

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Landkreis Nordvorpommern/Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64

zwischen dem Krankenhaus der Bodden-Kliniken Ribnitz-Damgarten GmbH, dem
Wohngebiet Sandhufe und der offenen Feldmark

Begründung

Stand: 19.08.2010

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

Ribnitz-Damgarten, den


Unterschrift Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG

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

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Umweltbereich zum B-Plan Nr. 64	9
Anlage 2: Gesamtflächenbilanz	15

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Wohngebiet „Sandhufe II“ wird der Bedarf an der Ausweisung von Baufeldern für die Errichtung von „Stadthäusern“ Rechnung getragen.

Ziel ist die Schaffung der Voraussetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Stadthäusern durch Änderung im Maß der baulichen Nutzung.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sandhufe II“ werden durch die zu ändernde Ausweisung von Baufeldern nicht berührt.

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

Durch die Änderung werden folgende Planziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von zweigeschossigen Stadthäusern.
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung.

Die Sicherung der Erschließung sowie die verkehrstechnischen Anbindungen des Standortes sind über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“ gegeben und bedürfen keiner Änderung oder Anpassung.

Bei der Errichtung/Einrichtung des nach § 4 BauNVO zulässigen Gewerbes, sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund die erforderlichen Detailpläne sowie weitere nachfolgend benannten Unterlagen einzureichen:

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

2. ZIELE DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS „VORPOMMERN“

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“ festgesetzten Ziele der übergeordneten Entwicklung der Region werden nicht geändert.

3. ZIELE WEITERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten ist ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan und für dieses Gebiet ein rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 64 vorhanden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den beschriebenen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Es ist festzustellen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 die Grundkonzeption des F-Planes und des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde unangetastet bleibt.

4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

4.1 Allgemein

Der Plangeltungsbereich umfasst Flurstücke gemäß folgender Aufstellung in der Gemarkung Ribnitz, Flur 11.

Der mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht geändert.

Aufstellung der Grundstücksflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64

Flurstücke	Größe in m ²	%
177/2	3.081	9,41
179/2	5.677	17,34
179/4	7.924	24,22
181/2	3.701	11,31
182/4	6.348	19,40
183/1	2.151	6,66
Teilst. aus 165/30	302	0,92
Teilst. aus 165/31	137	0,42
Teilst. aus 165/32	2.449	6,80
Teilst. aus 177/1	1.053	3,20
Teilst. aus 204/3	96	0,29
Gesamt Geltungsbereich	32.719	100,0

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück des Krankenhauses der Bodden-Kliniken Ribnitz-Damgarten GmbH
- im Osten: durch offene Feldmark
- im Süden: durch offene Feldmark
- im Westen: durch das Bebauungsgebiet Sandhufe, Unland und offene Feldmark

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 3,28 ha, das sich unterteilt nach:
ca. 2,50 ha Bauflächen
ca. 0,53 ha Verkehrsflächen
ca. 0,25 ha Grünflächen

Aufstellung der Grundstücksflächen, die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 betroffen sind:

Flurstücke	Größe in m ²	%
Teilst. aus 358 (vorher 182/4)	2.067	97,09
Teilst. aus 165/32	62	2,91
Gesamt Geltungsbereich	2.129	100,00
Verhältnis Geltungsbereich 1. Änderung zu Geltungsbereich B-Plan 64		6,51

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden: durch die Planstraße A (J.-H. Wilken-Straße),
- im Osten: durch die westliche Planstraße C (J.-C. Peters-Straße),
- im Süden: durch offene Feldmark
- im Westen: durch das Bebauungsgebiet Sandhufe, (Bebauungsplan Nr. 55) Unland und offene Feldmark

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 0,213 ha als Baufläche.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist durch den Bebauungsplan Nr. 64 gesicherter.

Weiterhin gelten die Festsetzungen und Feststellungen des B-Planes Nr. 64.

