

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 61
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Sondergebiet „Hafen Damgarten“**

Übersichtsplan - M 1:10000

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

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt der Planung	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	7
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	8
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	8
8.4	Verkehrerschließung	9
9.	Auswirkungen der Planung	9
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
10.1	Elektroenergieversorgung	11
10.2	Straßenbeleuchtung	12
10.3	Wasserversorgung	12
10.4	Heizung	12
10.5	Feuerlöscheinrichtung	12
10.6	Fernmeldeeinrichtung	13
10.7	Kommunikation	13
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	14
10.9	Abwasserbeseitigung	14
10.10	Abfallbeseitigung	14
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	15
12.	Altlasten	15
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
14.	Immissionsschutz	17
15.	Kataster- und Vermessungswesen	17
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
17.	Kostenschätzung	19
18.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.61 Sondergebiet „Hafen Damgarten“	20

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 12. September 2007 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Grundstückes diene ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 10. April 2008 in digitaler Form des:

Kataster- und Vermessungsamt
der Hansestadt Stralsund und der
Landkreise Nordvorpommern und Rügen
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

in Verbindung mit:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom 07. November 2008 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) A. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Markt 7/8
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 81 58 01

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Danach befinden sich im westlichen Geltungsbereich Sonderbauflächen und im nördlichen Geltungsbereich Wohnbauflächen. Im Rahmen der II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den nördlichen Geltungsbereich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche. Der Aufstellungsbeschluss zur II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte am 6. Mai 2009 durch die Stadtvertretung.

Der westliche Bereich wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten

• Flur 1

Flurstück: 1064/2 tlws., 1064/3 tlws., 1065/2 tlws., 1066, 1067/1, 1067/2, 1068/1, 1068/2, 1069, 1073 tlws., 1074 tlws., 1075, 1078/1, 1078/2 tlws., 1079/1, 1079/2, 1080/1, 1080/2 tlws., 1081 tlws., 1136/67, 1136/86, 1591/1 tlws., 1591/6, 1591/7, 1774

Gemarkung Pütnitz

- Flur 1
 Flurstück: 158 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Damgarten und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Wasserstraße“ und eine Kai - Anlage zum Hafenbecken
- im Osten durch die rückwärtige Bebauung der „Wasserstraße“ und der „Schillstraße“, einen Graben und die „Schillstraße“
- im Süden durch Gehölz- und Schilfflächen
- im Westen durch Gehölz- und Schilfflächen sowie den „Templer Bach“

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit wurde durch die „Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH“ ein Baugrundgutachten erstellt.

Ab der Geländeoberfläche steht in den 3 ausgeführten Bohrsondierungen eine Aufschüttung mit einer Schichtmächtigkeit von 1,9 bis 2,6 m an. Die anstehende Aufschüttung besitzt einen inhomogenen Charakter.

Im nördlichen Bereich folgt ein tragfähiger Geschiebemergel bis 6 m unter OK Gelände.

Im süd- und westlichen Bereich steht unterhalb der Aufschüttung Torf bis in Tiefen von 6,4 und 4,8 m unter OK Gelände an, der von Sanden unterlagert wird.

Die anstehende inhomogene Aufschüttung und der Torf sind zur Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet. Es werden Mehraufwendungen für die Gründung geplanter Hochbaumaßnahmen notwendig.

Im süd- und westlichen Bereich wird für Hochbauten eine Tiefgründung auf Pfählen erforderlich. Im Norden des B- Plangebietes ist für Hochbauten die Aufschüttung vollständig auszuheben und durch ein Gründungspolster zu ersetzen. Auf Geschiebemergel kann eine Gründung erfolgen.

Als Gründungsschicht für Leitungen sind die Aufschüttung und der Geschiebemergel grundsätzlich geeignet. Eine verstärkte Bettungsschicht kann innerhalb der inhomogenen Aufschüttung erforderlich werden.

Innerhalb des Torfes bzw. direkt über dem Torf ist ohne zusätzliche Maßnahmen das Verlegen von Leitungen nicht möglich.

Bei den ausgeführten Bohrsondierungen im Januar 2011 wurde Wasser in Tiefen zwischen 0,3 m und 0,7 m unter OK Gelände festgestellt. Der Wasserstand kommuniziert mit dem Wasserstand der Recknitz.

Bei allen konkreten Planungen ist auch der Wasserstand in der Ribnitzer See und dem Templer Bach zu beachten.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt zwischen 0,40 m im Südwesten und 1,90 m über HN im Nordosten.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtzentrums von Damgarten und wird im Norden durch die „Wasserstraße“ und dem Hafenbecken, im Osten durch die rückwärtige Bebauung der „Wasserstraße“ und der „Schillstraße“, im Süden durch Gehölz- und Schilfflächen sowie im Westen durch Gehölz- und Schilfflächen sowie den „Templer Bach“ umgeben.

Das Plangebiet umfasst die südlich und östlich an das Hafenbecken angrenzende Flächen.

Aus der historischen Entwicklung heraus ist eine Vielzahl von Gebäuden erhalten geblieben. Sie wurden teilweise im Zuge einer Umnutzung notdürftig saniert, teilweise blieben sie ungenutzt und damit dem Verfall preisgegeben.

