stellt dabei die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in dem städtebaulich wertvollen, prägenden Bereich dar.

Auf Grundlage des § 1 (3) BauGB wird entsprechend Erfordernis und Planungswillen der Stadt für die nachfolgend näher beschriebene geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan abgeleitet und aufgestellt. Aus städtebaulichen Gründen werden dementsprechend Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

Durch die Neugliederung der Strukturen und Funktionen sind die Voraussetzungen zur Schaffung bzw. Neuausweisung von hafentypischen Funktionen

- Geschäfts- und Bürogebäuden, Hafenmeisterei,
- Appartement- / Ferienwohnanlage mit ergänzenden Funktionen, Hotel,
- Betriebswohnungen und Wohngebäude,
- Schank-, Speise- und Getränkewirtschaften,
- Slipanlagen, Bootshebeanlagen,
- Einzelhandelsbetrieben,
- sonstigen Gewerbebetrieben,
- Videothek, Segelschule,
- Anlagen für die Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
- Charterbüros für Segel- und Motorboote,
- Sanitär- und Versorgungseinrichtung für Bootsanleger gegeben.

Durch die generellen Ausweisungen sowie die konkretisierenden Festsetzungen zu zusätzlichen Nutzungen für die einzelnen Teilgebiete im Textteil des B-Planes wird die gewünschte hafentypische Nutzung festgeschrieben.

Durch diese Planungen wird angestrebt, die qualitativen Rahmenbedingungen für eine Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung zu schaffen und die Erschließung des Areals einschließlich der verkehrstechnischen Anbindung zu klären und festzusetzen.

Die Erweiterung begleitender Infrastrukturen zu den hochwertigen Angeboten an vielfältigen Funktionen dient der Stärkung des wirtschaftlichen, städtischen Schwerpunktes. Durch die Neuordnung, Aufwertung, Ergänzung und Intensivierung dieses vorhandenen Standortes werden bestehende Ressourcen geeignet intensiver genutzt und damit gleichzeitig Beeinträchtigungen weitmöglich vermieden.

Mit diesem offenen B-Plan wird die Möglichkeit gegeben, dass Investitionen verschiedener Investoren getätigt werden können und ein dem Entwicklungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend zusammengehöriges Baugebiet entsteht.

2. ZIELE DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS „VORPOMMERN“

2.1 Allgemeine Ziele des Siedlungswesens

Die Region Vorpommern soll sich unter Beachtung der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Belange nachhaltig zu einer attraktiven und wettbewerbsfähigen Region entwickeln. Für die Schaffung optimaler Raumstrukturen und die Entwicklung Vorpommerns zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort soll das zentralörtliche System gestärkt werden. In den dünn besiedelten ländlichen Räumen sollen die Zentralen Orte als Kristallisationspunkte wirken.

Gesunde städtebauliche Strukturen zeichnen sich u.a. durch einen Mix von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen aus. Neben dem Handel stellen insbesondere Dienstleistungsangebote belebende Elemente für die Siedlungen dar. Ihre Ansiedlung muss deshalb gezielt im Sinne einer Stärkung der städtebaulichen Strukturen erfolgen.

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen und auszulasten ist von großer Bedeutung. Damit kann durch die weitere Siedlungstätigkeit in Anbindung an bereits vorhandene Verkehrsmöglichkeiten eine Verringerung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und des individuellen Aufwands zur Erreichung der Arbeitsstätten oder Versorgungseinrichtungen erreicht werden.

In der Planungsregion Vorpommern ist neben anderen auch Ribnitz-Damgarten als Standort mit Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus zu entwickeln.

Die Region Vorpommern ist durch eine noch weitgehend intakte, sehr vielfältige, attraktive Landschaft gekennzeichnet. Die Erhaltung dieses Potentials und die Entwicklung der Siedlungen im Einklang mit Natur und Landschaft sind deshalb besonders wichtig.

2.2 Ländlicher Raum – Allgemeine Ziele

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird als Mittelzentrum dem „ländlichen Raum“ zugeordnet.

In den Ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der Zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen. Die Siedlungsentwicklung aller Gemeinden soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, dass sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können.

Die Ländlichen Räume sind als gleichwertige und eigenständige Lebensräume unter Wahrung ihrer typischen Eigenarten zu entwickeln.

2.3 Differenzierung der Räume

Ribnitz-Damgarten sowie Anklam, Bergen auf Rügen, Pasewalk und Wolgast sind Mittelzentren.

Die Mittelzentren sollen so ausgebaut werden, dass durch sie die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches über die Grundversorgung hinaus in differenzierter Weise mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen längerfristigen Bedarfs versorgt werden kann. Die Mittelzentren sollen als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkte ihres

Verflechtungsbereiches Entwicklungsimpulse für die Gemeinden des Mittelbereiches geben.

Es ist auf eine bedarfsorientierte Verbesserung des Angebots an Handwerks- und Dienstleistungen hinzuwirken. Für Handwerksbetriebe sollen bevorzugt, bei nicht störendem Gewerbe zusätzlich auch an geeigneten städtebaulich integrierten Standorten in der Ortslage, ausreichend Flächen bereitgestellt werden. Die Schaffung von Handwerks- und Gewerbehöfen als integrierte Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist anzustreben.

Die zunehmende Bedeutung der Fremdenverkehrswirtschaft hat eine spezifische, z.T. saisonal begrenzte Nachfrage nach Leistungen des Dienstleistungshandwerks zur Folge, die gezielt als Entwicklungschance genutzt werden sollte. Eine angemessene Ausstattung der Gemeinden mit gastronomischen Einrichtungen als Versorgungs-, Erholungs- und Begegnungsstätten muss den Bedürfnissen der Touristen und der Einheimischen gleichermaßen gerecht werden und ist insofern für alle Gemeinden von Bedeutung.

3. ZIELE WEITERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten, und damit das ausgewiesene B-Plan-Gebiet einschließlich, ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden, der diesen Bereich als Sondergebiet Hafen ausweist.

Dieser Entwurf des B-Planes wurde gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB entwickelt und entspricht den beschriebenen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung der im Textteil des B-Planes näher aufgeführten Nutzungen wie Verkaufseinrichtungen / Läden, Wohnungen, weiteren gewerblichen Einrichtungen etc. wird dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes auch insofern gerecht, dass dieses einen hafentypischen Funktionsmix in zentraler Stelle darstellt.

