

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 82
gemäß § 13a BauGB
der Stadt Ribnitz-Damgarten
„Vereinsgelände VfAQ, Rostocker Straße 43“**

Übersichtsplan - M 1:12500

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Anwendung des § 13a BauGB-Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Historische Entwicklung, Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	6
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	8
10.4	Heizung	8
10.5	Feuerlöscheinrichtung	8
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	9
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	9
10.9	Schmutzwasserbeseitigung	9
10.10	Abfallbeseitigung	9
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	9
12.	Altlasten	10
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
14.	Immissionsschutz	11
14.1	Emissionskontingente	11
14.2	Mindest-Schalldämm-Maße	11
15.	Kataster- und Vermessungswesen	12
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
17.	Kostenschätzung	12

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 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 29. Oktober 2014 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diene ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 30. September 2014 des:

Fachdienstes Kataster und Vermessung
für den Landkreis Vorpommern-Rügen

Tribseer Damm 1a, 18437 Stralsund

In Verbindung mit:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 500 vom 30. September 2014 des:

Vermessungsbüro Stefan Reiche

Schwarzer Weg 1 c, 18190 Sanitz

1.3 Anwendung des § 13a BauGB-Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 82 „Vereinsgelände VFAQ, Rostocker Straße 43“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB mit folgender Begründung durchzuführen.

Der Siedlungsbereich im Westen von Ribnitz, hier speziell westlich der Boddenstraße, nimmt von der gesamtstädtischen Funktion her die Aufgabe eines, das Stadtzentrum ergänzenden, Infrastrukturbereiches wahr. Der Flächennutzungsplan hat in der Fassung der 2. Neubekanntmachung diese Grundkonzeption aufgenommen und stellt die Flächen überwiegend als Gewerbefläche dar. Diese Flächenausweisung eignet sich aufgrund ihrer direkten Lage zum bevölkerungsreichen Stadtteil Ribnitz West in besonderer Weise. Entsprechend dieser Funktion bestehen im Umfeld des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits eine Vielzahl gewerblicher Einrichtungen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 ist in diesen Bereich integriert, so dass auch hier der Innenentwicklung dienende Nutzungen realisiert werden können. Durch entsprechende Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wird diese Umsetzung ermöglicht.

Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil bebaut und versiegelt. Die derzeitige Nutzung durch den VFAQ stellt bereits eine Nachnutzung von Betriebsgebäuden eines Energieversorgungsunternehmens dar.

Sowohl westlich als auch östlich und teilweise südlich grenzen bestehende Siedlungsbereiche unmittelbar an. Der nördliche Siedlungsabschluss wird durch Grün-/Waldflächen hergestellt. Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den bestehenden Siedlungsbereich des Hauptortes Ribnitz eingebunden; eine für die Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls relevante bauliche Prägung des Geltungsbereiches ist gegeben.

Weiterhin soll bei Planaufstellungen nach § 13a BauGB ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch vorstehende erläuterte Planungsabsichten sind die Grundlagen hierfür geschaffen.

Ebenfalls eingehalten wird die in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, bei der auch keine überschlägige Prüfung zum Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Außerdem kann nach § 13 a BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung ohne förmliches Änderungsverfahren anzupassen.

Schließlich gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, im Falle der Einhaltung vorgenannter Obergrenze der Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB von 20.000 m², Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet befindet sich nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Vereinsnutzung sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 8
Flurstück: 181/5 tlws., 183/2 tlws., 184/1, 184/4 tlws, 185/1, 185/4 tlws.,
186/2 tlws.
- Flur 9
Flurstück: 31 tlws., 34, 35, 36 tlws., 37 tlws., 38/2 tlws., 38/3, 38/4 tlws;
39, 40, 41, 42, 43, 44, 45/1, 45/2 tlws., 46/1, 47/1, 54/1, 55/1,
56/1, 56/2 tlws., 56/3 tlws., 57/1, 57,2 tlw. 58/2 tlws., 60/1 tlws.,
62/1 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Grünland und Gehölzflächen,
- im Osten durch die Trasse der ehemaligen Betriebsbahn Fa. Bestwood,

- im Süden durch die Rostocker Straße,
- im Westen durch das Umspannwerk der e.dis AG sowie durch die „Alte Glockenhäger Landstraße“.