Diese Gebäude stehen in negativem Kontrast zu den bereits sanierten Hafengebieten und zu den neu errichteten baulichen Anlagen. Sie entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Der südliche Hafengebiet ist durch die über Jahrzehnte erhalten gebliebene Bausubstanz an ein- und zweigeschossigen Gebäuden geprägt.

Die ursprünglichen Nutzungen als Kalkofen, Sägewerk, Getreidehandlung, Speicher sowie Landhandel und Lagergebäude existieren nicht mehr.

Gegenwärtig befinden sich in diesen Gebäuden Einrichtungen, die weder einen Wasserzugang erfordern, noch auf eine Hafenfunktion angewiesen sind. Zu erwähnen wären Getränkeverkauf, Lederwarengeschäft, An- und Verkauf, Fahrradverkauf und Jugendclub.

Diese Einrichtungen gehören zwar zu wichtigen Infrastrukturen des Stadtteiles von Damgarten, passen aber funktional nicht zu einem Hafengebiet.

Im südwestlichen Bereich des Hafengebäudes befinden sich die neu errichteten Gebäude des Rudersportvereins und des Wasserwanderstützpunktes mit Bootshaus, Sanitärgebäude und Sanitärcontainer. Diese Nutzungen sind wichtige Bestandteile für die Hafentwicklung und weiter ausbaufähig.

Der östliche Hafengebiet ist auf einen schmalen Streifen entlang des östlichen Ufers des Templer Baches begrenzt. Hier prägen Garten- und Wiesenflächen, eine Trafostation und Einzelgebäude wie Bahnhäuschen und Anglerheim, das Erscheinungsbild. Die Nutzungen der Einzelgebäude haben sich dem Wandel der Zeit angepasst. So befindet sich im ehemaligen Bahnhäuschen ein Imbiss- und Fischverkauf. Das Anglerheim ist Vereinsgebäude des Anglervereins geworden.

Die Trafostation liegt in zweiter Reihe inmitten einer Wiesenfläche und versperrt die Nutzung des Vordergrundstückes.

Zu den erhaltenswerten Gebäuden gehört der, in den 1990-er Jahren, errichtete Hafenterrassen. Er steht in zentraler Lage, ist platzbestimmend und beinhaltet die Touristeninformation und Sanitärräume.

Die Erschließung des Hafenterrassen ist durch die verkehrstechnische Anbindung an die Schillstraße gegeben. Flächen des ruhenden Verkehrs befinden sich auf dem Hafenterrassen und entlang der in westliche Richtung führenden Erschließungsstraße.

Der Hafen Damgarten ist über den Boddenwanderweg an das Hauptwanderwegnetz angeschlossen. Der Radwanderweg befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze, verläuft von West nach Ost und schwenkt dann in nördliche Richtung auf die ehemalige Kleinbahntrasse. Der Richtungswechsel erfolgt im unmittelbaren Straßeneinmündungsbereich und stellt einen Gefahrenpunkt dar. Eine entsprechende Verkehrssicherung wird erforderlich.

Voraussetzungen für das Anlegen von Booten und Schiffen sind durch die sanierten Kaianlagen gegeben. Entlang des Hafenbeckens befinden sich Anlegestelle, eine Slipanlage und Wasserliegeplätze.

Aufgrund der jahrhundertelangen gewerblichen Nutzung ist insbesondere der südliche Hafengebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Biotop gemäß § 20 LNatG Nr. 04313, 04335 und 04337. Das Biotop Nr. 04335 greift in einem Teilbereich in das westliche Plangebiet.

Der östliche Hafenbereich hingegen ist durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Hier befinden sich das Biotop Nr. 04294 Baumgruppe sowie Rasen, Gehölze und Einzelbäume. Einzelbäume sind auch in Zusammenhang mit der Hafensanierung zu Beginn der 1990-er Jahre angepflanzt worden.

Erläuterungen zu den Biotopen:

- Nr. 04313 Feldgehölz, Birke, Erle Esche, frisch- trocken
- Nr. 04335 Baumgruppe, lückiger Bestand, Hochstaudenflur
- Nr. 04337 Feuchtgrünland, Phragmites- Röhrricht, Staudenflur
- Nr. 04294 Baumgruppe

7. Planungsziele

Der historisch entstandene und in den Jahrhunderten entwickelte Hafenbereich soll erhalten bleiben und in seiner Gesamtheit für eine touristische - gewerbliche Nutzung umgestaltet werden.

Mit der Sanierung in den 1990-er Jahren wurden bereits richtungsweisende Maßnahmen durchgeführt. Die Stadt Ribnitz-Damgarten möchte an diese Entwicklung anknüpfen und durch Beseitigung der städtebaulichen Missstände und hafentypischen Einrichtungen aus dem ehemaligen Wirtschaftshafen und den zwischenzeitlich entstandenen gewerblich genutzten und brachliegenden Flächen vorrangig einen Hafen mit Betrieben und Anlagen des Wassertourismus, des Wassersports, für das Fischereigewerbe und den Freizeitbedarf schaffen. Das Sondergebiet S11 „Hafen Damgarten“ soll überwiegend der Unterbringung von wasserstraßenbezogenen Einrichtungen Sportbooten im Freien und in Gebäuden, den dazugehörigen Einrichtungen sowie von Beherbergungseinrichtungen dienen.