Die Gebietsentwicklung bietet weiträumig Flächen für die geplanten Nutzungen einschließlich der notwendigen Service- und Freizeitfunktionen unter bevorzugter Ausnutzung bestehender Flächen.

Die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete, infrastrukturelle Entwicklung verschiedener Funktionen wird mit den Planungen des B-Planes Nr. 56 vorangetrieben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 soll die angestrebte Vielfältigkeit für einen pulsierenden Ort der Begegnung, Arbeit, des Einkaufens, aber auch des Erholens und Wohnens erreicht werden.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich in einem wesentlich das Erscheinungsbild der Stadt mitprägenden Bereich. Es gehört zu den bereits genutzten, erschlossenen Stadtgebieten, und es liegt im besonderen Interesse der Stadt, die Angebote am vorhandenen Standort zu intensivieren bzw. neu zu formulieren.

Die geplanten Maßnahmen zur Stärkung der infrastrukturellen Angebote des „Sondergebietes Hafen Ribnitz“ sind von weitreichenderer Bedeutung für die Bewohner von Ribnitz-Damgarten.

Das Plangebiet ist durch die Straße Am See in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Weitergehende Planungen zur Erschließung liegen nicht vor. Die mehrfach vorhandenen, verkehrlichen Erschließungen, z.T. direkt bzw. über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz, werden in die Planung übernommen.

4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

4.1 Allgemeines

Der Plangeltungsbereich umfasst Flurstücke gemäß folgender Aufstellung in der Gemarkung Ribnitz.

Aufstellung der Grundstücksflächen

Flurstücke	Größe in m ²	%
Flur 16		
561/2	3.483	23,5
561/3	3.450	23,3
Teilst. aus 561/4	7.554	50,9
595/3	232	1,6
Flur 18		
Teilst. aus 1/41	122	0,7
Gesamt Geltungsbereich	14.841	100,0

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch Kai-Anlage zum Ribnitzer See,
im Westen: durch den Stadtgraben,
im Süden: durch die Straße "Am See",
im Osten: durch das Hafenbecken

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 1,48 ha, das sich unterteilt nach:
ca. 0,71 ha Bauflächen,
ca. 0,56 ha Verkehrsflächen (incl. Stellplätze und Slipanlage)
ca. 0,21 ha Grünflächen.

In dem Plangebiet ist bereits baulicher Bestand vorhanden. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist als gesicherter Bestand in erforderlichem Umfang gesichert und ebenfalls vorhanden.

Auf den Flurstücken 561/3, 561/2 und dem Teilstück aus 561/4 sind aus städtebaulichen und nutzungsbedingten Gründen Gebäude als Abbruch festgesetzt. Dies bedeutet u.a., dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele die ausgewiesene Halle sowie weitere untergeordnete Gebäudeteile abgebrochen werden müssen.

4.2 Bodenordnung / Vermessung

Für das Plangebiet sind keine Flurbereinigungsverfahren bzw. bodenordnerische Maßnahmen eingeleitet. Entsprechend sich mit der weiteren Planung abzeichnender Konkretheit, die zum Zeitpunkt des Entwurfes nicht fest stehen kann, wird erforderlichenfalls eine Verschmelzung mit anschließender Teilung neuer Grundstücke als bodenordnerische Maßnahme vorgenommen.

Entsprechend den 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), ist folgendes einzuhalten:

§ 7 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

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

(8) Wird den Eigentümern, Erbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderlichen Gebäudeeinzelmessungen zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30. April 1994 nach § 64 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Abs. 4 und § 17 Abs. 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Abs. 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Abs. 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Abs. 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Vorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

4.3 Hinweis Sturmflutgefährdung

Für das Gebiet des Bbauungsplanes ist sturmflutgefährdet. Aus diesem Grunde wurde die Fußbodenhöhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss mit mind. +1,55 m über HN im Textteil festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Festsetzung wird der Sturmflutgefährdung des gesamten Plangebietes bei Eintritt eines Bemessungshochwassers Rechnung getragen.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das ausgewiesene Sondergebiet „Hafen“ ist als ein einheitliches Gebiet zu verstehen. Dementsprechend wird ein gesamtes Sonderbiet ausgewiesen, das entsprechend dem Entwicklungswillen der Stadt aus gestalterischen aber auch funktionalen Gründen in differenzierende Bereiche (Teilgebiete) gegliedert ist. Diese Unterteilung wird durch unterschiedlich Ausbildung einzelner Baukörper (Maß und Art der baulichen Nutzung) angestrebt. Grundlegendes Ziel bleibt aber weiterhin die hafentypische Nutzung und Errichtung adäquater Anlagen.

Das Gebiet als Ganzes ist ebenfalls in der Funktionalität als Ganzes, auch im Zusammenhang mit der direkten Umgebung zu werten. Das Gebiet weist somit eine Erweiterung des faktisch in der direkten Umgebung Vorhandenen (wie Anlegerstellen, Slipanlage, Promenade, Fischenlandungsstelle etc.) aus und bildet folgerichtig ein Sondergebiet Hafen. Weitere hafentypische Nutzungen werden als für das Gesamtgebiet zulässig beschrieben, wie z.B. Hafenmeisterei, Segelschule o.Ä.) Entsprechend städteplanerischer Planungen ist die weitere Differenzierung durch Baugrenzen, Baulinien, Baumassen in Ihrer Lage sowie auch im Hinblick auf die zulässigen Funktionen geplant und in dem Entwurf des B-Planes festgesetzt.

Weiterhin ist durch Festsetzung einer Baulinie für einen Teilbereich des Baufeldes VI die Schaffung einer an dieser Stelle städtebaulich wünschenswerten Baumasse und „Figur“ gegeben. Dieses bildet den „Anfangs- und Umlenkpunkt“ für die sich anschließende Bebauung.

Für die Teilgebiete I, II und VI ist eine abweichende Bauweise als zulässig festgesetzt. Dieses beruht auf der Möglichkeit, dass Baukörper auf unterschiedlichen Grundstücken aneinander gebaut, andererseits aber auch als getrennte Einzelhäuser errichtet werden können. Somit sind Entwicklungen möglich, die Einzelhäuser (als offene Bebauung) bzw. ein gebautes Areal mit aneinander gebauten Gebäuden und einer Gesamtbaukörperausdehnung / nicht nur in einer Dimension) von > 50 m zulassen. Die festgesetzten Baugrenzen begrenzen diese Längenausdehnung ausreichend. Festsetzungen durch die offene bzw. geschlossene Bauweise entsprechen nicht dem Gestaltungs- und Entwicklungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten an diesem konkreten Standort.

