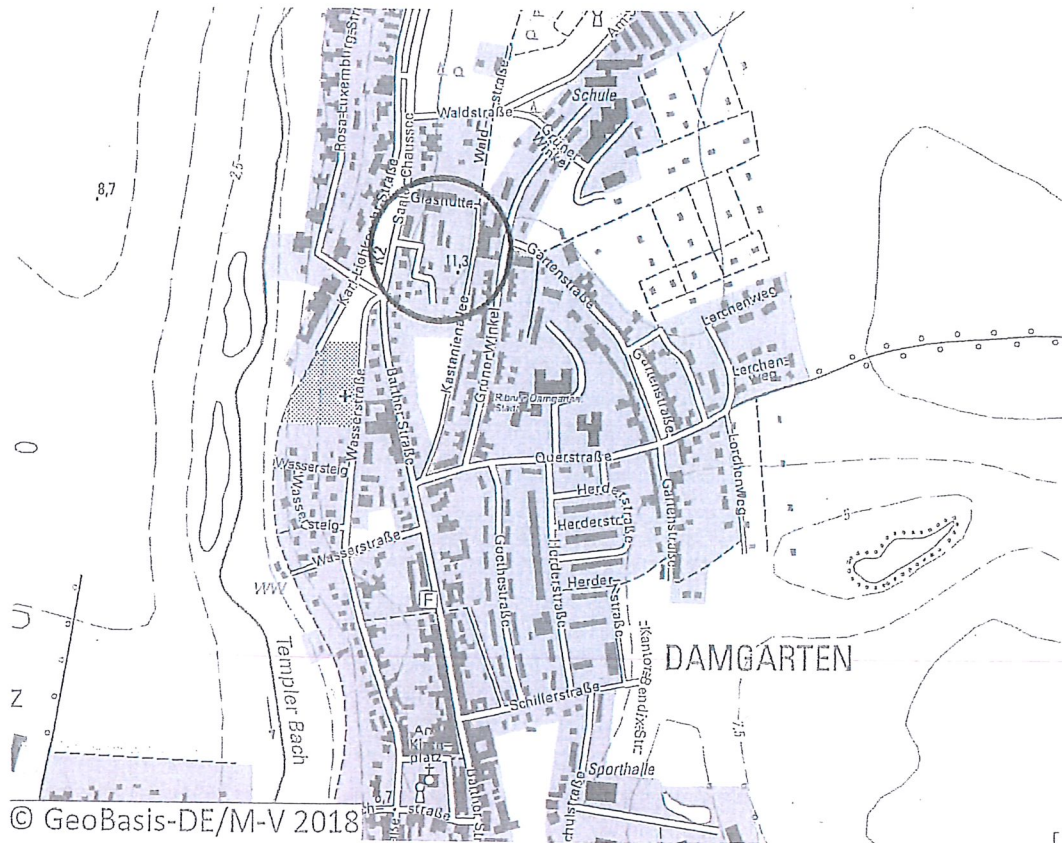


STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 93 „Einzelhandelsstandort Glashütte“,
Saaler Chaussee, im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Frank Ilchmann
Bürgermeister



Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 93 „Einzelhandelsstandort Glashütte“, Saaler Chaussee
der Stadt Ribnitz-Damgarten, im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten

Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 18. März 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Verfahrenswahl	4
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.1	Lage des Planungsgebietes	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93	5
2.4	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne	5
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Denkmalschutz	6
3.3	Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG-MV	7
3.4	Hochwasserschutz	7
3.5	Bergbauberechtigung	7
3.6	Städtebauliche Planungen der Stadt	8
3.6.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	8
4	Bestandsaufnahme	8
4.1	Topographie	8
4.2	Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation	8
4.3	Verkehrerschließung	8
4.4	Ver- und Entsorgung	9
4.5	Löschwasserbereitstellung	10
5	Planung	11
5.1	Städtebaulich-funktionale Konzept	11
5.2	Begründung der Festsetzungen	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	12
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.4	Verkehrerschließung	13
5.2.5	Geh- und Fahrrechte	14
5.2.6	Ver- und Entsorgung	14
5.2.7	Grünflächen	15
5.3	Immissionsschutz	15
5.4	Örtliche Bauvorschriften	16
5.5	Alternativprüfung Standort	16
5.6	Sonstige Hinweise	17
5.6.1	Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung	17
5.6.2	Gefahrenstoffermittlung	17
5.6.3	Grenznaher Raum	17
6	Naturschutz- und Artenschutzrechtliche Belange	18
6.1	Schutzgut Fauna	18
6.2	Schutzgut Flora	18
6.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	21
6.4	Kompensationsmaßnahmen	22
6.5	Artenschutz	22
7	Auswirkungen der Planung	23
7.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung	23
7.2	Kosten	23
8	Flächenbilanz	23

1 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahrenswahl

Der im Stadtteil Damgarten ansässige Edeka-Markt (Herderstraße) muss, um marktfähig zu bleiben, sich weiterentwickeln, da dieser laut Einzelhandelskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten zur Grundversorgung der Bewohner im Bereich Damgarten mit Lebensmittel und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs beiträgt. Die Gegebenheiten Vorort lassen jedoch keinen Aus- oder Umbau aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zu. Daher ist der Edeka-Markt gezwungen den Standort aufzugeben und einen geeigneten Standort in der Nähe zu finden. Mit dem Areal der ehemaligen Glashütte an der Saaler Chaussee konnte ein freies und geeignetes Grundstück gefunden werden; Luftlinie ca. 500 m nördlich vom bisherigen Einzelhandelsstandort.