Zulässig sind:

- Stand- und Liegeplätze für Boote im Freien
- Slipanlage
- Bootsschuppen
- Vereinsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungseinrichtungen
- Einrichtungen für das Fischereigewerbe
- Läden

So sollen der südliche Hafenbereich zweigeschossig, für Appartement- und Ferienwohnanlage, Hotel, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Stellplätze ausgeschrieben werden und ein Teilabschnitt im mittigen Plangebiet am „Templer Baches“ eingeschossig für Schank- und Speisewirtschaften, eine Stadtinformation sowie Sanitär- und Versorgungseinrichtungen für Bootsanlieger entstehen.

Diese umfangreiche Bandbreite an möglichen Nutzungen ist erforderlich, um einen großen Kreis an Interessenten für dieses Vorhaben zu gewinnen.

Zur Sicherung der Entwicklungsperspektiven auf den für den Ribnitzer Sportverein 1919 e.V. Abteilung Rudern und den Anglerverein bisher genutzten Flächen sind entsprechende Bauflächen als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wassersport“ festgesetzt worden, die sich in drei Teilbereichen aufteilen. Im südwestlichen Geltungsbereich soll die Fläche den Ribnitzer Sportverein 1919 e.V. Abteilung Rudern sowie Betriebe und Anlagen für den Wassertourismus, Wassersport und für das Fischereigewerbe dienen. Im nördlichen Geltungsbereich wird das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung „Wassersport“ durch den Boddenwanderweg geteilt. Davon ist die östliche Fläche für den Anglerverein sowie Betriebe und Anlagen für den Wassertourismus, Wassersport und für das Fischereigewerbe vorgesehen. Auf dem Bereich zwischen dem Boddenwanderweg und dem „Templer Bach“ ist die Vereinsnutzung für den Ribnitzer Sportverein 1919 e.V. Abteilung Rudern und den Anglerverein zulässig. Eine Bebauung wird hier ausgeschlossen.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen des Hafengebietes werden erweitert. Die in westliche Richtung führende Straße wird als Verkehrsfläche festgesetzt und dient der verkehrlichen Erschließung des sonstigen Sondergebietes SO 3 Wassersport.

Der Hafenplatz (gleichzeitig PKW Parkplatz) wird zur besseren Nutzbarkeit bei Großveranstaltungen in östliche Richtung erweitert. Gleichzeitig wird die Rad- und Fußwegführung in das Hafengebiet verbessert und erweitert. Die verkehrliche Anbindung der Einrichtungen entlang des „Templer Baches“ erfolgt rückwärtig über die „Wasserstraße“.

Das vorhandene ehemalige Wartehäuschen, das zwischenzeitlich mehrere Funktionsumnutzungen erfahren hatte, wurde saniert und dient gegenwärtig als Fischimbiss und Fischverkaufsstelle. Diese Funktion soll an diesem Standort erhalten bleiben. Damit würde den Planungszielen der Stadt Ribnitz-Damgarten und den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung entsprochen werden.

Die vorhandene Trafostation verbleibt am Standort und wird von der „Wasserstraße“ aus über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ribnitz-Damgarten und der E.ON edis AG erschlossen.

Das Biotop Nr. 04335 im westlichen Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund langjähriger Nutzung durch den Rudersportverein aus dem Biotopschutz herausgenommen und als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Erhalt des Baumbestandes festgesetzt.

Die Biotopgrenze bildet nunmehr der Graben. Als Sicht- und Entwicklungsschutz und zur Bereicherung des Landschaftsbildes wird entlang des Grabens eine 3-reihige Naturhecke mit biototypischen Gehölzen auf einer Länge von 50 m angepflanzt und dauerhaft geschützt.

Der vorhandene Graben bildet in seinem nördlichen Abschnitt die neue Biotopgrenze. Um eine Beeinträchtigung durch die Sportvereinsnutzung auf der verbleibenden Biotopfläche zu vermeiden wird entlang des Grabens auf seiner Westseite im Abstand von ca. 2,5 m eine dreireihige Naturhecke mit biototypischen Gehölzen auf einer Länge von 50 m, angelegt.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Aufwertung einer ehemals zum größten Teil gewerblich genutzten Fläche am südwestlichen Rand des Stadtteiles Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen ein- und zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind als sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Hafen sowie Wassersport ausgewiesen. In den sonstigen Sondergebieten sind Stand- und Liegeplätze für Boote, Charterbüros für Segel- und Motorboote, Sanitär- und Versorgungseinrichtungen für Bootsanleger, Hafenmeisterei, Segel- und Surfschule, Schank- und Speisewirtschaften, Appartement- und Ferienwohnanlage, Hotel, Einzelhandelsbetriebe für maritime Erzeugnisse, eine Stadtinformation, Stand- und Liegeplätze für Boote, Vereinsgebäude, Bootsschuppen sowie Stellplätze zulässig. Eine Gliederung der Zulässigkeiten innerhalb der Baufelder wird in den textlichen Festsetzungen der Satzung vorgenommen.