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung der ehemaligen Anlagen des Umspannwerkes Ribnitz kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Baugrund für die geplante Bebauung und Nutzung als Lagerfläche geeignet ist.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt bei ca.15,0 m DHHN 92. (Normalnull im Deutschen Haupthöhennetz).

6. Historische Entwicklung, städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die Rostocker Straße 43 befindet sich am westlichen Ortsausgang des Stadtteils von Ribnitz. Auf diesem Standort wurden in den 1950-er Jahren die baulichen Anlagen für das Umspannwerk Ribnitz mit Schalthaus und Verwaltungsgebäude errichtet.

Betriebliche Umstrukturierungen durch den Energieversorger führte zur Aufgabe des Schalthauses und des Verwaltungsgebäudes und letztlich zum Verkauf dieser Teilfläche des ehemaligen Umspannwerkes Ribnitz. Im Jahr 2006 erwarb die Stadt Ribnitz-Damgarten diese Teilfläche mit dem Ziel, hier einen dauerhaften Standort für den Verein zur Förderung der Arbeit und Qualifizierung (VfAQ) Ribnitz-Damgarten e.V. zu entwickeln.

Im Jahr 2007 erfolgten Umbaumaßnahmen und Innutzungsnahme durch den Verein. Der Standort zeichnet sich durch günstige Verkehrsanbindung mit Ein- und Ausfahrt zur Rostocker Straße und zur Alten Glockenhäger Straße aus.

Westlich angrenzend befindet sich das „Gewerbegebiet West“ der Stadt Ribnitz-Damgarten. Im Norden grenzen Grün- und Waldflächen an das Plangebiet. Die ursprünglich als Ausgleichsfläche für Versiegelungen festgesetzte Fläche hat sich, der Definition zur Folge, als Wald entwickelt.

An seiner Ostseite befindet sich die Trasse der ehemaligen Betriebsbahn der Fa. Bestwood. Der Böschungsrand entlang der ehemaligen Gleistrasse wird durch Gehölze eingefasst.

Das Plangebiet stellt sich mit einem sehr geringen ökologischen Wert dar, da ca. 60% durch Gebäude und bauliche Anlagen großflächig versiegelt sind.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Infolge der Betriebseinstellung der Edis AG findet in diesem Bereich keine funktionsgerechte Nutzung mehr statt. Es besteht daher dringender Planungsbedarf um für die bereits bestehenden, aber auch künftig beabsichtigten Nutzungen Rechtssicherheit über ein B- Planverfahren zu erlangen.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 82 die Art und das Maß der baulichen Nutzung, unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung, festgesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die Voraussetzungen für eine Zentralisierung der Arbeitsaufgaben des VfAQ am Standort Rostocker Straße 43 zu schaffen.

Der VfAQ ist ein Trägerverein für den zweiten Arbeitsmarkt. Seine Aufgabe besteht darin, zusätzliche, im öffentlichen Interesse liegende und wettbewerbsneutrale Beschäftigung für langzeitarbeitslose Menschen zu entwickeln. Um diesen Aufgaben gerecht zu werden, müssen eine Vielzahl von Einsatzstellen geschaffen werden. Vorgesehen sind nunmehr in der Rostocker Straße 43 die Schaffung von

Kreativwerkstatt, Holzwerkstatt, Tischlerei, bauliche Anlagen für die Restholzaufarbeitung zu Brennholz sowie Verwaltung und Lagerplätze für Wirtschaftsgüter, Baumaterialien und Bauwagenvorhalteplätzen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf kann auf Dauer veränderte Rahmenbedingungen der Vereinsnutzung nicht auffangen.