Mit der Planaufstellung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Einzelhandelsmarktes, die Erschließung sowie eine Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung zu sichern.

Aufgrund der geringen, zulässigen Grundfläche von weniger 20.000 m² des Vorhabens, dessen Lage inmitten des städtebaulich integrierten Siedlungsbereiches sowie aufgrund der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung und Verdichtung der Fläche, kann zur Schaffung des benötigten Baurechts die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen. Bei Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Aufstellung wird entsprechend ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

Da der BP Nr. 93 einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche größer 1.200 m² ermöglicht, ist entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich.

Der Flächennutzungsplan (2. Neubekanntmachung) stellt im Bereich des BP Nr. 93 Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens bleibt die geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt gewährleistet; ein FNP-Änderungsverfahren wird damit nicht erforderlich, jedoch ist der FNP im Wege der Berichtigung nachfolgend anzupassen.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Saaler Chaussee in ca. 800 m Entfernung nördlich des Siedlungskerns des Stadtteils Damgarten.

2.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Wagner/Weinke Ingenieure - Güstrow, vom 22.05.2018 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GEOVermG M-V fand nicht statt.

Katasternachweis: Stand vom Mai 2018

Lagebezug: ETRS89 / UTM

Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 umfasst die Flurstücke: 220 teilweise, 224 tlw., 226/2 tlw., 226/5 tlw., 1524/28, 1524/29 und 1524/30 tlw. der Flur 1 der Gemarkung Damgarten.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch die Wohngrundstücke „Saaler Chaussee 7“ und „Waldstraße 2“
- im Osten durch die „Kastanienallee“,
- im Süden durch die Wohngrundstücke „Glashütte 11“ und „Glashütte 15“ sowie die Straßenfläche „Glashütte“,
- im Westen durch die „Saaler Chaussee“.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs des BP Nr. 93 beträgt ca. 0,76 ha.

2.4 Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 wird der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 teilweise überplant, dessen Fläche in der Planzeichnung abgegrenzt ist. Nicht vom BP Nr. 93 überplante Teilflächen des BP Nr. 11 behalten ihre Gültigkeit. Alle von der Überplanung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Überplanung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstücke: 220 teilweise, 224 tlw., 226/2 tlw., 226/5 tlw. mit einer Fläche von ca. 915 m².

Die Überplanung ist erforderlich zur Planung einer Verkehrsflächenaufweitung der Saaler Chaussee für eine Abbiegespur auf den Kundenparkplatz des geplanten Einzelhandelsmarktes sowie zur Planung einer Querung des Rad- und Fußweges.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt in der Planungsregion Vorpommern und damit im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2010 vorliegt.

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 93 enthalten:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden. Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft. Nach Ziffer 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit

Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Entsprechend Ziffer 3.2.3(3) sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschaftsräume gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung des Mittelbereichs vielfältige Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Laut Ziffer 4.3.2(1) RREP VP sind Einzelhandelsprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig.

Laut Ziffer 4.3.2(2) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.

Laut Ziffer 4.3.2(4) sollen Einzelhandelsvorhaben die Entwicklung des Tourismus unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der Zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den touristischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden.

Erläuterung zur Planungsabsicht:

Bei vorliegenden Planungsabsichten handelt es sich lediglich um einen Ersatzneubau eines Lebensmittel-Marktes zur Sicherung der wohnungsnahen (Nah-) Versorgung des Stadtteils Damgarten (siehe auch Kapitel 1 / Kapitel 5.1). Bei Umsetzung wird der bisher nicht fußläufig erreichbare nördliche Siedlungsbereich des Stadtteils Damgarten versorgt. Folglich wird somit nun der gesamte Stadtteil Damgarten, mit einem fußläufig zumutbaren Radius, durch Lebensmittel-Einzelhandelsmärkten bedient.

Bei dem geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort an der Saaler Chaussee/Glashütte handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, da dieser in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichem Wohnanteil liegt, in dem eine fußläufige und nichtmotorisierte (Fahrrad) Erreichbarkeit gegeben ist. Diesbezüglich werden im Zusammenhang mit vorliegender Planung öffentliche Verkehrsflächen, wie Bürgersteige, Radwege und Kreuzungsbereiche, zur besseren Erreichbarkeit saniert bzw. neu hergestellt.

Der Altstandort in der Herderstraße ist als großflächiger Einzelhandelstandort mit dem Kernsortiment Lebensmittel grundsätzlich zukünftig ungeeignet. Alternative Nutzungsabsichten für den Altstandort sind jedoch derzeit noch nicht bekannt.

Infrastrukturentwicklung

Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sollen nach Ziffer 6.1(2) in allen Teilräumen der Planungsregion in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang vorgehalten werden. Der Versorgung in der Fläche dienen sowohl die Konzentration der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge in den zentralen Orten und zum Teil in den Siedlungsschwerpunkten als auch die Schaffung mobiler Angebote.

3.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 93 befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals „Damgarten, Fundplatz 11“. Jegliche Erdeingriffe innerhalb dieses Bodendenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmal-

schutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Der Bereich des in Rede stehenden Bodendenkmals wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV).

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (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.

3.3 Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG-MV

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der festgesetzten Schutzzone III „MV_WSG_1740_02 - Damgarten“.

