

**Bernsteinstadt
Ribnitz - Damgarten**

Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 60
„Tannenhaus Damgarten“**

Zwischen Flächen des Damgartener Stadtwaldes sowie
der „Waldstraße“ und der Straße „Am Sportplatz“

Begründung

Stand: 13.05.2008

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

Ribnitz-Damgarten, den

13. MAI 2008


Unterschrift Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Historische Entwicklung des Plangebietes
3. Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms
4. Ziele weiterer, übergeordneter Planungen
5. Geltungsbereich und Bestand
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Grünordnung
10. Umweltbericht
11. Immissionsschutz / Allgemeines

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Gesamtflächenbilanz

Anlage 2: Darstellung des vorhandenen Bestandes

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 20.07.2007 für einen Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Tannenhaus Damgarten“ wird der Bedarf einer Überplanung mittels eines B-Plan-Verfahrens abgedeckt. Für die geplanten Baumaßnahmen soll das Baurecht für den Ausflugsbereich Tannenhaus als Sondergebiet Fremdenverkehr (als entsprechende Zweckbestimmung) neu beschrieben werden.

Grundlegendes Ziel stellt dabei die Ausweisung notwendiger Funktionen und Zulässigkeiten für den Ausflugsort durch die Festsetzungen eines Sondergebietes für Fremdenverkehr dar. Diese Neuausweisungen schließen sich an bereits ehemals vorhandene Bauungen an und bilden die konsequente Weiterführung einer geordneten, geplanten Entwicklung des Ortsteiles Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 berücksichtigt neben weiteren Belangen u.a. die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung aus Damgarten, Ribnitz sowie von den umliegenden Gemeinden sowie der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 3 sowie Nr. 8 a) und c) BauGB).

Die Gebietsentwicklung bietet weiträumig Flächen für die geplante Nutzung eines Ausflugszieles als „Zentrum“ eines Fremdenverkehrsbereiches. Dieser Ausweisung entsprechend an diesem bekannten und in der Bevölkerung eingeführten Standort wird die Voraussetzung für die Erneuerung einer historischen Ausflugsgaststätte und einer notwendigen wirtschaftlichen Wiederbelebung geschaffen. Dazu wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten geändert (6. Änderung der 1. Änderung des F-Planes). Damit entspricht dieser Bebauungsplan den zukünftigen Zielen Mit diesem Parallelverfahren ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Die Hauptfunktionen des B-Plan-Gebietes bedingen eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet. Der gewünschte Beitrag für den Fremdenverkehr, als regionaler, aber auch überregionaler Anziehungspunkt für Veranstaltungen und Ausflüge kann nur erreicht werden, wenn alle notwendigen Voraussetzungen zu einer positiven Entwicklung dieses Gebietes gegeben sind.

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

Durch die Neuausweisung gemäß den Anforderungen soll die baurechtliche Voraussetzung zur Realisierung nachfolgender Planungsziele

- Umbau und Neugestaltung des historischen Ausflugszieles „Tannenhaus“ einschließlich der vorhandenen Festwiese als Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr durch gesicherten, „laufenden“ Betrieb als auch für Veranstaltungen auf der Freifläche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Wiedereinrichtung eines Ausfluglokales mit ca. 60 Plätzen
- Schaffung von ca. 4 betriebsbedingten Wohnungen
- Sicherstellung der vorhandenen Erschließung
- verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes über die „Waldstraße“
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung.

geschaffen werden.

Diese gewünschte Funktionsmischung lässt sich entsprechend des gewollten Festsetzungsgehaltes nur mit dem SO-Gebiet nach § 11 (2) BauNVO ausweisen. Es lässt sich keinem der anderen Gebietstypen nach § 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Es ist hauptsächliches Ziel, die dem SO-Gebiet dienenden Einrichtungen und Funktionen (Ausfluglokal, Festwiese, Erholungsfunktion) „wieder zu beleben“. Insofern besteht ein substantieller Unterschied zu Gebietscharakteren anderer Baugebiete nach BauNVO.

Diese Standortausweisung wurde entsprechend den geplanten sowie den baulichen und stadtplanerischen Gegebenheiten vorgenommen. Dieses Gebiet weist dabei die besondere Eignung für die Realisierung dieser Nutzungen auf, da dieser Standort als historisches Ausflugsziel mit einem Ausfluglokal die notwendigen Voraussetzungen für eine nachhaltige, positive Entwicklung aufweist (siehe auch Pkt 2. dieser Begründung).