4.2 Bodenordnung / Vermessung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sandhufe II“.

4.3 Bodendenkmale

Der Bereich der 1. Änderung grenzt an einen Bereich des B-Planes Nr. 64 an, auf dem nach dem gegenwärtigen Stand Bodendenkmale oder nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden sind.

Bei Auffinden von Bodendenkmalen wird ausdrücklich auf Punkt 3.1 des Textteiles Teil B des B-Planes Nr. 64 verwiesen. Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§13 DSchG M-V). Die Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte, z.B. Fundplatzanlagen, ist nicht gestattet (§5 (5) DSchG M-V).

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, der ausführenden Tiefbaufirma sowie qualifizierten Fachkräften der Bodendenkmalpflege detaillierte Untersuchungen vor Ort vorzunehmen. Dabei ist der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale festzustellen. Die entsprechende Vorgehungsweise ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

Nach Abtrag des Oberbodens in den Erschließungsbereichen kann eine örtliche Analyse vorgenommen werden. Die Untersuchungen müssen dann von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

In den Bereichen, in den Bodendenkmale gefunden werden sollten, sind auch die direkt angrenzenden Baugrundstücke näher zu untersuchen. Hierzu wird zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern eine Vereinbarung getroffen.

Dieses befreit die späteren Bauherren/Eigentümer nicht davon, bei Baumaßnahmen auf Bodendenkmale zu achten und beim auffinden dieser, den Fund entsprechend o. g. Hinweise zu melden.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In dem Gebiet der 1. Änderung sind ausschließlich Stadthäuser mit 2 Vollgeschossen zulässig.

Hierzu erfolgt eine Anpassung der Festsetzung der Geschossigkeit sowie First- und Traufhöhen

Die First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe HN. Der Bezugspunkt für die jeweilige HN Höhe ist im Straßenbereich der vor dem Grundstück vorbeiführenden Straße, von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt, festgelegt.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64.

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen der Verkehrserschließung erforderlich.

7. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die Stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64. Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes nicht.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 64 ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 LNatG M-V der Eingriffssachverhalt überprüft worden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 selbst rechtskräftig.

8.2 Eingriffsermittlung

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses, die in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 64 erfolgte, behält auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit.

Dieses gilt insbesondere für das Kompensationserfordernis.

8.3 Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf, der sich aus den errechneten Summen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammensetzt, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Es erfolgt nur eine Änderung der Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert.

Dadurch ist keine neue Ausweisung des Kompensationsbedarfes und der Eingriffsbeurteilung erforderlich.

8.4 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Es gelten die mit dem Bebauungsplan Nr. 64 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen.

Auf Grund dessen, dass nur eine Änderung der First- und Traufhöhen, jedoch nicht der zu versiegelnden Fläche erfolgt, sind Anpassungen der Grünordnerischen Inhalte des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8.5 Artenschutz

Auf Grund der im Umweltbericht festgestellten, intensiven Nutzung der zu bebauenden Fläche als Ackerland und damit verbunden der Feststellung, dass keine bzw. keine großflächigen Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel vorhanden sind, kann ausgeschlossen werden, dass durch die vorstehende beschriebene Änderung der Geschossigkeit, Änderungen Artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 der FFH Richtlinie betroffen sein könnten.

Entsprechend sind von der vorgelegten Planung und auch der späteren Umsetzung keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 4 zu erwarten und somit auch keine Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 oder Befreiungsanträge nach § 67 Abs. 2 BNatSchG.

Die Festsetzungen des Umweltberichtes zu Bebauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“ bleiben bestehen. Zur Information wird der Umweltbericht dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die mit der Erlangung der Rechtskraft für den Bebauungsplan Nr. 64 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben bestehen.

10. KOSTENÜBERSICHT

Die zu erwartenden Kosten für die Realisierung der 1. Änderung sind wie folgt zu benennen (Brutto-Kosten):

- Kosten B-Planung	2.500 EUR
- Kosten GOP	nicht erforderlich
- Baukosten	entsprechend dem B-Plan Nr. 64
- Ingenieurkosten	entsprechend dem B-Plan Nr. 64
- Kosten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes	entsprechend dem B-Plan Nr. 64

Anlage 1 zur Begründung

1. UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums von Ribnitz und wird nördlich durch das Grundstück des Krankenhauses der Boddenkliniken Ribnitz-Damgarten GmbH, im Osten und Süden durch offene Feldmark, im Westen durch das Wohngebiet „Sandhufe“, Unland und offene Feldmark begrenzt.