Diese Arten der Sondergebiete stellen in diesem konkreten Fall eine sinnvolle und wünschenswerte Ergänzung der Nutzungen dar und entsprechen damit auch den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Höhenfestsetzungen der Baulichkeiten erfolgte durch konkrete Angaben bezogen auf HN durch Festsetzungen zu den max. Trauf- und Firsthöhen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurden im Textteil Festsetzungen für einzuhaltende Höhen des Erdgeschossfußbodens aufgeführt.

Dieses hat ebenfalls Schlussfolgerungen auf die ausgewiesenen Trauf- und Firsthöhen. Diese wurde so angesetzt, dass sich sinnvolle Baukörper entwickeln können.

Charakteristisch für die geplante Bebauung ist eine angedachte Auflockerung der Baulichkeiten in Bezug auf die Staffelung der Baukörper. Die Baufelder III und IV lassen Gebäude im Stile eines Pavillons (durchaus z.T. zweigeschossig) zu.

Die zulässigen Wohngebäude werden durch das Baufeld V und die Baufelder VI und VII von dem öffentlichen Freibereich „abgeschirmt“. Diesem Grundgedanken entsprechend sind die Baukörper um das Baufeld VIII herum gruppiert, lassen aber durchaus ein „Kommunizieren“ mit der Umgebung durch die Ausformungen der Baukörper (Höhenstaffelung im Bereich der Baufelder VI und VII) zu.

Zur Realisierung des Hochwasserschutzes wird bei zu errichtenden Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB EG) mit mindestens +1,55 m über HN festgesetzt.

Dabei dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung wird ausschließlich über die jetzige Straße „Am See“ wie im Bestand erfolgen. Weiterhin wird die Möglichkeit der Erschließung über den angeschlossenen öffentlichen Parkplatz im Osten gegeben sein.

Die erforderlichen Straßen auf dem Plangebiet sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt, festgesetzt. Die Ausbildung der Fahrbahnen, von Beleuchtungen etc. sind in dem Textteil, Teil B, beschrieben. Dem Charakter des Plangebietes entsprechend wurden zu den Oberflächen der Verkehrsflächen keine Vorgaben zu den Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Der das Plangebiet südlich tangierende Radwanderweg ist öffentlich zu erhalten.

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt und orientieren sich am Bestand.

Eine Genehmigung für den Bau und die Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen ist nach § 10 Straßen- und Wegegesetz einzuholen.

7. STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

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

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (gemäß §20 (1) LWaG) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen stellen eine Gewässernutzung im Sinne des §3 (2) Pkt. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß §8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Kreises zu erstellen ist.

Für die Realisierung des Planes ist der Anschluss an das zentrale Netz der Wasser Abwasser GmbH Boddenland Bedingung. Entsprechende Absprachen sind vorzunehmen und Anschlussgenehmigungen einzuholen.

Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Mit dem Abwasserzweckverband ist eine Beseitigung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers abzustimmen (Übernahme der Regenwasserableitung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in die Ribnitzer See).

Die Möglichkeit, vorhandene Hydranten zur Erstbrandbekämpfung einzusetzen wird bei den weiteren Planungen im B-Plangebiet berücksichtigt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Für die Maßnahmen ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es dazu erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linie zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Informationsblätter „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ sind bei der Erschließungsplanung und den weiteren Bauarbeiten zu beachten

Die Verbundnetz Gas AG ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. .Dieses bezieht sich auf die weitere Prüfung, ob Anlagen der VNG von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Diese dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Die anfallenden Niederschlagswasser sind nach weiteren technischen Abklärungen in den Bodden bzw. den Stadtgraben einzuleiten.
Für die Schmutzwasserversorgung sind die erforderlichen Anschlüsse an vorhandenen SW-Kanal nach Beauftragung beim AWZV Körkwitz durch den Bauherren bei einer zugelassenen Baufirma zu beauftragen.

8. GRÜNORDNUNG

Die Darstellung und Bewertung der in diesem Planverfahren ausgewiesenen Maßnahmen werden gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56 vorgenommen.

Inhalt dieses B-Plan-Verfahrens ist die planungsrechtliche Beschreibung des Bestandes und der Änderungen mit Hilfe von planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und in dem Textteil, auch in Bezug auf die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

Entsprechende Ausgleichsbilanzierungen werden in dem Grünordnungsplan in Absprache mit den zuständigen Behörden vorgenommen. Evtl. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden mit den erforderlichen Planunterlagen beim Landkreis Nordvorpommern, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege, zur Bestätigung eingereicht.

Der bereits vorherrschende Charakter der Einrichtung wird mit den beschriebenen Vorhaben des B-Planes dahingehend behalten bzw. ausgebaut, dass großzügige Verweil- und Erholungszonen entlang des Wassers durch Fußgänger- bzw. Grünbereiche ausgewiesen werden.

Das B-Plan-Gebiet ist bereits im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Dieses resultiert aus den vorhandenen Oberflächenbefestigungen der öffentlichen Stellplatz- und Fahrbereiche, insbesondere im Osten und Nordosten, der vorhandenen, erneuerten Slipanlage sowie der Fußgängerbereiche entlang des Kais.

Diese Grundfunktionen wurden in der vorhandenen Planung aufgenommen, da diese Funktionen dem Gebietscharakter entsprechend weiter ausgewiesen und genutzt werden sollen.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche des Umfeldes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind insbesondere heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die vorhandenen Gehölze sind weitgehend zu erhalten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Im Bezug zur Kaimauer sind südlich der Planstraßen D und E, an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen insgesamt 16 Säulen-Eichen (*Quercus robur* „Fastigiata Koster“; Hochstamm, StU 18–20 cm, 4 x v., DB) zu pflanzen.

Die Pflanzungen erfolgen an folgenden Standorten:

- 4 Säulen-Eichen im Bereich der öffentlich Grünfläche nördlich der Slipanlage,
- 3 Säulen-Eichen südlich der Planstraße E,
- 2 Säulen-Eichen innerhalb von SO III,
- 1 Säulen-Eiche innerhalb von SO IV,
- 6 Säulen-Eichen im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Westen des B-Plangebietes.