Entsprechend den Standortanforderungen an einen Ausflugspunkt als Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr ist dieses Gebiet der Ausflugsgaststätte „Tannenhaus“ im Bestand bereits erschlossen, bietet ein bevorzugtes Ziel für Ausflüge in die Umgebung, dient weiterhin der Erholung und befördert die gegenseitige Entwicklung dieser Funktionen. Die Parkfläche, die Festwiese und das Ausfluglokal sind verkehrstechnisch bereits gut erschlossen.

Durch die Ausweisung dieses Bebauungsgebietes können die vorzunehmenden Erschließungsmaßnahmen bzw. Investitionen in die zu erneuernde Infrastruktur für das Gebiet des B-Planes 60 geplant und durchgeführt werden.

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

Die 750 Jahrfeier der Stadt Damgarten, aber auch der 775 Jahrfeier der Stadt Ribnitz werden als Anlass genommen, Maßnahmen zur Neugestaltung des Ausflugszieles „Tannenhaus“ und mit gestalterischer Aufwertung des Festwiese zu initiieren.

2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES PLANGEBIETES

Die historischen Wurzeln für das Tannenhaus lassen sich bis zur Errichtung im Jahre 1905 zurückverfolgen und bilden den Ausgangspunkt für die Wiederaufnahme dieser Aktivitäten im Tannenhaus und auf der Festwiese.

Gleichzeitig bildete das Tannenhaus, mit der sich hinter dem Haus befindenden Kegelbahn, das Vereinslokal der Damgartener Kegler.

Im Jahre 1936 wurde durch den Eigentümer A. Schwinkendorf ein festes Gebäude neben dem Tannenhäuschen erstellt. Das zu klein gewordene Tannenhäuschen wurde nicht mehr den gewachsenen Ansprüchen gerecht. Aus diesen Erweiterungen und „Neubauten“ entstand das „Tannenhaus“.

Die Betreibung der Gaststätte wurde im Jahre 1996 eingestellt. In den Folgejahren gab es wiederholt Versuche einer dauerhaften Fortführung der Betreibung. Die erfolgte aber immer nur temporär.

Parallel zur Nutzung mit der Gaststätte war in dem Gesamtobjekt eine Wohnnutzung vorhanden. Diese Nutzung wurde, mit Ausnahme eines Zeitraumes von ca. 2 ½ Jahren zwischen 2002 und 2005, fortgeführt und ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls vorhanden.

Dementsprechend kann von einer kontinuierlichen Nutzung des Ensembles ausgegangen werden. Die weitere Entwicklung stellt somit eine Fortführung der historisch gewachsenen und bewährten Strukturen - Ausflugslokal mit angeschlossenen (Betreiber-) Wohnungen - dar.

3. ZIELE DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS „VORPOMMERN“

3.1 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 dünnbesiedelten ländlichen Räumen sollen die Zentralen Orte als Kristallisationspunkte wirken.

Entscheidende Voraussetzung für die Ausweisung von Bauland durch die Gemeinden ist das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. 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.

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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Natürliche Lebensgrundlagen

Natur und Landschaft sollen in besiedelten und unbesiedelten Räumen in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, die Pflanzen- und Tierwelt sollen so genutzt und entwickelt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit

dauerhaft gewahrt bleibt und ein ökologisch funktionsfähiger Naturhaushalt als Lebensgrundlage des Menschen dauerhaft gesichert werden kann.

Die relativ geringe Schadstoffbelastung der Luft in der Region soll erhalten und möglichst noch verbessert werden. Bei der Siedlungs- und Verkehrsflächenausweisung und der Planung anderer technischer Infrastrukturen ist auf regionale Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete Rücksicht zu nehmen.

Landschaftstypische Vegetationsstrukturen, wie Alleen, einseitige Baumreihen, Kopfweiden, Hecken, Feldgehölze und Parks sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Nachpflanzung ausgefallener Bäume ist zu sichern. An geeigneten Straßen und Wegen sollen durch Neu- oder Wiederanpflanzung Alleen und einseitige Baumreihen hergestellt werden. Durch landschaftsgerechtes Planen und Bauen sind das Landschaftsbild prägende Ortsbilder und Stadtsilhouetten auszubilden und zu erhalten.