Um die aus fachlicher Sicht erforderliche Flexibilität zukünftiger Nutzungen gewährleisten zu können, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und gliedert sich in zwei Baufelder.

Im Baufeld GEE 1 sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb der Waldabstandsflächen erstreckt sich das Baufeld GEE 2, hier sind ausschließlich Lagerplätze und Warteplätze für Bauwagen zugelassen. Aufgrund des Nutzungsprofils des VfAQ dient der Lagerplatz der Zwischenlagerung von Wirtschaftsgütern, wie Holz, Ziegelsteine, Pflastersteine, Fenster- und Türelemente sowie der Zubereitung und Lagerung von Brennholz und als Warteplatz für 7-10 Bauwagen. Die Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen wird nicht überschritten. Dieser Wert gibt die gemittelte Obergrenze der durchschnittlichen Lagerungsmenge an.

Gemäß Bundes - Immissionsschutzgesetz bedarf diese Lagerkapazität somit keiner Genehmigung.

Der Bereich zur Lagerung im Baufeld GEE 2 wird mit einem 3,0 m breiten Abstand zu den Umzäunungen festgesetzt. Durch dieses Zurücksetzen soll eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grünflächen unterbunden werden. Die Stapelhöhe der Lagerung ist auf max. 6,0 m begrenzt. Die Festsetzung der westlichen Baugrenze erfolgte unter Berücksichtigung des geplanten Mastneubaues für Antennenanlagen.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze für die Baufelder eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 0,7 festgesetzt. Die Gebäude im Baufeld GEE 1 sind in offener Bebauung zu errichten und mit max. 10 m Firsthöhe auszuführen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die DHHN 92-Höhe 15,10 m (Schachthöhe auf dem Grundstück). Als Dachformen kommen Sattel- oder Flachdächer zu Anwendung.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	10.776,0	100,00
Grundstücksfläche GEE, gesamt	6.330,0	58,74
Bebauungsfläche, GRZ max.0,8	(5.064,0)	(46,99)
Lagerfläche gesamt	2.171,0	20,15
Private Grünfläche,	1.745,0	16,19
Öffentl. Verkehrsfläche	160,0	1,48
Öffentl. Grünfläche	370,0	3,44

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Für das Vorhaben sind keine infrastrukturellen Einrichtungen notwendig.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an den öffentlichen Straßen am westlichen Stadtausgang. Die Anbindung in das Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Zufahrten, sowohl zur Rostocker Straße NVP 1, als auch zur Alten Klockenhäger Landstraße.

Der Wirtschaftsverkehr wird ausschließlich über die Alte Klockenhäger Landstraße abgewickelt. Die vorhandenen Zufahrten zur Kreisstraße (Rostocker Straße) verbleiben im Bestand. Eine Mehrbelastung durch Fahrzeuge ist nicht zu erwarten. Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist im Geltungsbereich des Plangebietes gesichert.

9. Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Änderung der Flächennutzungen. Diese Änderung vollzieht sich ausschließlich innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächennutzungen. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in einem Teilbereich des ehemaligen Umspannwerkes Ribnitz entspricht dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Auf Veranlassung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Unter Punkt 14 dieser Begründung sind Formulierungsvorschläge zu Emissionskontingenten und erforderliche Mindest- Schalldämm- Maße übernommen und in der Satzung unter Teil B als Text festgesetzt worden.