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

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG-MV) anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmesonden und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

3.4 Hochwasserschutz

Für den Ribnitzer See, als südlichster Teil des Saaler Boddens, wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,00 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenentwicklung des Plangebiets, so liegen sämtliche Flächen mit ca. 10 bis 11 m über NHN deutlich über dem Bemessungshochwasser. Entsprechende vorbeugende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

3.5 Bergbauberechtigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis ‚Grimmen 2‘ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, & 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

3.6 Städtebauliche Planungen der Stadt

3.6.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten besteht mit dem 29.09.2011 die 2. Neubekanntmachung. Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Aufgrund der Planungsabsicht zu Zwecken der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der geringen Flächeninanspruchnahme des Vorhabens (SO ca. 0,6 ha) sowie durch die gegebene Integration des Vorhabens in das vorliegende Erschließungs- und Siedlungsgefüge bleibt die geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt gewährleistet.

Da der BP Nr. 93 der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegensteht sowie zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ein dringender Grund vorliegt, ist im vorliegenden Fall der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nachfolgend anzupassen (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Die künftige Darstellung im FNP hat daher den betreffenden Bereich als Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird im vorliegenden Fall als erfüllt erachtet.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Topographie

Die Topographie des Geltungsbereiches ist weitestgehend eben mit Höhen zwischen ca. 10 m und 11 m über NHN vom nordwestlichen zum südöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

4.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation

Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte bestehen derzeit noch zwei Gebäude. Zum einen ein stark sanierungsbedürftiges, leerstehendes Wohnhaus direkt an der Saaler Chaussee und ein längliches, abgängiges Gebäude im nördlichen Bereich, welches zuletzt als Lager und Garage diente. Südlich des Lager/Garagen-Gebäudes verläuft ein unebener, nicht eingefasster Schotterweg, welcher die Saaler Chaussee im Westen mit der Kastanienallee im Osten verbindet. Weitere Gebäude, welche mittig auf dem Gelände standen, wurden zum Zwecke der Gefahrenabwehr und Baufeldberäumung bereits abgerissen.

Zwischen den noch bestehenden Gebäuden ist nach Abriss der sonstigen Gebäude eine ruderale Grünfläche entstanden, welche vereinzelt kleine Laubbäume und Buschwerk aufweist.

4.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die westlich angrenzende Saaler Chaussee, welche in nördliche Richtung als Kreisstraße K2 zur Ortschaft Saal führt und in südliche Richtung den Siedlungskern von

Damgarten erreicht und darüber hinaus die Bundesstraße B105 sowie die Bahnstation „Ribnitz-Damgarten Ost“.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der Siedlungsbereich des Stadtteils Damgarten verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in der westlich angrenzenden Saaler Chaussee. Zum Anlagenbestand und zu den Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS Netz GmbH sichergestellt werden.

Entsprechend der frühzeitigen Leitungsabfrage sind Leitungs- und Anlagenbestände der EDIS Netz GmbH im Geltungsbereich des BP Nr. 93 vorhanden. Aufgrund des bereits erfolgten Abrisses der meisten Gebäude im Plangebiet, sind diese Leitungen jedoch ohne Funktion. Im südlichen grenznahen Bereich sind Leitungs- und Anlagenbestände, welche das Wohnhaus „Glashütte 11“ versorgen, anzunehmen. Um die genaue Lage vorhandener Erschließungsleitungen zu ermitteln, ist Handschachtung erforderlich. Ggf. sind bestehende Hausanschlussleitungen umzuverlegen.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen.

Entsprechend der frühzeitigen Leitungsabfrage sind keine Gasleitungen im Geltungsbereich des BP Nr. 93 vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches, im südlichen grenznahen Bereich sind Gas-Leitungen, welche das Wohnhaus „Glashütte 11“ versorgen, anzunehmen. Um die genaue Lage vorhandener Erschließungsleitungen zu ermitteln, ist Handschachtung erforderlich.

Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG sowie der Vodafone-Kabel Deutschland GmbH gesichert werden.

Entsprechend der frühzeitigen Leitungsabfrage sind Telekommunikationsleitungen der Vodafone-Kabel Deutschland GmbH im Geltungsbereich des BP Nr. 93 vorhanden. Diese befinden sich jedoch im Straßenraum entlang der Saaler Chaussee.

Entsprechend der frühzeitigen Leitungsabfrage sind Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom im Geltungsbereich des BP Nr. 93 vorhanden. Aufgrund des bereits erfolgten Abrisses der meisten Gebäude im Plangebiet, sind diese Leitungen jedoch ohne Funktion. Außerhalb des Geltungsbereiches, im südlichen grenznahen Bereich sind Telekommunikations-Leitungen, welche das Wohnhaus „Glashütte 11“ versorgen, anzunehmen. Um die genaue Lage vorhandener Erschließungsleitungen zu ermitteln, ist Handschachtung erforderlich. Ggf. sind bestehende Hausanschlussleitung umzuverlegen.

Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von

0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freileitung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet.

Entsprechend der frühzeitigen Leitungsabfrage sind Trinkwasserleitungen im Geltungsbereich des BP Nr. 93 vorhanden. Die genaue Lage ist nicht eindeutig bekannt, daher ist zur Ermittlung der exakten Lage der Versorgungsleitungen Handschachtung erforderlich. Im Zuge der Überbauung des in Rede stehenden Bereiches sind der Rückbau und die Verlegung von Versorgungsleitungen zu angrenzenden Wohngebäuden erforderlich.

Hinweise der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland

Es muss damit gerechnet werden, dass einige Leitungsbereiche gar nicht oder nicht eindeutig eingemessen sind. Eine örtliche Einweisung durch Mitarbeiter oder Vertreter der Wasser und Abwasser GmbH ist erforderlich. Während der Baumaßnahmen sind bestehende Trinkwasserleitungen zu schützen. Mit der Herstellung der Oberfläche sind vorhandene wasserwirtschaftliche Anlagen (Schieber- und Hydrantenkappen, Beschilderungen usw.) entsprechend wieder anzupassen. Für Leitungskreuzungen und Parallelverlegung gilt die DIN EN 805. Eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasserleitungen ist nicht gestattet.

Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Kanalisation des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden im südlichen Stadtbereich getrennt abgeleitet.

Es muss damit gerechnet werden, dass einige Leitungsbereiche gar nicht oder nicht eindeutig eingemessen sind. Die genaue Lage der Anlagen- und Leitungsbestände im Geltungsbereich ist nicht eindeutig bekannt, daher ist zur Ermittlung der exakten Lage der Versorgungsleitungen Handschachtung erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

4.5 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz angrenzender Bau-/Wohngebiete enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Im Bereich der Saaler Chaussee, in ca. 100m Entfernung (Wegstrecke) in nördliche und südliche Richtung vom Plangebiet, befinden sich 2 Feuerlöschhydranten mit Fördermengen von ca. 129 m³/h und ca. 121 m³/h (Quelle: Hydrantenplan Damgarten, Wasser und Abwasser Boddenland GmbH, Stand 08.04.2015).

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege,

Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen sowie der Straßenplanung ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

5 Planung

5.1 Städtebaulich-funktionale Konzept

Der im Stadtteil Damgarten in der Herderstraße bisher ansässige Edeka-Markt muss, um marktfähig zu bleiben, sich weiterentwickeln können, da dieser laut Einzelhandelskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten zur Grundversorgung der Bewohner im Bereich Damgarten mit Lebensmittel und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs beiträgt. Die Gegebenheiten Vorort (Herderstraße) lassen jedoch keinen Aus- oder Umbau aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zu. Daher ist der Edeka-Markt gezwungen den Standort aufzugeben und einen geeigneten Standort in der Nähe zu finden. Eine Nachnutzung des Altstandortes mit einem großflächigen Einzelhandel mit dem Kernsortiment Lebensmittel wird zukünftig nicht gesehen, jedoch steht die Fläche anderen, kleineren Nutzungsarten (auch Lebensmittel) weiterhin zur Verfügung, in Abhängigkeit der Verträglichkeit mit der näheren Umgebung und mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten. Ein Brachfallenlassen des Altstandortes ist aufgrund der innerstädtischen, integrierten Lage zu vermeiden.

Mit dem Areal der ehemaligen Glashütte an der Saaler Chaussee konnte ein freies und geeignetes Grundstück gefunden werden; Luftlinie ca. 500 m nördlich vom bisherigen Einzelhandelsstandort. Mit dem neuen Standort an der Saaler Chaussee ist ein Ersatz-Markt mit einer hinreichenden Verkaufsflächengröße und entsprechender Kundenstellplatzanzahl umsetzbar.

Beabsichtigt ist somit am städtebaulich integrierten Standort „Glashütte“ an der Saaler Chaussee die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versor-

gung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und dem Kernsortiment Lebensmittel. Darüber hinaus kann mit der Neuerrichtung des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes am Standort Glashütte von der Wohnbevölkerung des nördlichen Stadtteilbereiches Damgarten auch fußläufig erreicht werden. Somit wird ein erheblicher zur Sicherung der Nahversorgung beigetragen.

In Vorbereitung der Planaufstellung wurden in Bezug auf den geplanten großflächigen Einzelhandel städtebauliche Varianten zur möglichen Erschließung des zur Verfügung stehenden Grundstücks untersucht. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, des U-förmigen Zuschnittes des Grundstückes und des entsprechend eines großflächigen Einzelhandel benötigten Verkaufsflächenbedarfs, sind Zufahrten, Belieferungen, Kundenstellplätze sowie die Positionierung des Markt-Gebäudes alternativlos, unabhängig der Wahl eines zukünftigen Betreibers. Somit sind die Ergebnisse der Geräuschimmissionsprognose auch bei einem möglichen Betreiberwechsel anzunehmen. Mit der Planaufstellung sind immissionsschutzrechtliche Belange der benachbarten Wohnnutzung im besonderen Maße zu berücksichtigen. Hierfür wurde bereits zu Beginn der Planaufstellung eine Schallimmissionsprognose erstellt, welche die Machbarkeit des Vorhabens unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten bestätigt, bei Umsetzung der empfohlenen Schallschutz-Maßnahmen. Insbesondere von Relevanz sind hierbei die Regelungen der Öffnungszeiten und der Anlieferzeiten (siehe auch Kapitel 5.3 „Immissionsschutz“).

Im Rahmen eines Durchführungsvertrags werden vor Umsetzung des Vorhabens Nutzungsarten und Umfang der planungsrechtlichen Erfordernisse entsprechend konkretisiert. Dieser schließt auch Regelungen zum Betrieb der Einrichtung ein, insbesondere die Regelungen der Öffnungszeiten und der Anlieferzeiten.

Zuvor sind die restlichen Bestandsgebäude abzureißen. Der Baukörper des geplanten Einzelhandel-Marktes ist alternativlos im nördlichen Bereich des Grundstückes, quer zur Saaler Chaussee zu positionieren, sodass südlich davon die Zufahrt und die Kundenstellplätze untergebracht werden können.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der im Kapitel 5.1 „Städtebaulich-funktionales Konzept“ erläuterten, angestrebten, städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße für den Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt sichert einerseits eine marktfähige und zukunftsorientierte Größe und schließt andererseits mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte und die Versorgungssituation insgesamt aus.