4. ZIELE WEITERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten, und damit das ausgewiesene B-Plan-Gebiet einschließlich, ist ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden.

In dem bisher rechtswirksamen F-Plan ist dieser Bereich als „Grünfläche Park“ dargestellt. Auf Grund des vorhandenen Bestandes der Ausflugsgaststätte Tannenhaus und den benannten Entwicklungszielen wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass ebenfalls ein SO-Gebiet Fremdenverkehr ausgewiesen wird.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes entsprechen damit den Zielen und Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung der im Textteil näher aufgeführten Funktionen Schank- und Speisewirtschaft, ergänzenden Wohnungen, aber auch Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle und sportliche Zwecke dienen der notwendigen Ergänzung des Angebotes an kulturellen Möglichkeiten in Damgarten.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich gemäß der landesplanerischen Beurteilung im Rahmen des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP VP vom 29.09.1998) in einem Mittelzentrum (zentraler Ort höherer Zentralität) und dort in einem das Gesamterscheinungsbild der Stadt mitprägenden Bereich. Es gehört entsprechend der bisherigen Geschichte des Ortes zu den bereits genutzten, erschlossenen Gebieten. Es liegt dabei im besonderen Interesse der Stadt, die Angebote am bereits in der Vergangenheit bewirtschafteten Standort neu zu formulieren.

In den Grundsätzen des RROP VP, die auch als Ziele der stadtplanerischen Entwicklung angesehen werden können, ist u.a. formuliert:

- „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes ... gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden“
- „Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwechsel so unterstützt werden, dass die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden.“
- „Die ... Verbundenheit sowie die geschichtlichen und kulturellen Belange sollen berücksichtigt werden.“
- „Geeignete Gebiete sollen als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestaltet werden.“

Die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete, infrastrukturelle Entwicklung nicht nur innerster Zentrenbereiche wird mit den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 60 vorangetrieben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 soll die Verbundenheit mit Traditionen und Orten gestärkt sowie die Vielfältigkeit für Freizeit- und Kulturangebote einer pulsierenden Stadt in all deren Facetten erreicht werden.

5. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

5.1 Allgemein

Der Plangeltungsbereich umfasst Flurstücke gemäß folgender Aufstellung in der Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Gemarkung Damgarten, Flur 1

Aufstellung der Grundstücksflächen

Flurstücke	Größe in m ²	%
1521	1.062	7,16
1522	3.100	20,87
Teilst. aus 1520	6.613	44,53
Teilst. aus 1484/10	2.988	20,12
Teilst. aus 1524/30	1.087	7,32
Gesamt Geltungsbereich	14.850	100,0

Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen des Damgartener Stadtwaldes
- im Westen: durch an die Saaler Chaussee angrenzende Flächen des Damgartener Stadtwaldes
- im Süden: durch Flächen des Damgartener Stadtwaldes und die Straßen „Waldstraße“ und „Am Sportplatz“
- im Osten: durch die Straße am Sportplatz

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 1,485 ha, das sich unterteilt nach:

- ca. 0,11 ha Bauflächen,
- ca. 0,16 ha Verkehrsflächen,
- ca. 0,07 ha Stellplätze,
- ca. 1,00 ha Grünflächen,
- ca. 0,14 ha Waldflächen.

In dem Plangebiet ist baulicher Bestand vorhanden. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist ebenfalls als gesicherter Bestand vorhanden.

In dem Bereich des B-Planes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt und werden auch nicht vermutet. Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§13 DSchG M-V).

Im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs ist ein als Denkmal ausgewiesener Gedenkstein vorhanden

In Bezug auf Altlastenverdacht liegen keine Informationen vor. Es wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht nach § 42 KrW- /AbfG hingewiesen.

5.2 Bodenordnung / Vermessung

Grundstücksvereinigungen ermöglichen gegebenenfalls mehrere Flurstücksverschmelzungen mit anschließender sinnvoller Zerlegung. Derartige Maßnahmen werden grundsätzlich empfohlen.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Flurbereinigungsverfahren bzw. bodenordnerische Maßnahmen konkret geplant.

Entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg – Vorpommern, (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVObI. M-V S. 390; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 219-1) i.d.F. vom 22. Juli 2002 (GVObI. 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 Gebäudeeinmessungen 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, das die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Abs. 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

5.3 Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird das „Sondergebiet Tannenhaus“ als sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ ausgewiesen, dass die Funktionen des Tourismus, des Fremdenverkehrs und des betriebsbedingten Wohnens erfüllt.