Die Baumscheiben im Bereich befestigter Flächen müssen eine Größe von mindestens 4 m² aufweisen.

2. Die Stellplätze sind durch die Pflanzung von insgesamt 12 Bäumen, an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen, zu begrünen. Es sind Bäume heimischer, standortgerechter Arten der Pflanzqualität Hochstamm, 4 x v., 18/20 zu verwenden.

Die Pflanzungen erfolgen an folgenden Standorten:

- 1 Baum innerhalb von SO I (im südlichen Stellplatzbereich),
- 1 Baum innerhalb von SO II (im östlichen Stellplatzbereich),
- 1 Baum innerhalb von SO III (unmittelbar nördlich des Stellplatzbereiches),

- 3 Bäume innerhalb von SO V (1 Baum im westlichen und 2 Bäume im nördlichen Stellplatzbereich),
- 6 Bäume innerhalb von SO VII (1 Baum südlich des Stellplatzbereiches von SO V,
- 4 Bäume im Stellplatzbereich zwischen den Planstraße B und C, 1 Baum südlich der Stellplätze zwischen Planstraße B und C).

Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4 m² betragen. Die Baumscheiben im direkten Stellplatzbereich müssen eine Breite von mindestens 1,75 m aufweisen und sind zu begrünen.

Es gelten folgende Artenempfehlungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> „Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> (in Sorten)	Winter-Linde

3. Die an die Stellplätze angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind flächendeckend mit standortgerechten Sträuchern bzw. Stauden zu begrünen. Weiterhin ist auf jeder dieser Flächen je ein Baum heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen. Für die Bäume gelten die unter 2) genannten Artenempfehlungen. Für die Wahl der Sträucher und Stauden gelten folgende Empfehlungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Chaenomeles japonica</i>	Japanische Zierquitte
<i>Hypericum calycinum</i>	Niedriges Johanniskraut
<i>Lonicera nitida</i> (in Sorten)	Heckenkirsche
<i>Lonicera pileata</i>	Heckenkirsche
<i>Potentilla fruticosa</i> (in Sorten)	Fünffingerstrauch
<i>Rosa</i> (in Sorten)	Rosen
<i>Spiraea x bumalda</i> „Anthony Waterer“	Rote Sommerspiere
Stauden / Gräser	
<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
<i>Geranium</i> (in Arten und Sorten)	Geranium
<i>Luzula sylvatica</i> (in Sorten)	Hainsimse
<i>Nepeta x faassenii</i>	Katzenminze
<i>Salvia nemorosa</i> (in Sorten)	Salbei

4. Nördlich der Planstraße B im Bereich von SO VI und SO VII ist gemäß Planzeichnung, eine einreihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern (Mindestpflanzqualität 60–100 cm, 2 x v., o.B.) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 3 Stück/m. Eine Unterbrechung der Hecke für Zufahrten mit einer Breite von max. 3 m ist zulässig.

Es gelten folgende Artenempfehlungen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i> „Atropurpurea“	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ligustrum vulgare</i> „Atrovirens“	Liguster
<i>Potentilla fruticosa</i> (in Sorten)	Fünffingerstrauch
<i>Spiraea x bumalda</i> „Anthony Waterer“	Rote Sommerspiere

5. Alle nicht bebauten und nicht für Wege etc. genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Hinweise:

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muss den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen. Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen und müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichartig bzw. gleichwertig, mit gleicher Pflanzqualität ersetzt werden.

Die Pflanzgebote sind in der nach Realisierung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch Bäume heimischer, standortgerechter Arten zu ersetzen.
2. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Es ist die Einhaltung der DIN 18 920 sowie die ZTV-Baumpflege zu gewährleisten und zu kontrollieren.
3. Die vier im Bereich von SO VI vorhandenen Bäume sind gemäß den Standorten der Planzeichnung umzupflanzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB (§ 9 Abs. 1a und 6 BauGB):

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 56 festgelegt:

1. Zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 56 werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
- Pflanzungen von 33 Bäumen mit standortgerechten, heimischen Arten innerhalb der Baugebiets-, Verkehrs- und Stellflächen,
2. Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen in der Stadt Ribnitz-Damgarten vorgesehen: Pflanzung von 16 Einzelbäumen. Dabei sollen Säuleneichen als Baumart zur Verwendung kommen.
3. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 2.150,00 Flächenäquivalenten wird dem Ökokonto „Am Freudenberger Holz“ der Stadt Ribnitz-Damgarten gegengerechnet. Dabei handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 171, Flur 13 Gemarkung Ribnitz

9. UMWELTBERICHT

Grundlagen für die Angaben des Umweltberichts bilden der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ und dessen Begründung mit Datum vom 30.01.2008, die von der Planungsgruppe Geburtig, Fischerweg 12, 18 311 Ribnitz-Damgarten erarbeitet wurden.

9.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Nutzungsart:

Das Sondergebiet Hafen Ribnitz als „Sonstiges Sondergebiet“ ist in sieben abgegrenzte Bereiche gegliedert. Diese Unterteilung wird durch unterschiedlich zu definierende Nutzungen (Art der baulichen Nutzung) und durch unterschiedliche Ausbildung einzelner Baukörper (Maß der baulichen Nutzung) notwendig.

Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Stellplatzflächen, öffentliche Grünflächen sowie Standorte für den Erhalt und die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Nutzungsintensität:

Für die Bebaubarkeit des Sondergebietes Hafen Ribnitz ist für die Teilgebiete I – VII eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Dabei werden für die einzelnen Teilgebiete weitere folgende Festsetzungen getroffen:

Sondergebiet	Traufhöhe	Firsthöhe
SO I	14,00 m ü. HN	16,00 m ü. HN
SO II	12,50 m ü. HN	15,00 m ü. HN
SO III	9,20 m ü. HN	10,70 m ü. HN
SO IV	5,50 m ü. HN	8,00 m ü. HN
SO V	8,00 m ü. HN	10,00 m ü. HN
SO VI	8,75 m ü. HN	10,25 m ü. HN
SO VII	8,00 m ü. HN	10,00 m ü. HN

Verkehrsbelastung:

Die Verkehrserschließung wird ausschließlich über die jetzige Straße „Am See“ wie im Bestand erfolgen. Weiterhin wird die Möglichkeit der Erschließung über den angeschlossenen öffentlichen Parkplatz im Osten gegeben sein.