In offener Bauweise können ein- und zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurden als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,4; 0,6 und 0,8 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung kann auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden, da eine Höhenfestsetzung vorgenommen wurde.

Für die Wohn- und Geschäftshäuser wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,50 m Traufhöhe sowie einer Firsthöhe von 7,00 m bzw. 9,00 m festgesetzt. Im Baufeld 1 liegen die maximale Traufhöhe bei 7,00 m und die maximale Firsthöhe bei 12,00 m. Der Bezugspunkt, der für alle Baufelder einheitlich festgelegt wurde, ist eine Höhenangabe. Sie liegt bei 1,85 m HN.

Durch die jeweilige Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise festgesetzt. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden.

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

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	18.300,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	11.100,0	60,65
Grundstücksfläche SO 1 und 2, Bebauungsfläche, GRZ 0,6 / 0,8, max. 0,8 laut §19 Abs.4 BauNVO	[6.200,0]	[33,88]
Private Grün- und Gartenflächen	(4.960,0)	(27,10)
	(1.240,0)	(6,78)
Grundstücksfläche SO 3 und 4, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	[3.900,0]	[21,31]
Private Grün- und Gartenflächen	(2.340,0)	(12,79)
	(1.560,0)	(8,52)
Grundstücksfläche SO 4, ohne Bebauung	[1.000,0]	[5,46]
Private Grün- und Gartenflächen	(1.000,0)	(5,46)
Fläche für Versorgungsanlagen, Elektro	200,0	1,09
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	4.000,0	21,86
Öffentlicher Rad- und Gehweg	700,0	3,83
Parkfläche	1.100,0	6,01
Biotopfläche		
Öffentliche Grünfläche	700,0	3,83
Wasserfläche	500,0	2,73

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind infrastrukturelle Einrichtungen gemäß den textlichen Festsetzungen der Satzung vorgesehen. Weitere notwendige Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Zentrum der Stadtteile Damgarten bzw. Ribnitz vorhanden. Durch die direkte Anbindung des Hafengebietes an die Bundesstraße B 105 sind die Hansestädte Rostock und Stralsund und die Autobahnen A19 und A20 schnell erreichbar.

Durch das Plangebiet verläuft der Boddenwanderweg mit Anbindung des gesamten Stadtgebietes und des überörtlichen Radwegenetzes. Weiterhin besteht für das Plangebiet eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Stadtverkehrs befindet sich in der „Schillstraße“.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Kreisstraße NVP-K 2 „Schillstraße“ und südöstlich nahezu an die Bundesstraße B 105.

Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der „Schillstraße“ aus.

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der so entstandener Hafenplatz soll bei Festveranstaltungen multifunktional genutzt werden und gleichzeitig durch den Bestand an Einzelbäumen durchgrünt bleiben.

Weiterhin befinden sich straßenbegleitend zur „Schillstraße“ und weiterführend in Richtung „Wasserstraße“ Rad- und Gehwege.

Für die Deckschicht der Verkehrsflächen und der Rad- und Gehwege ist generell Betonpflaster vorgesehen.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf sämtlichen Verkehrsflächen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar. Dazu ist es aber notwendig, dass der Rad- und Gehweg im Bereich des Vereinsgebäudes „Anglerheim“ befahren wird.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die ausgewiesene Fläche Teil einer Sonder- und Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes in diesem Teil des Stadtgebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Nach neuesten Berechnungen sind im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten Wasserstände von 1,85 m HN zuzüglich Wellenauflauf nicht auszuschließen.

Zur Realisierung des Hochwasserschutzes wird bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden auf 1,85 m HN festgesetzt.

Sturmflutschutzanlagen des Landes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder vorhanden noch geplant.

Das Land Mecklenburg Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

Aus der Realisierung des Vorhabens/ der Maßnahme können gegenüber dem Land Mecklenburg- Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Die Wasserstände des Templer Baches sind überwiegend von den Wasserständen in der Ribnitzer See abhängig. Daher sind bei allen konkreten Planungen die Wasserstände in der Ribnitzer See zu beachten.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

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

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

Im Süden des Plangebietes grenzt Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V an. Als Waldgrenze ist die südliche Grabenkante anzunehmen. Dadurch ergibt sich ein Abstand des Waldrandes zur festgesetzten Baugrenze von ca. 7,0 m. Damit wird der zulässige Mindestabstand unterschritten. Anlässlich eines Ortstermines am 21.01.2011 wurde das hohe öffentliche Interesse des Bauvorhabens und die vollständige Ausnutzung des baulich vorgeprägten Gebäudes in seinen vorhandenen Baugrenzen herausgestellt. Die Landesforst M- V, Forstamt Schuenhagen, hat ihre Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Ribnitz- Damgarten unter der Auflage der Genehmigungsfähigkeit des gestellten Waldumwandlungsantrages nach § 2 LWaldG M-V erteilt.

Das Biotop Nr. 04353 greift in einem Teilbereich in das westliche Plangebiet. Dieser Bereich wird seit Jahren durch den Rudersportverein und als Wasserwanderstützpunkt genutzt. Diese Nutzungen sind wichtiger Bestandteil für die Hafentwicklung und haben ein gewaltiges öffentliches Interesse.