Neben dem Kernsortiment Lebensmittel sollen bei dem geplanten großflächigen Einzelhandelsmarkt als „Vollsortimentler“ auch in deutlich untergeordneter Größe zentrenrelevante Randsortimente zur Versorgung der Bevölkerung angeboten werden können. Die entsprechenden Festsetzungen begrenzen jedoch entsprechende Verkaufsflächengrößen dieser Randsortimente, um mögliche negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte zu vermeiden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnnutzung nördlich und südlich des Geltungsbereiches ist zur Gewährleistung derer gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnis-

se die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen auf $GRZ = 0,4$ des sonstigen Sondergebietes sowie mit einer Geschossfläche (GF) von max. 2000 m² begrenzt. Da es sich bei dem Vorhaben um einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb handelt, ist entsprechend der geplanten Verkaufsfläche eine Vielzahl an Kundenstellplätzen notwendig. Diese und deren Zufahrten sind jedoch lediglich in dem hierfür festgesetzten Bereich und innerhalb der Baugrenze zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,85 notwendig. Dabei ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

In Bezug und auf Rücksicht des Siedlungsbildes sind die Höhen baulicher Anlagen des Sonstigen Sondergebietes auf 7 Meter über Straßenniveau der angrenzenden Saaler Chaussee zu begrenzen. Dies schließt auch alle Nebenanlagen, wie z.B. Werbepylone, Fahnenmasten und Dachaufbauten, mit ein.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit tragen zu einem harmonischen Siedlungsbild bei.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Planungsabsicht des Neubaus eines großflächigen Einzelhandelbetriebes ist eine abweichende Bauweise notwendig. Es ist eine Gebäudelänge über 50 m geplant und darüber hinaus soll es dem Vorhaben ermöglicht werden, auf der westlichen Fassadenseite so nah wie möglich an die Saaler Chaussee heranzurücken. Aufgrund der Geometrie der vorhandenen Flurstücksgrenze (226/5 zu 1524/29) ist eine grenznahe Bebauung in diesem Bereich städtebaulich vertretbar. Mögliche Abstandsflächen fallen somit auf öffentliche Grün- bzw. Verkehrsflächen. Im Gegensatz dazu ist an der nördlichen Gebäudeseite auf die von der Landesbauordnung geforderten Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen zu achten. Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zum Schutz der angrenzenden Allee ein mindestens 4 m breiter Streifen von baulichen Anlagen und Aufschüttungen freizuhalten.

5.2.4 Verkehrserschließung

Die geplante interne Verkehrserschließung beschränkt sich ausschließlich auf Zufahrten der Kundenparkplätze und die Anlieferung des geplanten Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes.

Für die geplante Nutzung im Sonstigen Sondergebiet erfolgt die verkehrstechnische Erschließung zukünftig über die westlich angrenzende Saaler Chaussee (Kreisstraße -K2-). Hierzu ist eine Anbindung an die Saaler Chaussee herzustellen.

Zur Vermeidung einer Staubildung und zur Reduzierung einer Unfallgefahr ist eine eigene Linksabbiegespur sinnvoll. Die in der Planzeichnung dargestellte, geplante Kreuzungssituation berücksichtigt von Norden kommend eine Verziegungsstrecke für die Linksabbiegespur von 20 m, eine Aufstellstrecke von 20 m sowie weiter südlich wieder eine Verziegungsstrecke von 20 m. Die Aufweitung im geplanten Kreuzungsbereich erfolgt auf die westlich angrenzende, öffentliche Grünfläche und beträgt ca. 3,00 m für eine weitere Fahrspur. Auch mit dem bereits vorliegenden Immissionsgutachten wird eine eigene Abbiegespur empfohlen (siehe auch Kapitel 5.3 „Immissionsschutz“).

Im Zusammenhang der Kreuzungsherstellung ist eine Anbindung des Rad- und Fußweges am westlichen Geltungsbereichsrand, über die Saaler Chaussee auf Höhe des geplanten Sondergebietes möglich.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Tiefbau:

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Hinweise des Landkreises Vorpom.-Rügen, Abt. Verkehrssicherung und -lenkung:

Verkehrsregelnde und leitende Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beim Landkreis, während der Phase der Straßenentwurfsplanung, abzustimmen und unterliegen der Genehmigungspflicht. In die Ausführungsplanung ist die Straßenverkehrsbehörde zwingend mit einzubeziehen.

Die Verkehrsfläche (Straßen) im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - entsprechen.

5.2.5 Geh- und Fahrrechte

Um zumindest eine fußläufige Quermöglichkeit im Plangebiet auch zukünftig erhalten zu können, ist die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit notwendig. Somit ist die fußläufige Erreichbarkeit (oder auch mit dem Fahrrad) des Nahversorgungsstandortes allseitig, auch aus östlicher Richtung, gesichert. Des Weiteren reduziert sich durch diese Festsetzung der fußläufige Abstand zum Altstandort in der Herderstraße um ca. 50 m.

5.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in der westlich angrenzenden Saaler Chaussee. Für das geplante Vorhaben sind lediglich Anschlüsse an den Endverbraucher zu setzen (siehe auch Kapitel 4.4 Bestandsaufnahme - Ver- und Entsorgungsmedien).

Niederschlagswasser

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist leitungsgebunden, vom Schmutzwasser getrennt, abzuführen. Die Dimensionierung sowie eine Verortung geplanter Leitungstrassen sind im Zusammenhang der Erschließungsplanung mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen und festzulegen sowie mittels Erschließungsverträge zu sichern.