Die erforderlichen Straßen im Plangebiet sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt, festgesetzt. Der das Plangebiet südlich tangierende Radwanderweg wird öffentlich erhalten.

Emissionen / Immissionen:

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen baubedingt zu erwarten. Anlagebedingte Emissionen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist mit nutzungsbedingtem Lärm und Luftschadstoffen durch den Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Der Immissionsschutz / Schallschutz der geplanten und bestehenden Einrichtungen ist nach DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Geräuschimmissionen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Schlafräumen und von Kinderzimmern innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß von $R'W = 35$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III und mit $R'W = 40$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV zu realisieren. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmspiegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung

um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Raumstruktur:

Die städtebauliche Entwicklung vollzieht sich nach den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplans für die Gemeinde Ostseebad Dierhagen und des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“.

9.2 Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 zuletzt geändert am 09.12.2006;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - vom 5. Mai 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.7.2006;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006;
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9.12.2006;
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern – Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung vom 22. Oktober 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006;
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft – Bundeswaldgesetz (BWaG) in der Fassung vom 2. Mai 1975 zuletzt geändert am 31.10.2006;
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern – Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 08. Februar 1993 zuletzt geändert am 18.01.2005;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 zuletzt geändert am 25.06.2005;
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landeswassergesetz (LWaG M-V) in der Fassung vom 30. November 1992 zuletzt geändert am 14.07.2006 sowie
- Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 16. Juli 2002 (X 230 / 1200.31-9): Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern.

9.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

	Schutzgut	Situation: Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholungsraum	Der eigentliche Planungsbereich besitzt zur Zeit überwiegend nur mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung aufgrund der teilweise ungenutzten Gebäude, brachliegenden Flächen und Parkplätzen.	mittel	geringe bis mittlere Erholungsnutzung
		Die Lage des Planungsbereichs am nördlich angrenzenden Bodden und die	sehr hoch	sehr hohe Erholungseignung

Schutzgut	Situation: Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung	Empfindlichkeit	Bewertung
	Promenadenbereiche am Ufer besitzen eine sehr hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung.		
Lärmschutz, Luftreinhaltung,	Im gegenwärtigen Zustand sind nutzungs-bedingter Lärm und Luftschadstoffe durch die Straße „Am See“ und den Verkehr durch die Parkplätze von Bedeutung.	gering bis mittel	geringe bis mittlere Bedeutung
2 Pflanzen und Tiere			
Lebensraum (Biotop)	<p>Der überwiegende Anteil des Planungsgebiets wird durch Abbruch vorhandener Gebäude sowie Entsiegelung von Stellflächen freigemacht.</p> <p>Bei den Freiflächen zwischen den Gebäuden handelt es sich vorwiegend um artenarmen Zierrasen.</p> <p>Der westliche und nordwestliche Uferbereich sowie entlang der Straße „Am See“ ist durch älteren Baumbestand gekennzeichnet.</p> <p>Weiterhin befinden sich jüngere Einzelbäume, Gehölzaufwuchs aus heimischen Gehölzarten und Siedlungsgebüsch aus überwiegend nichtheimischen Gehölzarten im Plangebiet.</p>	<p>ohne</p> <p>gering</p> <p>mittel bis hoch</p> <p>geringe bis mittel</p>	<p>ohne bzw. eingeschränkter Biotopfunktion</p> <p>geringe Biotopfunktion</p> <p>mittlere bis hohe Biotopfunktion</p> <p>geringe bis mittlere Biotopfunktion</p>
3 Boden			
Filterfunktion, Biotopfunktion, Nutzungsfunktion	Im Planungsbereich zeigen sich stark anthropogen veränderte Bodenverhältnisse. Es wurde eine flächendeckende Bodenkontamination (PAK, Schwermetalle) festgestellt, von der derzeit keine Gefahr ausgeht.	gering	Die ökologische Funktion des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen.
4 Wasser			
Oberflächengewässer, Grundwasser, Nutzungsfunktion	<p>Es liegen keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Das Gebiet grenzt westlich und nördlich direkt an den Ribnitzer Bodden.</p>	<p>ohne Relevanz</p> <p>hoch</p>	<p>-</p> <p>Der Standort ist mit mittlerer bis hoher Funktion für das Schutzgut Wasser verbunden; durch bebauten Bestand jedoch vorbelastet.</p>
5 Luft und Klima			
Luft	Beeinträchtigungen sind durch Verkehr gegeben. Aufgrund der Lage am Boddenufer ist eine sehr gute Funktionsfähigkeit innerhalb des Plangebiets jedoch gewährleistet.	gering	Obwohl eine hohe Bedeutung des Schutzguts vorliegt, ist die Empfindlichkeit aufgrund der Lage am Bodden gering.
Klima	Aufgrund der Lage am Boddenufer ist	gering	Obwohl eine hohe

	Schutzgut	Situation: Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung	Empfindlichkeit	Bewertung
		eine sehr gute Funktionsfähigkeit innerhalb des Plangebiets gewährleistet.		Bedeutung des Schutzguts vorliegt, ist die Empfindlichkeit aufgrund der Küstennähe gering.
6 Landschafts- und Siedlungsbild				
	Landschafts- und Siedlungsbild	Die Bedeutung des Landschafts- und Siedlungsbildes liegt in der Lage des Plangebietes unmittelbar am Bodden und in zentraler Lage von Ribnitz. Weiterhin bestimmend sind ältere Bäume im westlichen und nordwestlichen Uferbereich sowie entlang der Straße „Am See“. Die baulichen Anlagen beeinträchtigen das Bild. Durch den Abbruch der alten Baulichkeiten und die Neubebauung verbessert sich die Situation gegenüber der vorhandenen.	mittel	mittlere Bedeutung aufgrund der bestehenden Nutzung
7 Kulturgüter				
	Denkmalschutz	Innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.	ohne Relevanz	-
8 Sachgüter				
	Bauliche Anlagen	Die innerhalb des Plangebiets gelegenen baulichen Anlagen und Flächen werden zum überwiegenden Teil entfernt.	gering bzw. keine Relevanz	gering bzw. keine Bedeutung

Zusammenfassende Bewertung:

Das Planungsgebiet selbst besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung sowie den zahlreichen Gebäuden und baulichen Anlagen nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee besitzt das Planungsgebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Wasser sowie für das Landschafts- und Siedlungsbild.