In dem Plangebiet wird die Errichtung einer Ausflugsgaststätte als Wiedereinrichtung der traditionellen Einrichtung angestrebt. Erreicht wird dieser „Funktionsmix“ durch Ergänzung und Durchmischung, u. a. auch mit betriebsbedingten Wohnungen.

Diese gewollte Funktionsmischung lässt sich entsprechend des gewählten Festsetzungsgehaltes mit dem SO-Gebiet nach § 11 (2) BauNVO ausweisen. Es lässt sich keinem der anderen Gebietstypen nach § 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen.

Die Funktion der Ausflugsgaststätte kann entsprechend der Bedeutung einer solchen nicht im Stadtinneren o. Ä. realisiert werden, da für die den Fremdenverkehr, hier im Besonderen Besuch eines Ausfluglokales im Grünen, immer ein Ausflug (natürlich mit auch mit einer Erholungsfunktion) möglich, aber auch notwendig ist.

Die zulässige Größenordnung der baulichen Anlage (nur zulässig auf dem bereits bebauten Flurstück 1521) entspricht den Notwendigkeiten solcher Funktionen und orientiert sich sowohl in den charakteristischen zulässigen Abmessungen als auch der möglichen Höhenentwicklung am Bestand.

Die „Herleitung“ der ausgewiesenen Funktionen, aber auch zum Maß der baulichen Nutzung sind unter Punkt 1 dieser Begründung (Ziel und Zweck der Planung) enthalten.

Zur Realisierung der gewollten Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften, betriebsbedingte Wohnungen, Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle und sportliche Zwecke sowie Stellplätze als zulässige Funktionen festgesetzt.

Als zulässiges Maß der Höhenentwicklung möglicher Planungen wurden die Traufhöhe und Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung der Firsthöhe wird eine charakteristische Höhe in Bezug auf die Umgebung (Grünflächen, Wald) festgelegt. Das festgesetzte Maß der Traufhöhe stellt eindeutig sicher, dass ein mögliches zweites Geschoss nur ein Geschoss im Dach sein kann. Insofern kann ein Dachgeschoss über dem Erdgeschoss, ggf. mit einem kleinen Drempel, errichtet werden. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird sich in Anlehnung an das vorhandene Gelände in einer Höhe von ca. 12,10 m über HN befinden.

7. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung wird derzeit über die Straße „Waldstraße“ erfolgen.

Die direkte Erschließung dieser Ausflugsgaststätte erfolgt über einen befestigten, befahrbaren Weg bis zu den Gebäuden selber. Dieser Erschließungsweg wird durch verkehrsordnerische Maßnahmen (Beschilderung in Abstimmung mit den Ordnungsbehörden) für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und Mieter befahrbar ausgeschildert. Die Nutzung für den Publikumsverkehr zu der Ausflugsgaststätte wird durch die Beschilderung ausgeschlossen.

Der direkte Zufahrtsbereich zur ausgewiesenen Baufläche wird damit als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die weiteren Wege sind den Fußgängern vorbehalten.

Die Ausführung dieser Wege entspricht der Charakteristik des Gebietes zwischen Wald und Park.

Der Park selber wird über weitere, unbefestigte Fuß- und Radwege erschlossen. Das vorhandene, bewährte Wegenetz wird beibehalten und bildet die Grundlage der Plandarstellung.

Stellplätze werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten entlang der Straße „Waldstraße“ und der Straße „Am Sportplatz“ ausgewiesen. Diese sind ohne Behinderung des Fahrverkehrs entlang den Straßen durch die senkrechte Ausrichtung zur jeweiligen Straße nutzbar.

Die festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsflächen wurden nach übergebener Vermessung in der Planzeichnung konkret als HN - Höhen festgesetzt. Dabei wird eine Orientierung an den Bestandshöhen angestrebt.

Die dem „Tannenhaus“ zugeordneten Stellplätze werden an der Waldstraße ausgewiesen.

Der Anliegerweg bis zum Tannenhaus wird als befestigter Weg geplant und dient nur als Straße für den Anliegerverkehr.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.

8. STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet gilt insofern als medientechnisch erschlossen, dass erforderliche Medien in der Straße „Waldstraße“ vertreten sind. Für die Änderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und -betreibern vorzunehmen.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, Abwasserzweckverband Körkwitz, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Das Objekt kann durch eine Doppelpumpstation und eine Druckleitung an das zentrale Netz angeschlossen werden.

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser, das im Planbereich anfällt, ist auf dem betreffenden Grundstück durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zuzuführen.

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.

Die Wasserversorgung über das zentrale Netz der Wasser und Abwasser GmbH ist Bedingung für das Vorhaben. Für die Erschließung mit Trinkwasser ist die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung von der Waldstraße erforderlich. Entsprechende Abstimmungen sind vor Baubeginn zu treffen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Abfallsatzung sowie die Abfallentsorgungsbedingungen. Die derzeit gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist (nach der vom Kreistag beschlossenen 5. Änderungssatzung vom 18.12.06) vom 19.12.2006.

Die Planunterlage zum Leitungsbestand sowie 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. Zu konkreten Vorhaben sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn Abstimmungen mit dem Netzmeister der E.ON edis AG zu führen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung des o. g. Grundstückes. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es 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 (z. B. im Falle von Störungen) 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 die Einweisung und die Planung der Erschließung ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Bisstower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (0331) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439 zuständig.

Sollte nach Einarbeitung TK-Bestände in die Ausführungsplanung Umverlegungen zwingend notwendig werden, so sind diese gesondert und rechtzeitig abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Umbau 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.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

9. GRÜNORDNUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 14 LNatG M-V der Eingriffssachverhalt 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.

Im Vorfeld der Planungen wurde ein Antrag auf Waldumwandlung zum Zwecke einer Nutzungsartenänderung in einen Park für den Bereich Tannenhaus vom 21.12.2006 gestellt. Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 21.02.2007 genehmigt. Grundlage dieses Bescheides war nach Abwägung, dass in nicht unerheblichem Maße Interessen der Allgemeinheit verfolgt werden.

Durch den erlassenen Änderungsbescheid zur Waldumwandlung mit der dort festgesetzten Ersatzaufforstung besteht keine Forderung zur Ergänzung durch einen Grünordnungsplan / Ausgleichsplan, wenn als Voraussetzungen keine Holzungen im Parkbereich vorgesehen werden. Für die öffentlichen Grünflächen sind keine Holzungen festgesetzt.

Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 0,1 ha die Schaffung eines Bebauungsgebietes vor, in dem Gebäude errichtet werden können.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Erneuerung / Schaffung neuer baulicher Anlagen,
- Gestaltung von Freibereichen um die Gebäude,
- Verlegung / Austausch von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Insgesamt sind für die eigentlichen Schutzgüter Boden, Vegetation und das Landschaftsbild keine größeren Eingriffe zu erwarten, zusätzlich trägt die bereits vorhandene Eingrünung, aber auch die Eingrünung der nicht bebauten und nicht für Wege etc. genutzten Grundstücksflächen nicht zu einer Minderung der Eingriffsintensität, speziell für das Landschaftsbild bei. Weiterhin führt die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,6, bezogen auf das als SO-Gebiet ausgewiesene Grundstück zu Minderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Eingriffsermittlung

In der noch zu erstellenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsermittlung“ ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden werden wird.

Ausgleich der Eingriffe

Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden vorzugsweise innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Entsprechende Absprachen werden zur Ausweisung vorgenommen.

10. UMWELTBERICHT

Grundlagen für die Angaben des Umweltberichts bilden der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 60 und dessen Begründung mit Datum vom 30.01.2008, die von der Planungsgruppe Geburtig, Fischerstraße 12, 18311 Ribnitz-Damgarten erarbeitet wurden.

10.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Nutzungsart:

Das Plangebiet sieht ein Sondergebiet vor.

Nutzungsintensität:

Die Bebaubarkeit wird durch die Angabe der Grundflächenzahl von 0,6 für das ausgewiesene Sondergebiet begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Firsthöhe von 21,00 m über HN festgesetzt. Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 9 m über Gelände

Verkehrsbelastung:

Die Plangebiete werden über vorhandene Straßen erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb einer ausgewiesenen Anlage für die Stellplätze entlang der Straßen vorhanden.