Aufgrund der schon lange andauernden Nutzungen haben sich an diesen Standorten keine gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften Populationen entwickelt.

Der Unteren Naturschutzbehörde sind keine Artenvorkommen an diesem Standort bekannt. Sie sieht als natürliche Grenze den vorhandenen Graben und hat ihre Zustimmung zur Ausnahme einer Teilfläche vom Biotopschutz, vorbehaltlich einer positiven Bescheidung des zu stellenden Antrages zugesichert.

Im Geltungsbereich gibt es gegenwärtig kein Baudenkmal, das in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Einzeldenkmale aufgeführt ist.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist aber bestrebt, den ehemaligen Speicher als historischen Bezug zur ursprünglichen Hafennutzung dauerhaft zu erhalten und dieses Objekt als Einzeldenkmal bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu beantragen.

Der Speicher wurde in der Vergangenheit zeitweise als Lager für Pestizide genutzt.

Daher ist bei erneuter Nutzung der Untersuchungsbericht zur Schadstoffbelastung des Objektes vom 15.06.2006, erarbeitet durch das „NORDUM Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co.KG“, zu beachten.

In den untersuchten Räumen wurden DDT- haltige Präparate nachgewiesen. Zwei Wandputzproben werden als unbelastet angesehen.

Die EOX- Gehalte (organische Chlorverbindungen) auf den Betonoberflächen der Geschosdecken sind erhöht und finden ihre Begründung in den nachgewiesenen DDT- haltigen Lagergütern. Maßnahmen zur Reduzierung der EOX- Gehalte sind bei Erhalt der Geschosdecken erforderlich. Bei Entfernung der Geschosdecken ist die eingeschränkte Wiederverwertung als Recyclingmaterial zu beachten.

Die Dachbretter werden als mit Holzschutzmittel behandeltes Altholz eingestuft. Die Belastung der Dachstützbalkenkonstruktion als ist gering einzustufen, muss aber bei einer vorgesehenen sensiblen Nutzung des Gebäudes durch geeignete Maßnahmen reduziert werden.

Die untersuchten Dachpappen und Teerpappen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einzuordnen.

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg- Vorpommern.

Der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern sind erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen über die zuständige Genehmigungsbehörde 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

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

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

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

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der E.ON edis AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

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

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

10.2 Straßenbeleuchtung

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

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und ist Bedingung für das Vorhaben. Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.

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

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

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

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

Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

Laut Stellungnahme der „Wasser und Abwasser GmbH“ vom 11.10.2010 werden nur technische Hydranten eingebaut, die auch zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden können. Als Löschwasser zur Brandbekämpfung kann das Wasser im Hafbereich eingesetzt werden. Hierzu ist eine offene Löschwasserentnahmestelle in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr vorzusehen. Für die Wasserentnahme sind keine aufwendigen Rohrleitungssysteme bzw. besondere bauliche Maßnahmen notwendig. Eine regelmäßige Wartung ist erforderlich.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der: Deutschen Telekom AG

Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der:

Deutschen Telekom AG
Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein.

Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen. Des Weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

Die Kabel Deutschland GmbH wird am Planverfahren beteiligt.

10.7 Kommunikation

Angrenzend am Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können. Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei:

Netzdokumentation Schwerin
Tel.: 03 85 / 5 92 66 - 31
Fax: 03 85 / 5 92 66 - 39

bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlage Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz abzustimmen.

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße und der Parkplätzen durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen. Bei dem Boddenwanderweg wird das Niederschlagswasser über ein entsprechendes Gefälle zum Bankett geführt, wo es versickern kann.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

Das Plangebiet wird unmittelbar vom Templer Bach tangiert. Die Abhängigkeit des Wasserstandes im Bach ist abhängig vom Wasserstand in der Ribnitzer See.

Die vorgenannten Wasserstände sind bei allen konkreten Planungen zu beachten.

In Absprache mit dem Beseitigungspflichtigen für Schmutz- und Niederschlagswasser, dem Abwasserzweckverband Körkwitz ist zu prüfen, ob die Ableitung des Niederschlagswassers direkt in das Hafenbecken oder in den Templer Bach zweckmäßig ist. Die Einleitung in das Hafenbecken ist mit dem StALU Vorpommern und das Regenwasserkonzept mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.

10.9 Abwasserbeseitigung

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

Im mittigen Geltungsbereich zwischen dem Boddenwanderweg und dem „Templer Bach“ befindet sich eine Abwasserpumpstation des Abwasserzweckverbandes Körkwitz.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

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

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Ein Befahren des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist gewährleistet. Am Entsorgungstag können die Mülltonnen abgestellt werden. Die Anlieger des Bereiches „Vereinsnutzung 2“ müssen die Mülltonnen zum Hafenplatz bringen.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich in der „Kirchstraße“, etwa 400,0 m entfernt.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bekannt. Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. In der Planzeichnung ist die dem Denkmalschutz unterliegende Fläche dargestellt. 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 nachfolgend 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 dies gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Das 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 gemäß § 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.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in 19055 Schwerin, Domhof 4/5, spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichem Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnung M- V in Verbindung mit § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03. Juni 2010) sowie dem Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.61“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein gravierender Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen, da der Standort mit seiner gewerblichen Nutzung bereits jahrzehntelang existent ist. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,6 bzw. 0,8 für das sonstige Sondergebiet „Hafen“ sowie 0,4 für das sonstige Sondergebiet „Wassersport“ und der zulässigen Erhöhung nach § 19 Absatz 4 BauNVO sowie der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Das vorhandene Biotop Nr. 04294 ist als Schutzgebiet umgrenzt und bleibt von der Überplanung des Gebietes unberührt.