9.4 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben würden Teilbereiche des Gebiets auch weiterhin als Parkplätze und ein Teil der Gebäude für den Einzelhandel und als Videothek genutzt. Die Uferbereiche und der Radwanderweg würden weiterhin der Erholungsnutzung dienen.

In anderen Bereichen würde der Verfall vorhandener Gebäudesubstanz, mit all seinen Begleiterscheinungen, voranschreiten.

Durch die vorliegende Planung soll die Neuordnung, Aufwertung, Ergänzung und Intensivierung dieses vorhandenen Standortes erreicht werden. Die bestehenden Ressourcen sollen geeignet intensiver genutzt und damit gleichzeitig Beeinträchtigungen weitmöglich vermieden werden.

9.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in den betroffenen Raum wirken, sind vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die quantitative Erfassung der Wechselwirkungen ist nur selten möglich, da Bewertungsmaßstäbe für die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern fehlen.

9.6 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens

In der nachfolgenden Tabelle werden schutzgutbezogen mögliche Wirkfaktoren und zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Wohnen/Leben	Bodenbewegungen, Bodenaushub, Freilegen von belastetem Boden	Kontakt mit kontaminiertem Boden möglich – Schutzmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen, daher geringer Konflikt.
	Erholungsraum	Nutzung und Entwicklung des Plangebiets	Durch das Vorhaben werden die Möglichkeiten des Plangebiets als Erholungsraum positiv beeinflusst. geringer Konflikt
	Lärmschutz, Luftreinhaltung,	Durch die Umsetzung des Vorhabens sind von dem Gebiet Lärm- und Luftbelastungen zu erwarten.	
2	Pflanzen und Tiere		
	Lebensraum (Biotop)	Funktionsbeeinträchtigung von Biotoptypen mit geringer bzw. ohne Wertigkeit Rodung von Einzelbaumstandorten	geringer Konflikt mittlerer Konflikt
3	Boden		
	Filterfunktion, Biotopfunktion, Nutzungsfunktion	Bodenversiegelung	geringer bis mittlerer Konflikt
4	Wasser		
	Oberflächen-gewässer, Grund-wasser, Nutzungsfunktion	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und des Grundwasserdargebots aufgrund zusätzlicher Versiegelung	geringer bis mittlerer Konflikt

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
5	Luft und Klima		
	Luft	Durch den motorisierten Verkehr ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen.	geringe Auswirkungen
	Klima	-	keine Konflikte
6	Landschafts- und Siedlungsbild		
	Landschafts- und Siedlungsbild	Der Abriss und Rückbau vorhandener baulicher Anlagen und eine Neugestaltung des Areals ist vorgesehen.	Positive Auswirkungen auf das Siedlungsbild innerhalb des Vorhabensgebiets sind zu erwarten.
7	Kulturgüter		
	Denkmalschutz	entfällt	entfällt
8	Sachgüter		
	Bauliche Anlagen	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im wesentlichen nur erheblich nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich der erforderlichen Baumfällungen bzw. Umpflanzungen.

Geringe bis mittlere negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Mensch (Wohnen/Leben, Lärmschutz, Luftreinhaltung), Boden, Wasser und Luft.

Für die Schutzgüter Mensch (Erholung) sowie Landschafts- und Siedlungsbild ist das Vorhaben mit positiven Auswirkungen auf das Plangebiet verknüpft.

Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wurde aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten und steht im Einklang mit den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Standortwahl erfolgt die Planung eines Gebietes mit vergleichbarer Vornutzung. So wurden trotz mittlerer Bedeutung für das Landschafts- und Siedlungsbild sowie geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden, da das Gebiet durch den z. T. bebauten Zustand bereits vorbelastet ist.

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Aspekt der Vermeidung und Minderung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Mensch

Die mit der Bebauung im Zusammenhang stehenden Tiefbauarbeiten beinhalten Bodenbewegungen und es kommt zum Freilegen des kontaminierten Bodens. Aufgrund des Schadstoffgehaltes im Boden, nachgewiesen durch die Altlastenuntersuchungen, muss der betreffende Bodenaushub fachgerecht entsorgt werden, da freigelegte kontaminierte Böden keinesfalls an der Geländeoberfläche verbleiben können. Im Bereich von Grünanlagen und eventuell geplanten Spielbereichen müssen die belasteten Bereiche mit mindestens 30 bzw. 50 cm Boden abgedeckt bzw. der Boden in dieser Mächtigkeit ausgetauscht werden.

Durch entsprechende Festsetzungen wird ein Kontakt des Schutzguts Mensch mit dem kontaminierten Boden (insbes. Hautkontakt, Inhalation oder Nahrungsaufnahme z.B. durch spielende Kinder) verhindert.

Schutzgut Boden

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Luftverunreinigende Stoffe sollten ausgeschlossen werden. Auf den Stellplatzflächen werden Einzelbäume angepflanzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch Festsetzung von Einzelbaumstandorten mit Bindungen im Bebauungsplan werden die überwiegende Anzahl der vorhandenen älteren Einzelbäume erhalten.

Grünordnerische Maßnahmen

Die öffentlichen Grünflächen werden standortgerecht und an die Umgebung angepasst gärtnerisch gestaltet und mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Die an die Stellplätze angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden mit standortgerechten Stauden, Sträuchern und Einzelbäumen bepflanzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den Erfordernissen der Eingriffsregelung wird im Bebauungsplan Rechnung getragen. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 56 festgelegt.

1. Zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 56 werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
 - Pflanzungen von 33 Bäumen mit standortgerechten, heimischen Arten innerhalb der Baugebiets-, Verkehrs- und Stellflächen,
2. Als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen in der Stadt Ribnitz-Damgarten vorgesehen: Pflanzung von 16 Einzelbäumen. Dabei sollen Säuleneichen als Baumart zur Verwendung kommen.
3. Das verbleibende Kompensationserfordernis von 2.150,00 Flächenäquivalenten wird dem Ökokonto „Am Freudenberger Holz“ der Stadt Ribnitz-Damgarten gegengerechnet. Dabei handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 171, Flur 13 Gemarkung Ribnitz.