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einer intensiv genutzten Ackerfläche. Damit stellt sich das Plangebiet im Allgemeinen mit einem sehr geringen ökologischen Wert dar. Lediglich ein an der westlichen Plangebietsgrenze gelegener Streifen ist durch einen Graben mit entsprechender Böschung geprägt.

Bauliche Anlagen sowie Gehölze sind nicht vorhanden. Eine Ausnahme bilden hier zwei junge Linden, die im Zuge einer Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurden und nun in den nordwestlichen Geltungsbereich fallen.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Weitere Fließgewässer sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

1.2 Umweltschutzziele

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sandhufe II“ ist es, die Ausweisung geeigneter Grundstücksflächen für zukünftig benötigtes Bauland durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Diese Neuausweisung schließt sich an bereits in der Umgebung vorhandene Bebauung an und bildet die konsequente Weiterführung einer geordneten Entwicklung der Stadt Ribnitz-Damgarten.

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.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zeigt, dass auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschimmissionen sowie gewerbliche Geräuschimmissionen einwirken.

Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) erreichen innerhalb des Plangebietes Werte von maximal 53 dB(A) tags und von maximal 48 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes unterschritten. Im Nachtzeitraum kommt es zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von bis zu 3 dB(A). Betroffen hiervon ist der nordwestliche Teil des Plangebietes.

Durch die Parkplätze der Boddenklinik und des Finanzamtes Ribnitz-Damgarten werden innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 37 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 35 dB(A) im Nachtzeitraum erzielt. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden damit im Tag- und Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes weit unterschritten.

Bei Flügen des Rettungshubschraubers über das geplante Wohngebiet sowie bei dessen Landung und Start kann es innerhalb des Plangebietes zu erhöhten Geräuschimmissionen kommen. Die Beurteilungspegel bei Überflügen in einer Höhe von

300,0 m liegen um den Orientierungswert Tag. Die Pegel bei Landung und Start auf dem Platz südlich der Bodenklinik können noch etwas höher sein. Diese Ereignisse treten unregelmäßig und nur in einem Notfall, maximal 90-mal im Jahr, auf.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Stadtteil Ribnitz grenzt nordöstlich 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.

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

1.3.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Der Orientierungswert des Beiblattes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) wird eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB (A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Betroffen hiervon ist der nordwestliche Teil des Plangebietes.

Bewertung

Eine bedeutsame Beeinträchtigung durch Verkehrslärm kann ausgeschlossen werden. Die Gesamtpegel der Gewerbegeräuschemissionen, hervorgerufen durch Landung und Start bzw. Überflüge des Rettungshubschraubers, überschreiten den zulässigen Grenzwert zwar im Nachtzeitraum, können aber die Wohnqualität im Plangebiet durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern nicht beeinträchtigen.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Säcke“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.
Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

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

1.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen. Gegenwärtig gibt es keine versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen im Plangebiet. Abgesehen von einer kleinen Scherrasenfläche und dem Fließgewässer am Westrand des Plangebietes, wird das Gelände als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet.
Gehölzflächen und Dauergrünland sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Daher gibt es keine bzw. keine großflächigen Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel.

Bewertung

Die urbane Vegetation hat einen Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die geplante Vegetation, wie Solitäräume im öffentlichen Straßenbereich und die Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten schaffen. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen werden jedoch die vorhandenen Ackerflächen teilweise versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wurde.

1.3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Erschließungsmaßnahmen und den geplanten Hochbau werden an der gegenwärtigen Situation wesentliche Veränderungen vorgenommen. Die von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen finden nicht mehr statt.