Abwasser

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Löschwasser

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen

Trinkwassernetzes erfolgen. Die von den zuständigen Behörden entsprechend geforderte Dimensionierung der Leitung und Fördermengen sind zu beachten. Im Bereich der Saaler Chaussee, in ca. 100m Entfernung (Wegstrecke) in nördliche und südliche Richtung vom Plangebiet, befinden sich 2 Feuerlöschhydranten mit Fördermengen von ca. 129 m³/h und ca. 121 m³/h (Quelle: Hydrantenplan Damgarten, Wasser und Abwasser Boddenland GmbH, Stand 08.04.2015).

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung und Abfallentsorgungsbedingungen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch ihm beauftragte Dritte. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

5.2.7 Grünflächen

Der in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Grünstreifen zwischen Saaler Chaussee und dem westlich angrenzenden Rad- und Fußweg dient der Begrünung und Einrahmung der Verkehrsflächen und ist daher mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3 Immissionsschutz

Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen und Hinweise ist die Schallimmissionsprognose „GP1232/18“ des Ingenieurbüros Kohlen & Wendland Applikationszentrum Akustik, Rostock, vom 12.07.2018. Für das Vorhaben „Neubau eines Einkaufsmarktes an der Saaler Chaussee in Ribnitz-Damgarten“ war der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass beim bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb keine unzulässigen Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft einwirken.

Die im Gutachten genannten Lärmschutzmaßnahmen M1 bis M7 wurden, um Verwechslungen mit anderen Festsetzungen zu vermeiden, auf der Planzeichnung des BP Nr. 93 als Schallschutzmaßnahmen S1 bis S7 bezeichnet.

Da die Maßnahmen S6 und S7 keine baulichen oder technischen Vorkehrungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind, sondern organisatorische Maßnahmen, werden diese als Hinweise auf dem Bebauungsplan Nr. 93 übernommen. Die Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt dann z.B. über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem zukünftigen Betreiber oder Grundstückseigentümer.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Bei Realisierung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen M1 bis M7 entstehen beim Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 bis IO7 keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum sind die Maßnahmen M1 bis M7 erforderlich. Bei einer Warenanlieferung in der Nacht würden an den maßgebenden Immissionsorten IO1 bis IO7 Beurteilungspegel entstehen, die den Nacht-Richtwert um bis zu 15 dB(A) überschreiten. Die pegelbestimmenden Geräuschteile entstehen durch die Ladearbeiten im Bereich des Rampentisches sowie durch den Lkw-Fahrverkehr und das Rangieren auf dem Betriebsgelände. Auch bei einem vollständig geschlossenen Anlieferbereich (z.B. mit Rolltor) würden die Fahr- und Rangiergeräusche über dem Nachtrichtwert liegen. Um die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auch in der Nacht ausreichend zu schützen, müssen die Lieferzeiten

des Einkaufsmarktes auf den Tagzeitraum begrenzt (Maßnahme M6) und eine Fremdnutzung des Kundenparkplatzes in der Nacht (Maßnahme M7) ausgeschlossen werden.

2. Bei einzelnen kurzzeitigen Schallereignissen, die beim Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes entstehen können, wirken auf die maßgebenden Immissionsorte Spitzenschalldruckpegel ein, die am Tag unterhalb der Spitzenpegelrichtwerte liegen. Aufgrund der Beschränkung der Liefer- und Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes auf den Tagzeitraum können in der Nacht derartige Spitzenschallereignisse ausgeschlossen werden.

3. Durch den Liefer- und Kundenparkverkehr des geplanten Einkaufsmarktes erhöhen sich die Verkehrsgeräusche am Tag um bis zu 0,5 dB(A). Da ab der Ein- und Ausfahrt des Betriebsgeländes eine Vermischung mit dem übrigen öffentlichen Straßenverkehr erfolgt und die Erhöhung der Verkehrsgeräusche weniger als 3 dB(A) beträgt, sind im Sinne der TA-Lärm keine Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche notwendig. Aufgrund der im Bereich der Saaler Chaussee vorhandenen Verkehrslärmbelastung wird empfohlen, die Anbindung des Kundenparkplatzes so zu gestalten, dass die Verstetigung des Verkehrsflusses auf den Hauptfahrspuren erhalten bleibt. Um dies zu erreichen, wird die Einrichtung von Abbiegespuren empfohlen. Der Kundenparkverkehr sollte nicht dazu führen, dass der Verkehrsfluss behindert und zusätzliche Brems- und Anfahrvorgänge verursacht werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen dienen einer standortgerechten Vermarktung. Für eine städtebaulich sinnvolle Lösung und um verkehrs- und umweltstörende Eigenschaften, z.B. Blendwirkung, zu vermeiden, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

5.5 Alternativprüfung Standort

Aufgrund der Suche nach einem geeigneten Standort für einen Ersatzneubau des Einzelhandelsmarktes (Herderstraße) sind insbesondere die Parameter „Flächenverfügbarkeit“, „hinreichende Flächengröße“, „Erreichbarkeit“ und „Nähe zum zentralen Versorgungsbereich“ zu berücksichtigen.

Hierbei ergaben sich lediglich zwei Standort-Möglichkeiten: auf dem Areal des Hafens Damgarten und das ehem. Betriebsgelände der Glashütte.

Beide erfüllen die Mindestanforderungen der o.g. Parameter. Jedoch wird für den Bereich des Hafens Damgarten mittel- bis langfristig eine touristische Entwicklung bevorzugt. Vorteile des Vorzugsstandortes „Glashütte“ ist die bessere fußläufige Erreichbarkeit der Anwohner im nördlichen Bereich des Stadtteils Damgarten sowie eine geringere Überschneidung mit dem Wirkungskreis anderer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs, was die Marktfähigkeit steigert.