9.7 Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende verbleibende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
	---	---	---

Zusammenfassende Bewertung

Es sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

9.8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB wird durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben wahrgenommen. Zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung werden von der Gemeinde nicht vorgesehen.

9.9 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt und steht im Einklang mit den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“.

Mit der Standortwahl erfolgt die Planung eines Gebietes mit vergleichbarer Vornutzung. So wurden trotz mittlerer Bedeutung für das Landschafts- und Siedlungsbild sowie geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden, da das Gebiet durch den z. T. bebauten Zustand bereits vorbelastet ist (siehe Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unter Punkt 6).

9.10 Hinweise auf Schwierigkeiten

entfällt

9.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsanlass und Planungsabsicht sind aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt und stehen im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“. Die übergeordneten Planungsziele und die der Stadt Ribnitz-Damgarten sind somit bereits berücksichtigt worden.

Da sich nur ein Teil der Fläche sich in einem im Zusammenhang bebauten Innenbereich befindet, handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben im Wesentlichen um einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 LNatG M-V. Nachteilig auf Natur und Landschaft wirken die Festsetzungen des Bebauungsplans hauptsächlich durch den Verlust von Einzelbäumen. Neben den Einzelbäumen werden durch das Vorhaben vor allem überbaute und vollversiegelte Flächen sowie Grünanlagen der Siedlungsbereiche (Siedlungsgebüsch aus überwiegend nichtheimischen Gehölzarten und Rasenflächen) beansprucht.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal begrenzt.

Mit der Neubebauung erfolgt eine Sanierung der desolaten baulichen Situation, die sich positiv auf das Landschaftsbild sowie Ortsbild von Ribnitz und deren weiteren Entwicklung auswirkt.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

In einer schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG vom 10.08.2006 erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch die tangierende Straße Am See und durch die angrenzenden gewerblichen Einrichtungen hervorgerufen werden.

Auf der Grundlage des B-Planentwurfes, einer Ortsbesichtigung, einer orientierenden Messung sowie Angaben der Firmeninhaber wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Die Berechnungen der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgten für den Normalfall und den Fall, dass auf dem benachbarten Parkplatz 1 – 2 mal im Jahr ein Volksfest stattfindet. Diese Veranstaltung wurde als seltenes Ereignis betrachtet.

Die Berechnungen zeigen, dass Geräuschemissionen des Straßenverkehrs den Richtwert für Mischgebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes einhalten bzw. unterschreiten. An den am dichtesten zur Straße liegenden Baufeldgrenzen wird der Richtwert im Tagzeitraum um maximal 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um maximal 2 dB(A) überschritten.

Gewerbliche Geräuschemissionen liegen an allen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes im Bereich bzw. unterhalb des Richtwertes für Mischgebiete.

Geräuschemissionen bei den seltenen Ereignissen erreichen im Tagzeitraum Werte von maximal 64 dB(A) und im Nachtzeitraum Werte von maximal 68 dB(A). Der für seltene Ereignisse geltende Tag-Richtwert von 70 dB(A) wird damit innerhalb des Plangebietes unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Nacht-Richtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Auftretende Spitzenpegel liegen innerhalb des Plangebietes im Bereich der zulässigen Werte.

Der Schutz empfindlicher Schlafräume kann neben einer lärmabgewandten Raumorientierung durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Die erforderliche Schalldämmung der Fassaden ergibt sich entsprechend der in Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung übernommen.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Schlafräumen und von Kinderzimmern innerhalb der in Anlage 6 der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sowie in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß von

- $R'_{w} = 35$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III und mit
- $R'_{w} = 40$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV zu realisieren.

Die Maßnahmen werden aus dem Grunde der Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht festgesetzt.

Eine entsprechende Festsetzung ist im Textteil formuliert.

11. ALTLASTENUNTERSUCHUNG

Durch die Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald (URST) wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Gebiet des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in einem Ergebnisbericht vom 06.09.2007 zusammengefasst.

Handlungsgrundlage zur Bewertung von Bodenverunreinigungen sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). So werden die notwendigen Anforderungen an den Schutz und die Sanierung von Böden sowie die Sanierung von Altlasten durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 bundeseinheitlich geregelt.

Im Anhang 2 der BBodSchV sind verschiedene Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte für die drei relevanten Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser) und unterschiedlichen Nutzungen festgelegt.

Für die mögliche Handhabung verunreinigten Bodens oder Bauschuttes, insbesondere bei Bauarbeiten, wird zur Bewertung der analysierten Konzentrationen in der Regel die TR LAGA 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (1997, aktuelle Fassung 2004) herangezogen. Danach werden die Böden verschiedenen Einbauklassen (Z-Klassen) zugewiesen, die bestimmte, definierte Verwertungsmöglichkeiten beschreiben.

Die LAGA 20 sieht folgende Zuordnungsklassen vor:

- Z 0: uneingeschränkter Einbau,
- Z 1: eingeschränkter offener Einbau,
- Z 2: eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen.

Liegt ein Zuordnungswert von größer Z 2 vor, sind die Zuordnungen der Deponieverordnung (DepV) sowie die Technische Anleitung „Siedlungsabfall“ (TASI) bzw. „Abfall“ (TA Abfall) maßgebend (Deponieklassen).

Für das B-Plangebiet 56 ist die LAGA 20-Richtlinie von besonderer Bedeutung, da im Zuge der vorgesehenen Umgestaltung und Neubebauung Bodenbewegungen erfolgen werden, so dass unter Umständen aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte (> Z 2) einzelne Bodenchargen entsorgt werden müssen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden in den Bodenproben erhöhte PAK- und untergeordnet erhöhte Schwermetallgehalte nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 1994 kann von einer flächendeckenden PAK-Belastung des gesamten B-Plangebietes ausgegangen werden, wobei die Gehalte erheblich schwanken können. Die Kontaminationen sind ausschließlich an die oberflächennahen, bauschuttreichen Auffüllungen gebunden (durchschnittlich 1 m, maximal 2 m mächtig). Zumeist liegen die Schadstoffgehalte über dem oberen Zuordnungswert für die Einbauklasse Z 2, so dass im Falle von Tiefbauarbeiten der betreffende Bodenaushub fachgerecht entsorgt werden muss.

Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse sowie unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten kann jedoch eingeschätzt werden, dass von den vorliegenden Bodenkontaminationen derzeit keine Gefährdung von Schutzgütern, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgeht.