Emissionen / Immissionen:

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen während der Errichtungsphase der baulichen Anlagen zu erwarten. Anlagebedingte Emissionen über das zulässige Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist mit nutzungsbedingtem Lärm durch die Gäste zu rechnen, was den normalen Erwartungen an ein Ausflugslokal entsprechen wird.

Raumstruktur:

Die städtebauliche Entwicklung vollzieht sich nach den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplans und des Regionalen Raumordnungsprogramms.

10.2 Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.7.2006, (GVOBl. M-V 2006, S. 539)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaG) in der Fassung vom 2. Mai 1975, geändert durch Gesetz vom 27. Juli 1984

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) Vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 535)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 568)
- Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern - Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 16. Juli 2002 (AmtsBl. M-V S. 965), geändert durch Erlass vom 31. August 2004 (AmtsBl. M-V S. 95)
- Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 21 Mai 1996

10.3 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	Die Lage des Planungsbereichs besitzt eine mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung.	mittel	gute Erholungseignung
	Lärmschutz, Luftreinhaltung,	vorhandene Gebäude, Stellplätze und Wege sowie Festwiese, keine Wohnbebauung „in der Nähe“	gering	geringe Empfindlichkeit
2	Pflanzen und Tiere			
	Lebensraum (Biotop)	Bei den Freiflächen zwischen den Gebäuden handelt es sich vorwiegend um Ziergärten sowie nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, tlw. mit Spontanvegetation. Im südlichen Plangebiet befinden sich Waldflächen, die von heimischen Baumarten gebildet werden.	mittel	mittlere Biotopfunktion
3	Boden			
	Filterfunktion, Biotopfunktion, Nutzungsfunktion	Im Planungsbereich zeigen sich anthropogen veränderte Bodenverhältnisse	gering	Die ökologische Funktion des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen.
4	Wasser			
	Oberflächengewässer, Grundwasser, Nutzungsfunktion	Es liegen kein Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.	gering	Der Standort ist mit geringer bis Funktion für das Schutzgut Wasser verbunden.
5	Luft und Klima			
	Luft	Aufgrund der Lage in Waldnähe ist eine sehr gute Funktionsfähigkeit innerhalb des Plangebiets gewährleistet.	ohne Relevanz	Obwohl eine hohe Bedeutung des Schutzguts vor-

	Schutzgut	Situation: Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung	Empfindlichkeit	Bewertung
				liegt, ist keine Empfindlichkeit aufgrund der Waldnähe und geringer Erweiterung zu attestieren.
	Klima	Aufgrund der Lage in Wald- und Parknähe ist eine sehr gute Funktionsfähigkeit innerhalb des Plangebiets gewährleistet.	ohne Relevanz	Obwohl eine hohe Bedeutung des Schutzguts vorliegt, ist keine Empfindlichkeit aufgrund der Waldnähe zu attestieren.
6 Landschafts- und Siedlungsbild				
	Landschafts- und Siedlungsbild	Die Bedeutung des Landschaftsbildes liegt in der Einbettung des Plangebietes „Grünlandschaft“ Weiterhin bestimmend ist die vorhandene und verbleibende Baumkulisse.	mittel	Mittlere Bedeutung aufgrund der Lage der „eingebetteten“ Fläche
7 Kulturgüter				
	Denkmalschutz	Denkmal innerhalb des Plangebiets vorhanden	Ohne Relevanz	kein Konflikt
8 Sachgüter				
	Bauliche Anlagen	Vorhandene Bebauung wird städtebaulich geordnet	ohne Relevanz	kein Konflikt

Zusammenfassende Bewertung:

Das Planungsgebiet selbst besitzt aufgrund der bisherigen Bebauung nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Kultur- und Sachgüter. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Waldnähe besitzt das Planungsgebiet eine mittlere bis hohe Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima sowie für das Landschafts- und Siedlungsbild.

10.4 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben würden die Gebiete auch weiterhin Ausflugs- und Erholungsfunktion dienen.

Durch die vorliegende Planung soll die Ausflugs- und Erholungsfunktion weiterhin im Mittelpunkt der Gebietsnutzung stehen und lediglich deren Ressourcen gemäß weiterentwickelt werden.

10.5 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.