Ein vermuteter Nachteil des Standortes „Glashütte“ ist jedoch die Nähe der benachbarten Wohnbebauung und die damit mögliche, einhergehende Immissionsbelastung. Dieser vermeintliche Nachteil konnte jedoch zwischenzeitlich durch ein Schallgutachten unter der Maßgabe der Umsetzung empfohlener Maßnahmen ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel 5.3 „Immissionsschutz“). Ein weiterer vermuteter Nachteil des Standortes „Glashütte“ ist der u-förmige Grundstückszuschnitt, welcher für einen geplanten großflächigen Einzelhandel keinen Spielraum zur Positionierung und Drehung des Baukörpers sowie zur Anordnung der zugehörigen Anzahl an Kundenstellplätze und dessen Zufahrten bietet.

5.6 Sonstige Hinweise

5.6.1 Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales MV

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV - vom 10.Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283))

5.6.2 Gefahrenstoffermittlung

Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales MV

Vor Beginn der Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten in/an Gebäuden ist vom Auftraggeber eine Ermittlung vermuteter Gefahrenstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen (Gefahrenstoffverordnung §6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrenstoffverordnung §15 Abs.5).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrenstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrenstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

5.6.3 Grenznaher Raum

Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV-). Es wird auf vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

6 Naturschutz- und Artenschutzrechtliche Belange

6.1 Schutzgut Fauna

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das gesamte Plangebiet im Juni 2018 durch ein Fachbüro begangen und hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen, der floristischen Artenzusammensetzung sowie des möglichen Vorkommens streng und/oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten überprüft.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen infolge der angrenzenden Siedlungsbebauung und der ehemaligen gewerblichen Nutzung (Glashütte) und der damit einhergehenden anthropogenen Beeinflussungen sowie bei Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung (Beräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit) erfolgte eine negative Potentialabschätzung für die prüfungsrelevanten Tierarten.

Unter Berücksichtigung einer adäquaten Bauzeitenregelung (Gehölzrodung und flächige Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brutsaison, Abrissarbeiten der Gebäude außerhalb des Besatzungszeitraumes von Fledermäusen) sowie einer ökologischen Baubegleitung ist eine erhebliche Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten (Vogel-) Arten und Fledermäusen, bis auf die Ausnahme für die Mehlschwalbe auszuschließen. Für die Besiedlung des westlichen Gebäudes durch Mehlschwalben ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG einzuholen, da in diesem Fall Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht alleinig ausreichen sind.

6.2 Schutzgut Flora

Aufbauend auf die Bestandserfassung vom 05.05.2018 sowie den Aussagen der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt (Abruf 05/2018) wird das Plangebiet von folgenden Biotoptypen charakterisiert (siehe Plan „Biotopkartierung“):

1. Älterer Einzelbaum (2.7.1 – BBA) § 18
2. Jüngerer Einzelbaum (2.7.2 – BBJ)
3. Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.3 – RHU)
4. Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.1 – PWX (§18))
5. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (13.2.1 – PHX)
6. Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (13.2.2 – PHZ)
7. Artenarmer Zierrasen (13.3.2 – PER)
8. Ziergarten (13.8.4 – PGZ)
9. Versiegelter Rad- und Fußweg (14.7.2 – OVF)
10. Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (14.7.3 – OVU)
11. Straße (14.7.5 – OVL)
12. Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (14.11.1 – OBS) mit Überlagerung Artenreicher Zierrasen (13.3.1 – PEG)

Westlich im Plangebiet verortet ist die Saaler Chaussee (14.7.5 – OVL) zu der parallel Rad- und Fußwege (14.7.2 – OVF) verlaufen sowie Artenarmer Zierrasen (13.3.2 – PER) welcher durch Baumpflanzungen geprägt ist. Der Artenarmer Zierrasen zeichnet sich durch Gebrauchsrasen des öffentlichen Grüns aus mit einem Anteil von ca. 70% Ausdauernden Weidelgras sowie ca. 30% Kräuteranteil.

Im westlichen und östlichen Bereich wird das Plangebiet bzw. die Randbereiche durch Baumreihen, sowie zerstreuten Einzelbäumen (2.7.1 – BBA und 2.7.2 – BBJ) geprägt. Im östlichen Bereich reichen teilweise nur die Kronen der Bäume in den Geltungsbereich rein, jedoch können die Bäume trotzdem durch das geplante Vorhaben nicht erhalten werden, da der Wurzelraum ebenfalls betroffen sein wird. 10 dieser Bäume unterliegen entsprechend der Maßgaben des § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dem gesetzlichen Baumschutz (Stammumfang von ≥ 100 cm, gemessen in 1,30 m) (siehe Tab. 1). Voraussichtlich müssen 10 der 17 vorhandenen Bäume durch das Vorhaben gefällt werden (betroffenen Bäume Tab. 1 grau hinterlegt).