Bei und nach Erdarbeiten im Zuge von Umnutzungen oder Erschließungsarbeiten kann es zur Exposition von Menschen gegenüber den im Erdreich vorhandenen Schadstoffen kommen. Unabhängig von der künftigen Nutzung sollten freigelegte kontaminierte Böden keinesfalls an der Geländeoberfläche verbleiben.

Als Ursache für die PAK-Belastung sind zwei Möglichkeiten in Betracht zu ziehen:

1. kleine Teerpappestückchen in den bauschutthaltigen Altablagerungen sowie teerhaltige Schwarzanstriche auf Ziegelstücken;
2. feinverteilte Teertröpfchen, die bei Reparaturarbeiten an Booten (z. B. beim Kalfatern) in den Boden gelangten (vor der heutigen Bebauung).

Mineralölkohlenwasserstoffe wurden in zwei der drei untersuchten Bodenproben nur in geringer Konzentration nachgewiesen. Aus Altlastensicht sind die ermittelten Gehalte ohne Relevanz.

In drei Bodenproben wurden die Gehalte an Schwermetallen bestimmt. Ursächlich dürften die erhöhten Metallgehalte vor allem auf feine Metallteilchen (Späne, Abrieb, Farbsplitter etc.) zurückzuführen sein.

Eine ingestive Aufnahme geringer Schadstoffmengen ist lediglich im Falle der Anlage eines Kinderspielplatzes oder von Gärten möglich. Sollten im B-Plangebiet 56 Wohnbebauungen errichtet werden, ist in diesem Bereich der oberflächennahe Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen (im Bereich von Kinderspielplätzen bis 50 cm Tiefe empfohlen).

Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse sowie unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten kann eingeschätzt werden, dass von den im nachgewiesenen Bodenkontaminationen (PAK, Schwermetalle) derzeit keine Gefährdung von Schutzgütern ausgeht. Bei Beibehaltung der gegenwärtigen vorwiegend gewerblichen Nutzung besteht keine Gefährdungen für unter den organogenen Sedimenten vorliegenden Grundwasserleiter sowie die menschliche Gesundheit.

Im Falle einer Umgestaltung des B-Plangebietes mit einer teilweisen sensiblen Nutzung (z. B. Wohnbebauung mit Hausgärten und Spielplatz) ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese zu einem direkten Kontakt mit dem belasteten Boden und somit zu einer Gefährdung der Bewohner führen kann.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, bei umfangreicheren Tiefbauarbeiten im Bereich des B-Plangebietes eine fachtechnische Baubegleitung zu realisieren.

Außerdem wird empfohlen, im Bereich geplanter Grünflächen die belasteten Auffüllungen mit einer mindestens 30 cm starken Mutterbodenschicht (Z 0) abzudecken. Für Bereiche sensibler Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) sollte der Bodenaustausch bzw. die Abdeckung mindestens 50 cm betragen

Eine dauerhafte Freilegung der kontaminierten Böden ist nicht zulässig.

Eine latente Gefährdung besteht außerdem im Falle jeglicher Tiefbauarbeiten, bei denen die belasteten Auffüllungen bewegt werden. Aus diesem Grunde sollten bei Tiefbauarbeiten die Grundsätze und Vorsorgemaßnahmen gemäß BGR 128 "Arbeit in kontaminierten Bereichen" berücksichtigt werden.

Die Festsetzung der Ausbaurichtwerte erfolgt durch die zuständige Bundesbodenschutzbehörde, dem STAUN Stralsund. Diese Arbeiten sind zu dokumentieren und dem Fachgebiet Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen.

12. SONSTIGE HINWEISE

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der Klosterbach als Gewässer II. Ordnung. Für Neubepflanzungen wird ein Abstand von 7m eingehalten. Weitere Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden dem Wasser- und Boddenverband vor Ausführung mitgeteilt.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag ergänzende Bauunterlagen einzureichen:

Die Sammlung von Restmüll hat so zu erfolgen, dass einer Weiterverbreitung von Gesundheitsschädlingen nicht Vorschub geleistet wird.

Bei ggf. erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen zur Realisierung des Vorhabens ist eine Beprobung und ggf. Behandlung des Grundwassers erforderlich.

Bodendenkmale

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden. Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BAUGB nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Planes übernommen (Denkmäler nach Landesrecht). Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von

Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über die Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen der Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit, dem Mittelalter und der Neuzeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V). Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind daher die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Der Schutz der Bodendenkmale ist nicht davon abhängig, dass sie in die Denkmallisten eingetragen sind (§ 5 Abs. 2 DSchG M-V).

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Hinweis:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

ANLAGE 1 zur Begründung

Gesamtflächenbilanz

Flächen	Größen in m²	%
Bauflächen		
Teilgebiet 1	687	4,6
Teilgebiet 2	1.735	11,7
Teilgebiet 3	684	4,6
Teilgebiet 4	345	2,3
Teilgebiet 5	1.155	7,8
Teilgebiet 6	1.124	7,6
Teilgebiet 7	1.323	8,9
Teilgebiete gesamt	7.053	47,5
Verkehrsflächen		
Slipanlage / Straßenverkehrsfläche / Parken	4.220	28,4
Stellplätze	383	2,6
Fuß- und Radwege	1.011	6,8
Verkehrsflächen gesamt	5.614	37,8
Grün- und Waldflächen		
Grünflächen	2.174	14,7
Grün- und Waldfläche gesamt	2.174	14,7
Geltungsbereich	14.841	100,0

ANLAGE 2 zur Begründung

Kostenübersicht

Diese Kostenübersicht (Brutto-Angaben) spiegelt den derzeitigen Stand der Erkenntnisse in Bezug auf zu erwartende Kosten zusätzlich zu den im GOP benannten Ausgleichsmaßnahmen wieder. Diese Angaben können erst nach weiterer Planung und Zuarbeit durch Prüfung von Anträgen etc. konkretisiert werden.

Leistung	Kostenschätzung
Planungskosten	34.800,00 EUR
- Leistungsbild B-Plan	
- Leistungsbild Grünordnungsplan	
- Leistungsbild Erschließung	
Öffentliche Erschließung	425.000,00 EUR
- Altlastenbeseitigung	
- Trinkwasserversorgungsleitungen	
- Schutzwasserkanal	
- Regenwasserkanal	
- Straßenaufbrucharbeiten	
- Straßenbauarbeiten	