Das derzeitige Kleinklima wird sich bestimmend verändern. Die geplanten aufgelockerten Bebauungen mit einer Vielzahl kleinerer Grünflächen wirken sich windbremsend und aufheizend auf, so dass es im Wirkungsraum der Bebauung zu klimaökologisch ungünstigeren Umweltbedingungen kommt.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Wohngebiet sowie die Entwicklung der künftigen Vegetation bewirken ein geringfügiges Stadtklima.

1.3.1.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist großflächig anthropogen. Heckengehölze und Großgrün sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände ist eben, wobei das allgemeine Geländegefälle von Nordost nach Südwest allmählich abfällt. Die Geländehöhen liegen im Nordosten bei 12,5 m bzw. bei 10,5 m im Südwesten über HN.

Siedlungs- und Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Die Stadtgrenze von Ribnitz wird in südlicher Richtung verlagert. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft wird hier durch die Trasse der Umgehungsstraße verhindert.

1.3.1.5 Schutzgut Boden

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Durch die Wandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Boden positiv beeinflusst. Es werden Dauergrünflächen geschaffen. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird ausgeschlossen.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Durch eine raumsparende Verkehrserschließung sollen die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,3 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung neutral beeinflusst. Die Bodenfunktion kann in vielen Bereichen weiterhin aufrechterhalten werden.

1.3.1.6 Schutzgut Wasser

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

Die geplante Beseitigung der Schmutz- und Regenwässer im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband Körkwitz.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt versickern.

Positiv wirkt sich das Ausbleiben des Einbringens von landwirtschaftlichen Mitteln, wie mineralischer Dünger, Herbizide, Fungizide, usw. in den Boden aus.

Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

1.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale bekannt.

Hierbei handelt es sich im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

Bei den weiteren Flächen des Plangebietes kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, der ausführenden Tiefbaufirma sowie qualifizierten Fachkräften der Bodendenkmalpflege detaillierte Untersuchungen vor Ort vorzunehmen. Dabei ist der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale festzustellen. Die entsprechende Vorgehensweise ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

Nach Abtrag des Oberbodens in den Erschließungsbereichen kann eine örtliche Analyse vorgenommen werden. Die Untersuchungen müssen dann von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung beeinflusst. Eine Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Schwerin ist Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens.

1.4 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem geplanten Bereich von Ribnitz-Damgarten nicht zu erwarten.

1.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Umbau einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnsiedlung wird die Qualität der Umwelt fortschrittlich beeinflussen und damit für die Bewohner einen wesentlichen Teil der Lebensbedingungen verbessern.

Es werden zusammenhängende Garten- und Grünflächen entstehen. Straßenbegleitende Solitäräume geben dem geplanten Wohngebiet einen durchgrünten Charakter.

Das Ortsbild von Ribnitz-Damgarten wird durch die Planung weiter aufgewertet und ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität geschaffen. Durch die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 105 ist ein schnelles Erreichen der Oberzentren Rostock und Stralsund gegeben.

1.6. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Aufwertung eines zentrumnahen Wohngebietes im Stadtteil Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten und die qualitative Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Wohnhäuser mit einer Vielzahl von Grünflächen könnte nicht durchgesetzt werden.

1.7. 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 in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

1.7.1 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. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsfläche

1.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Revitalisierung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

1.9 Zusätzliche Angaben

1.9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 Wohngebiet „Sandhufe II“ 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.

1.9.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sandhufe II“ umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die direkt an bebaute Bereiche des Stadtteiles Ribnitz anschließt.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die landwirtschaftliche Fläche durch eine aufgelockerte Wohnbebauung qualitativ hochwertig zu ersetzen. Die rechtswirksame Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine großräumige Wohnbaufläche vor.

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

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

ANLAGE 2 zur Begründung

Gesamtflächenbilanz der 1. Änderung

Flächen	Größen in m ²	%
Bauflächen		
Bauflächen gesamt	2.129	100,00
Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche / Parken		
Verkehrsflächen gesamt	0,00	0,00
Grün- und Waldflächen		
Grünfläche gesamt	0,00	0,00
Geltungsbereich	2.129	100,0