Sofern für die Bauvorhaben Wasserhaltungsmaßnahmen/ Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbegrenzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmeanlagen und Brunnen sind Erdaufschlüsse, die gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG MV). Nach § 20 ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Eine bedarfsgerechte Entwicklung des Plangebietes erfordert aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Flächenbeschränkung jedoch eine Unterschreitung der Abstandsflächen, das heißt eine Waldinanspruchnahme ist unumgänglich. Betroffen sind 890 m² Waldfläche. Die Landesforstbehörde M-V, Forstamt Billenhagen, hat die Sachlage geprüft und eine Genehmigung des gestellten Waldumwandlungsantrages vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und des Forstamtes Schuenhagen in Aussicht gestellt. Die Genehmigung selbst wird mit Nachweis der Realisierung der Erstaufforstung erteilt. Als Ersatzaufforstung ist eine Fläche von 890 m² durch den Antragsteller, Stadt Ribnitz-Damgarten, zu erbringen.

Im Bereich des Plangebietes 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.

Bei der Errichtung gewerblicher Betriebe und Einrichtungen sind die erforderlichen Bauunterlagen über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zur Stellungnahme zuzuleiten.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Versorgungsnetze der Edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kabel der Edis AG, die bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten sind. Für die bestehenden Anlagen wurden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Das Grundstück wird über den bereits vorhandenen Trinkwasseranschluss versorgt. Für die bestehenden Anlagen wurden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt. Ein Erdgashausanschluss befindet sich bereits auf dem Grundstück.

Versorgungsanlagen der E.on Hanse AG sind nicht vorhanden. Auf das eventuelle Vorhandensein anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger wird seitens der E.on Hanse AG hingewiesen. Das Planvorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS (Verbundnetz Gas AG). Sollten der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden, so ist der Versorger GDM com am weiteren Verfahren zu beteiligen.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Im Plangebiet werden keine explosiven Materialien gelagert. Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Ordnungsgemäße Kennzeichnung sowie ausreichende Befahrbarkeit des Plangebietes sind zu beachten.

Gemäß Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern- Rügen ist grundsätzlich erforderlich. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazität des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

Gemäß des Hydrantenplanes, Stand 09.04.2015, der Boddenland GmbH befindet sich innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches ein Überflurhydrant, Danziger Straße mit 133 m³/h ca. 300 m entfernt.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung der vorhandenen Gebäude.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser des Grundstückes erfolgt über den vorhandenen Regenwassersammler mit Einleitung in den Bahndammgraben. Die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ist einzuholen. Sofern eine zentrale Leitung für Niederschlagswasser durch den Abwasserzweckverband Körkwitz errichtet wird, ist anzuschließen.

10.9 Schmutzwasserbeseitigung

Zur Beseitigung der häuslichen Abwässer müssen in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz entsprechende Anlagen/ Leitungen außerhalb des Plangebietes hergestellt werden. Im Bereich Rostocker Straße 86 befindet sich eine zentrale Schmutzwasserleitung, an die das Plangebiet angeschlossen werden soll. Die Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres Beauftragten Dritten auszuführen. Bis zum Anschluss an das zentrale Leitungsnetz kann das anfallende Schmutzwasser abflusslos gesammelt werden. Die Nutzung einer abflusslosen Grube ist in der unteren Wasserbehörde unter Vorlage eines entsprechenden Dichtheitsnachweises anzuzeigen.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern-Rügen nach dessen Satzung vorgenommen. Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich außerhalb des Plangebietes in der Rostocker Straße. Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. 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 Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein 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 Bodendenkmalpflege 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.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB-Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung, ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Die für das Anwenden des beschleunigten Verfahrens ohne überschlägige Umweltprüfung maßgeblichen Kriterien:

- maximal festgesetzte Grundfläche < 20.000 m² und
- Vorbereitung eines Vorhabens, das nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

werden erfüllt.

Eine UVP-Pflicht laut Anhang 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht.

Aussagen zum Baumschutz wurden getroffen und geschützte Bäume dargestellt und festgesetzt.

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten. Die Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 18 und 19 NatSchAG M-V ist verboten.

Entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Naturschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten zulassen. Bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist eine Kompensationspflanzung entsprechend Baumschutzkompensationserlass zu leisten.

Die geplanten Baumaßnahmen sind nur unter Berücksichtigung nachfolgender Bauzeitenregelungen bzw. Bauzeitenbeschränkungen zulässig.