Der Teilbereich des Biotopes Nr. 04335 innerhalb des Plangebietes wird antragsgemäß aus dem Biotopschutz herausgenommen und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und der Erhalt der Bäume festgesetzt.

Um mittelbare Beeinträchtigungen auf die außerhalb des Plangebietes liegenden gesetzlich geschützten Biotop zu vermeiden erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 61 auf dem Flurstück 1065/2 Flur 1 Gemarkung Damgarten die Pflanzung einer 3- reihigen Naturhecke mit heimischen Wildholzpflanzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Stück
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	20
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	20
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Strauch 3- triebig	20
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 4- triebig	20
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Trauben-Kirsche	Strauch 3- triebig	20

Stückzahl gesamt: 100
 =====

Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 1,5 m²

Der Ausgleich für die Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz Biotop Nr. 04335 in einer Größe von 1075 m² erfolgt in der Gemarkung Ribnitz, Flur 13, Flurstück 159 durch Pflanzung eines Feldgehölzes auf der Streuobstwiese im Verhältnis von 1:1.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt. Die vorhandenen Grünflächen innerhalb der Plangebietsgrenze sollen erhalten bleiben. Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 4.132,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz- Damgarten abzuziehen.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 21. September 2010 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräushtypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS 90 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm.

Die Berechnungen zeigen, dass Straßenverkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet bestimmend sind. Sie führen im südlichen und östlichen Teil des Untersuchungsgebietes, der Bundesstraße B 105 und der „Schillstraße“ zugewandt, zu Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von tags / nachts bis zu 7 / 9 dB(A).

Gewerbliche Geräuschemissionen, beispielweise durch den Parkplatz und die Slipanlage, liegen im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der Straßenverkehrsgeräusche. Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind im überwiegenden Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Eine Überschreitung von bis zu 2 dB(A) nachts ist jedoch an einem Immissionsort direkt angrenzend an den Parkplatz zu verzeichnen. Zudem ist an Immissionsorten, die direkt an den Parkplatz grenzen, nachts mit Überschreitungen des zulässigen Schalldruckpegels für Geräuschspitzen von 65 dB(A) zu rechnen. Erst in einem Abstand von mindestens 15,0 m zu dem am dichtesten gelegenen Stellplatz wird der zulässige Pegel eingehalten.

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

Für das Speichergebäude wurde eine Schadstoffanalyse vorgenommen, deren Ergebnisse unter Pkt. 9 dieser Begründung dargelegt sind.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V Seite 524), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 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, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaf, 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 erforderliche Gebäudeeinmessung zu

veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 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 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die in der Planzeichnung in großer Zahl „zukünftig wegfallenden Flurstücksgrenzen“ erfordern Liegenschaftsvermessungen, die Flurstücksverschmelzungen ermöglichen. Daran sich bei Bedarf zweckmäßige Flurstückszerlegungen anschließen.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 500,0 m ² x 55,00 €	27.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 300,0 m x 45,00 €	13.500,00 €
03	Regenentwässerung 300,0 m x 70,00 €	21.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 300,0 m x 65,00 €	19.500,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	10.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	3.000,00 €
07	Abbruch, Gebäude und Verkehrsfläche pauschal	50.000,00 €
08	Nebenkosten	25.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	169.500,00 €
	+ 19 % MwSt. =	32.205,00 €
	Gesamtsumme (brutto) =	<u>201.705,00 €</u>

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger übertragen.

18.	Umweltbericht	
18.0	zum Bebauungsplan Nr.61 Sondergebiet „Hafen Damgarten“	
	Inhaltsverzeichnis	
18.1	Einleitung	21
18.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
18.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	22
18.2.1.1	Schutzgut Mensch	22
18.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
18.2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	23
18.2.1.4	Schutzgut Landschaft	23
18.2.1.5	Schutzgut Boden	23
18.2.1.6	Schutzgut Wasser	24
18.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
18.2.2	Wechselwirkungen	24
18.2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
18.2.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	25
18.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
18.2.5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
18.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
18.4	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	25
18.5	Zusätzliche Angaben	26
18.5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
18.5.2	Zusammenfassung	26

18.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.61 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für ein Sondergebiet am Standort Hafen Damgarten. Der historisch entstandene und in den Jahrhunderten entwickelte Hafenbereich soll erhalten bleiben und in seiner Gesamtheit für eine touristisch - gewerbliche Nutzung umgestaltet werden.

Künftig sollen Appartement- und Ferienwohnanlagen, Hotel, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Stellplätze zulässig sein.