Auf eine Darstellung im Bebauungsplan für den Erhalt von Bäumen wird verzichtet, da die nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume entsprechen nachfolgender Liste einen über das BauGB hinausgehenden Schutzanspruch besitzen. Des Weiteren werden keine städtebaulichen Gründe zur Festsetzung vom Baum-Erhalt nach BauGB gesehen. Die nachfolgende Bestandsbaum-Liste sowie der Schutzstatus der Einzelbäume nach NatSchAG MV wird im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche übernommen:

Tabelle 1: Baumbestand im Plangebiet

Nr.	Baumart	Stammumfang	Kronendurchmesser	Schutzstatus NatSchAG MV
1	Ahorn	0,9	4,6	-
2	Apfelbaum (Obstbaum)	0,9	2,9	-
3	Ahorn	1,6	9,5	§18
4	Ahorn	1,6	9,1	§18
5	Linde	0,9	2,9	-
6	Linde	0,9	2,9	-
7	Linde	0,6	3,6	-
8	Ahorn	0,9	3,7	-
9	Esche	1,3	5,2	§18
10	Birke	1,3	5,3	§18
11	Buche	3,1	13	§18
12	Ahorn	1,6	7,7	§18
13	Ahorn	0,9	4,3	-
14	Kastanie	1,6	6,5	§18
15	Eiche	3,1	10,3	§18
16	Kastanie	2,5	6,5	§18
17	Kastanie	2,5	8	§18



Abbildung 1: Saaler Chaussee mit Straßenbegleitgrün

Südlich im Gebiet sowie vereinzelt zerstreut wurden Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzen (13.2.2 – PHZ) kartiert. Ebenfalls im südlich Bereich an das Nachbargrundstück verortet befindet sich ein Teilstück von dem angrenzenden Ziergarten (13.8.4 – PGZ) der von einem Siedlungsgebüsch nichtheimischer Gehölze (13.2.2 – PHZ) umrandet wird. Zudem ist der Geltungsbereich durch zwei Bestandsgebäude geprägt die vermutlich noch aus der ehemaligen Nutzung als Glashütte stammen. Diese Gebäude unterliegen zum jetzigen Zeitpunkt allerdings keiner Nutzung mehr, vor allem das im Norden verortete Gebäude ist leicht am zerfallen und wird von Vegetation wie Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (13.1.1 – PWX) eingenommen.



Abbildung 2: Nördliches Bestandsgebäude mit Vegetation

Ebenfalls am nördlichen Gebäude verortet befindet sich ein Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.3 – RHU). Hauptsächlich ist das Gebiet allerdings von dem Biotoptypen Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiet (14.11.1 –

OBS) mit Überlagerung Artenreicher Zierrasen (13.3.1 – PEG) besiedelt, welches vor allem durch die ehemalige Nutzung als Glashütte als Folge entstanden ist.



Abbildung 3: Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten und Ruderale Pionierflur

6.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Bäume, die gemäß § 18 NatSchAG MV geschützt sind, werden entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz kompensiert. Hierbei sind Bäume mit einem Stammumfang von 50-150 cm in einem Verhältnis von 1:1 und Bäume mit einem Stammumfang von >150-250 cm in einem Verhältnis von 1:2 sowie Bäume mit einem Stammumfang >250 cm in einem Verhältnis von 1:3 zu ersetzen.

Für die Baumfällungen im Sondergebiet ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 15 Ersatzbäumen.

Tabelle 5: Berechnung des Baumersatzes

Nr.	Baumart	Stammumfang	Schutzstatus	Ausgleich im Verhältnis
4	Ahorn	1,6	§18	1:2
5	Linde	0,9	-	1:1
6	Linde	0,9	-	1:1
8	Ahorn	0,9	-	1:1
9	Esche	1,3	§18	1:1
10	Birke	1,3	§18	1:1
11	Buche	3,1	§18	1:3
12	Ahorn	1,6	§18	1:2
13	Ahorn	0,9	-	1:1
14	Kastanie	1,6	§18	1:2
Gesamt				15

6.4 Kompensationsmaßnahmen

Durch die Fällung der 10 Bäume müssen insgesamt 15 Neupflanzungen von heimischen Baumarten von einer Mindestqualität von dreimal verpflanzen Hochstämmen und einem Stammumfang von 18 bis 20 cm erfolgen.

6.5 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 93 „Einzelhandelsstandort Glashütte“ der Stadt Ribnitz-Damgarten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dadurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sichergestellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich eine Brachfläche der ehemaligen Glashütte, welche durch eine Ruderale Pionierflur mit partiell aufkommendem Gehölzbestand (Pioniergehölze) gekennzeichnet ist. Östlich grenzt der Geltungsbereich an eine Kastanienallee an. Nördlich und südlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung an und westlich schließt das Plangebiet mit dem Rad- und Fußweg (westlich der Saaler Chaussee) ab.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen infolge der angrenzenden Siedlungsbebauung, der früheren Gewerbenutzung (Glashütte), Bebauung mit Garagenhöfen und der damit einhergehenden anthropogenen Beeinflussungen sowie bei Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung (Beräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit) erfolgte eine negative Potentialabschätzung für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten.

Unter Berücksichtigung einer adäquaten Bauzeitenregelung (Gehölzrodung und flächige Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brutzeit, Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit und der Nutzung als Sommerquartier durch Fledermäuse) ist eine erhebliche Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten (Vogel)Arten und Fledermäusen faktisch auszuschließen. Eine zeitliche Beschränkung und/oder erneute Begutachtung möglicher Höhlenbäume durch einen Fachgutachter unmittelbar vor der Fällung der Bäume verhindert eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung von baumwohnenden Fledermäusen.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustande (FSC-Maßnahmen) sind für ein potentiell Vorkommen von Winterschlafplätzen von Fledermäusen umzusetzen. Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) sind für die brütende Mehlschwalbenkolonie, für ein potentiell Vorkommen von Fledermäusen (Sommerquartiere), Dohle, Rotschwanz und Mauersegler im Geltungsbereich oder in den angrenzenden Bereichen vorzunehmen.

Für die Besiedlung des bestehenden Gebäudes im Flurstück Nr. 1524/28 durch Mehlschwalben ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG einzuholen, da in diesem Fall Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht alleinig ausreichend sind.