Die flächige Beräumung der Ruderalflächen im Baufeld sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind auf das Frühjahr (März - Mitte Mai) bzw. Spätsommer (August - September) zu fokussieren. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Baufläche durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft. Der Rückschnitt von Gehölzen kann im Winterhalbjahr erfolgen.

Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober - 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Flächen und Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (im Bereich des festgesetzten Lagerplatzes) sind an 5 Standorten Betonstraßenplatten (jeweils 2 m Länge, mind. 1 m Breite und

1 m Höhe) in Richtung zum Wald aufzustapeln und dauerhaft an dieser Stelle zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme muss rechtzeitig vor Baubeginn oder Beseitigung der Betonlagerfläche (in der Hauptaktivitätsphase der Zauneidechse) umgesetzt werden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und bereits vorhandener versiegelter Bereiche ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Avifauna durch Umsetzen der Planinhalte, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung) und dem Erhalt des Baumbestandes nicht gegeben ist.

Bezüglich einer Beeinträchtigung der nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Kompensationsfläche wird folgende Eingriffsregelung wahrgenommen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt die Kompensation in Form der Abbuchung von 600 Flächenäquivalenten vom Ökokonto VR-014 vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Der Ermittlung der bereits getätigten ausgleichspflichtigen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wird seitens der UNB gefolgt. Die Abbuchung von 4.950 Flächenäquivalenten vom Ökokonto VR-014 erfolgt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

14. Immissionsschutz

Für das Plangebiet erfolgte eine Schalltechnische Begutachtung. Es wurden Festlegungen für die höchstzulässigen Emissionskontingente innerhalb des Plangebietes sowie erforderliche Mindest-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der zukünftigen Bebauung getroffen.

14.1 Emissionskontingente

Für den Bebauungsplan Nr. 82 „Vereinsgelände VfAQ, Rostocker Straße 43“ der Stadt Ribnitz-Damgarten sind auf den drei Teilflächen im Gewerbegebiet innerhalb der Bebauungsgrenzen gewerbliche Nutzungen zulässig, deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gewerbebebietsfläche		
B-Plan Nr. 82	LEK, tags	LEK, nachts

TF-NW	60	45

TF-NO	60	45

TF-SO	60	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

14.2 Mindest-Schalldämm-Maße

1. Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen- LPB-„ sind für Außenbauteile der Gebäude folgende mindest-Schalldämm- Maße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Raumarten			
Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
Mindest-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ in dB der Außenbauteile (Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+Fenster)			
LPB III (TF-NW und TF-NO)	40	35	30
LPB IV (TF-SO)	45	40	35

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u. a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

2. Für die geplante Bebauung sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Rostocker Straße abgewandten Gebäudeseite liegen.

3. Sofern eine Anordnung dieser Räume ab Lärmpegelbereich LPB III an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter, insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82 befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkte.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBI: M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen.

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.

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB und / oder Grundstücksvereinigungen und daraus folgenden Flurstücksverschmelzungen mit anschließender Zerlegung infolge der Gebietsüberplanung werden empfohlen.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau		0,00 €
02	Wasserversorgung		0,00 €
03	Regenentwässerung		0,00 €
04	Schmutzentwässerung- Abwasserbeseitigung einschl. Pumpstation	pauschal	30.000,00 €
05	Straßenbeleuchtung		0,00 €
06	Grünanlagen		0,00 €
07	Kompensationsmaßnahme		0,00 €
08	Nebenkosten	pauschal	5.000,00 €

Summe der Baukosten- Erschließung (netto)		=	35.000,00 €
zzgl. 19% MwSt.		=	6.650,00 €

Gesamtsumme (brutto)		=	41.650,00 €
=====			


Frank Ilchmann
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 29.Mai 2015
geändert am: 22.September 2015
geändert am: 03.Dezember 2015
geändert am: 14.April 2016