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

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

Mit der geplanten Neuordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.61 wird eine baurechtliche Zustimmung für das Sondergebiet „Hafen Damgarten“ angestrebt. Dabei werden grundsätzlich Flächen überplant, die bereits bebaut sind und als Baufläche sowie als öffentlicher Parkplatz dienen.

Aus diesem Sachverhalt ist ersichtlich, dass keine Flächen neu versiegelt bzw. aus naturschutzrelevanter Sicht abgewertet werden. Eine Rodung von Einzelbäumen und Kleingehölzen ist nicht erforderlich.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zeigt, dass auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes Straßenverkehrsgeräuschemissionen sowie gewerbliche Geräuschemissionen einwirken.

Die Berechnungen zeigen, dass vor allem im südlichen und östlichen Bereich des Baufeldes SO 1, in welchem als einziges Baufeld auch eine Wohnfunktion zulässig ist (Pensionen, Ferienwohnungen, Hotel), die Orientierungswerte tags / nachts um bis zu 6,0 / 9,0 dB(A) überschritten werden. Die quellennahe Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen kann aufgrund derer überdurchschnittlichen Dimensionierungen verworfen werden. Geringe lärmindernde Effekte ließen beispielsweise die Ausweisungen von Geschwindigkeitsbeschränkungen erwarten. Die bestehenden Überschreitungen sollten durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden oder durch eine lärmabgewandte Orientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen kompensiert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Stadtteil Damgarten grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet „Recknitztal“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Biotope gemäß § 20 LNatG Nr. 04313, 04335 und 04337. Das Biotop Nr. 04335 greift in einem Teilbereich in das westliche Plangebiet.

Im östlichen Hafenbereich befindet sich das Biotop Nr. 04294 Baumgruppe.

18.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

18.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

18.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für ein Sondergebiet von tags 65 dB (A) und nachts 65 dB (A) werden durch die angrenzende „Schillstraße“ sowie die Bundesstraße B 105 geringfügig überschritten.

Durch festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen werden die Überschreitungen kompensiert.

Bewertung

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

Abfallentsorgung

Die gewerblichen Abfälle werden durch die Gewerbetreibenden getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Tonne“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14-tägig durch den kreislichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Bewertung

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

18.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen und großflächig versiegelt bzw. teilversiegelt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen mit vereinzelt Kleingehölzen und Einzelbäume. Weitere Solitär-bäume wurden bereits zur dekorativen Begrünung des öffentlichen Parkplatzes angepflanzt.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden.

Das Biotop Nr. 04335 im westlichen Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund langjähriger Nutzung durch den Rudersportverein aus dem Biotopschutz herausgenommen und als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Erhalt des Baumbestandes festgesetzt.

Bewertung

Durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sollen künftig die Flächen weiterhin gewerblich genutzt werden.

Entlang des Boddenwanderweges sollen die Grünflächen erhalten bleiben. Damit wird der Stand der Habitats für Tierarten gehalten. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In den Naturhaushalt werden keine negativen Änderungen vorgenommen, da es keine baulichen Umgestaltungen in Bezug auf die Gesamtversiegelung geben wird. Durch die angestrebte Überplanung und damit einhergehende Ordnung des Gebietes wird eine Wertsteigerung von Fauna und Flora stattfinden.

Im Süden des Plangebietes grenzt Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V an. Als Waldgrenze ist die südliche Grabenkante anzunehmen. Dadurch ergibt sich ein Abstand des Waldrandes zur festgesetzten Baugrenze von ca. 7,0 m. Damit wird der zulässige Mindestabstand unterschritten. Anlässlich eines Ortstermines am 21.01.2011 wurde das hohe öffentliche Interesse des Bauvorhabens und die

vollständige Ausnutzung des baulich vorgeprägten Geländes in seinen vorhandenen Baugrenzen herausgestellt.

Die Landesforst M- V, Forstamt Schuenhagen, hat ihre Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Ribnitz- Damgarten unter der Auflage der Genehmigungsfähigkeit des gestellten Waldumwandlungsantrages nach § 2 LWaldG M- V erteilt.

18.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die städtebauliche Umgestaltung von ehemaligen Gewerbeflächen wird an der gegenwärtigen Situation keine größere Veränderung vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima bleibt unbeeinflusst.

Bewertung

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

18.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gänzlich anthropogen. Im Plangebiet befinden sich im nördlichen Bereich landschaftsprägende Solitär bäume. Im westlichen Bereich greift ein Teilbereich des Biotopes Nr. 04335 in das Plangebiet.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind vorhanden, dominieren aber nicht.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt. Die im südlichen Plangebiet vorhandene Bebauung wird zum größten Teil abgebrochen. Dies gilt ebenfalls für die versiegelten Lager- und Verkehrsflächen, die zurückgebaut werden. Somit kann gemäß den Festsetzungen die angestrebte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden.

Die vorhandene verkehrstechnische Erschließung wird im öffentlichen Bereich beibehalten. Durch Rücknahme von großflächigen Lagerflächen im südlichen Plangebiet wird dieses Areal positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Das Biotop Nr. 04335 im westlichen Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund langjähriger Nutzung durch den Rudersportverein aus dem Biotopschutz herausgenommen und als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage mit Erhalt des Baumbestandes festgesetzt.