10.6 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		
	Erholungsraum	Nutzung und Entwicklung des Plangebiets	Durch das Vorhaben werden die Möglichkeiten des Plangebiets als Erholungsraum sehr positiv beeinflusst.
	Lärmschutz, Luftreinhaltung,	Servicefunktionen	Nur geringfügig zusätzliche Beeinträchtigungen zur bisherigen Nutzung zu erwarten.
2	Pflanzen und Tiere		
	Lebensraum (Biotop)	geringe Funktionsbeeinträchtigung von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit	geringe Konflikte
3	Boden		
	Filterfunktion, Biotopfunktion, Nutzungsfunktion	geringe Änderungen zum Bestand	geringe Konflikte
4	Wasser		
	Oberflächen-gewässer, Grundwasser, Nutzungsfunktion	Geringfügige Erweiterung versiegelter Flächen möglich.	mittlere Konflikte
5	Luft und Klima		
	Luft	Servicefunktionen	keine Konflikte
	Klima	-	keine Konflikte
6	Landschafts- und Siedlungsbild		
	Landschafts- und Siedlungsbild	Einordnung baulicher Anlagen im Maßstab der vorhandenen Bebauung, diese bildet auch weiterhin das Maximum. Mögliche Bebauung „eingebettet“ in Landschaftsraum. Baulicher Zustand wird verbessert.	Verbesserung des Landschaftsbildes durch neue Formulierungen der Baulichkeiten im Plangebiet
7	Kulturgüter		
	Denkmalschutz	ohne Relevanz	ohne Relevanz
8	Sachgüter		
	Bauliche Anlagen	Entfällt	Entfällt

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser 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 entwickelt und steht im Einklang mit den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“. Durch das Nutzen des vorhandenen Standortes wird das Erschließen neuer Flächen für vergleichbare Nutzungen vermieden.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Standortwahl erfolgt die Planung eines Gebietes mit teilweiser geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Siedlungsbild sowie die vergleichbare Vornutzung. Dadurch wurden erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden.

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Klima und Luft

Luftverunreinigende Stoffe sollten ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es ist keine Umwandlung von Waldflächen o. ä. vorgesehen.

Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß des noch zu erstellenden Grünordnungsplanes

Ausgleichsmaßnahmen

Die aufgrund der vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichende Maßnahmen, die in die weitere Bebauungsplanung auf Basis des noch zu erstellenden Grünordnungsplanes einfließen müssen, gegebenenfalls erforderlich.

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

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

10.8 Zusammenfassende Bewertung

Es werden keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet.

10.9 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.

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

Der Bebauungsplan wurde entsprechend den öffentlichen Belangen der Rekultivierung eines Ausflugs- und Erholungsareals entwickelt und steht im Einklang mit den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms „Vorpommern“.

Mit der Standortwahl erfolgt die Überplanung von Flächen mit teilweise geringer bzw. mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Diese Flächen wurden bereits in der Vergangenheit für diese Funktionen genutzt. Dadurch wurden erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden.

10.11 Hinweise auf Schwierigkeiten

entfällt

10.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsanlass und Planungsabsicht sind aus dem im Parallelverfahren zu ändernden 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. Der Eingriff ist nur von der intensiveren Nutzung der bereits vorhandenen Erholungsnutzung gekennzeichnet.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal begrenzt.

11. IMMISSIONSSCHUTZ / ALLGEMEINES

Da die vorherrschende Ausflugs- und Erholungsfunktion vollumfänglich erhalten bleibt und lediglich eine Verbesserung des Serviceangebotes für diese Hauptnutzung vorgesehen ist, ist nicht davon auszugehen, dass mit erheblichen zusätzlichen Immissionen wegen der Flächenausweisung zu rechnen ist.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde daher nicht in Erwägung gezogen, da nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Kapazitäten der bisher bereits vorhandenen Nutzung auszugehen ist.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

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

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

ANLAGE 1 zur Begründung

Gesamtflächenbilanz

Flächen	Größen in m ²	%
Bauflächen		
Baufläche 1	1.062	7,2
Bauflächen gesamt	1.062	7,2
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung	642	4,3
Stellplätze / Parken	726	4,9
Fußwege unbefestigt	981	6,6
Verkehrsflächen gesamt	2.349	15,8
Grün- und Waldflächen		
Grünflächen	9.997	67,3
Waldfläche	1.442	9,7
Grün- und Waldfläche gesamt	11.439	77,0
Geltungsbereich	14.850	100,0

ANLAGE 2 zur Begründung

Darstellung des vorhandenen Bestandes (Auszug Vermessung – Stand 09/2007)