Der vorhandene Graben bildet in seinem nördlichen Abschnitt die neue Biotopgrenze. Um eine Beeinträchtigung durch die Sportvereinsnutzung auf der verbleibenden Biotopfläche zu vermeiden wird entlang des Grabens auf seiner Westseite im Abstand von ca. 2,5 m eine dreireihige Naturhecke mit biototypischen Gehölzen auf einer Länge von 50 m, angelegt.

18.2.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Die maximale Teilversiegelung im Plangebiet ist Bestand und wird nicht weiter erhöht. Durch die Wandlung der großflächigen Lagerflächen in eine strukturierte Bebauungsfläche mit Grünflächen wird das Schutzgut Boden positiv beeinflusst.

Somit werden weiteren Bodenflächen nach Planrealisierung vollständig entsiegelt sein und eine natürliche Nutzung unterliegen.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird somit leicht positiv durch die Planung beeinflusst. Die Bodenfunktion kann folglich weiterhin aufrechterhalten bzw. verbessert werden.

18.2.1.6 Schutzgut Wasser

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

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer sowie das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

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

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke kann in die Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes eingeleitet werden.

Der Erschließungsunternehmer hat die Erschließungsplanung mit dem Wasser- und Bodenverband Recknitz- Boddenkette und mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises (Genehmigungsbehörde) abzustimmen.

Bewertung

Auf den un- bzw. teilversiegelten Flächen besteht weiterhin die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig durch die Planung beeinflusst.

18.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt. Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Wenn archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

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

18.2.2 Wechselwirkungen

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

18.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand der sich noch in teilweiser Nutzung befindenden Gewerbeflächen bleibt unverändert. Positiv wirken sich der Gebäudeabbruch, die Entsiegelung von rückwärtigen Lagerflächen und die Neuordnung der südlichen Plangebietsfläche aus.

18.2.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in einem wertvollen Bereich könnte nicht durch die Stadt Ribnitz-Damgarten vorgenommen werden. Vorhandene Gebäude, die sich nicht mehr in Nutzung befinden, würden weiterhin verfallen und damit eine Gefahr für die Öffentlichkeit darstellen. Grundsätzlich wird das Gebiet des Damgartener Hafens, das direkt am Boddenwanderweg liegt, weiter an touristischer Attraktivität verlieren. Um Planungen, wie die Sicherung von Entwicklungsperspektiven für den Sportboot- und Anglerhafen, touristisch-gewerbliche Nutzungen, eine gastronomische Versorgung, zu realisieren, müssten weitere Freiflächen an einen anderem Standort umgenutzt und teilversiegelt werden.

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

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

18.2.5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Dazu zählen der Erhalt und das Anlegen von weiteren Grünflächen.

18.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte touristische und gewerbliche Aufwertung des Damgartener Hafens sind Alternativen zum Standort für die Stadt Ribnitz-Damgarten nicht möglich.

18.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Ribnitz-Damgarten unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die

Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für sonstige Sondergebiete, öffentliche Verkehrsflächen, eine geschützte Biotopflächen und Grünflächen sowie der Erhalt von Bäumen festgesetzt. Das Biotop Nr. 04335 wird aus den unter Punkt 18.2.1.2. und 18.2.1.4. genannten Gründen aus dem Biotopschutz herausgenommen. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Stadt Ribnitz-Damgarten zuständig.

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

18.5 Zusätzliche Angaben

18.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr.61 Sondergebiet „Hafen Damgarten“ bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die sich wegen der Vorprägung des Geltungsbereiches auf die Entsiegelung und das anschließende Anlegen von Grünflächen beschränken.

18.5.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Hafen Damgarten“ umfasst einen bereits vor allem gewerblich genutzten Bereich des Stadtteiles Damgarten.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den südlichen Bereich nach der Realisierung einer zeitgemäßen Bebauung weiterhin gewerblich nutzen zu können. Dabei steht der touristische Aspekt im Vordergrund.

Die sonstigen Sondergebiete, Zweckbestimmung „Wassersport“ im westlichen und nördlichen Plangebiet sollen für den Ribnitzer Sportverein 1919 e.V. Abteilung Rudern und den Anglerverein gesichert werden. Hier steht das öffentliche Interesse der Vereinsnutzung im Vordergrund.

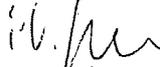
Belastungen, wie Lärmimmissionen, auf den Menschen sind vorhanden, werden aber durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert.

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

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung festgesetzt. Es ergibt sich ein Flächenäquivalent von 4.132,0. Eine Teilfläche des Biotops Nr. 04335 wird aus dem Biotopschutz herausgenommen und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.

Der Ausgleich für die Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz Biotop Nr. 04335 in einer Größe von 1075 m² erfolgt in der Gemarkung Ribnitz, Flur 13, Flurstück 159 durch Pflanzung eines Feldgehölzes auf der Streuobstwiese im Verhältnis von 1:1.

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


Jürgen Börbe
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 17. März 2010
geändert am: 23. Aug. 2010
geändert am: 21. Jan. 2011
geändert am: 16. Febr. 2011
geändert am: 31. März 2011
geändert am: 04. Mai 2011