

Satzung

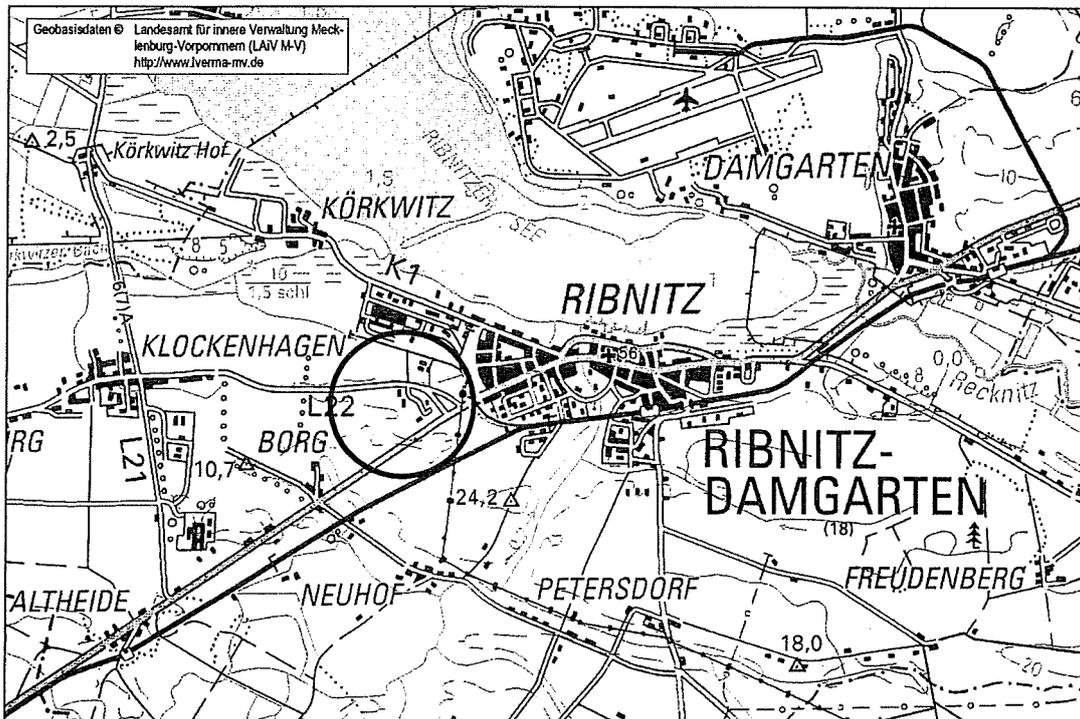
über die

1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1
"Gewerbegebiet West I" (Neuaufstellung vom 10.09.2010)

der Stadt Ribnitz-Damgarten

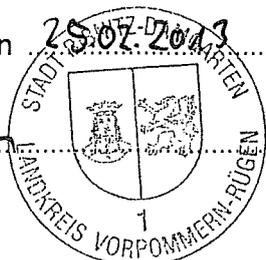
Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Ribnitz-Damgarten, den 25.07.2013


Borbe
Bürgermeister



Satzung

über die

1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" (Neuaufstellung vom 10.09.2010) der Stadt Ribnitz-Damgarten

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bauamt

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schlenz

Rostock, den 07.02.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Räumliche Lage	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Katastermäßiger Bestand	5
5.	Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
5.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
5.1.2	Anbauverbotszone an Landesstraße L22.....	5
5.1.3	Sicherung von Hauptver- und Entsorgungsleitungen.....	5
5.1.4	Artenschutzrechtliche Belange.....	6
5.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten.....	6
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....	6
5.2.2	Die Satzung tangierende Planungen.....	6
6.	Bestandsaufnahme	7
6.1	Topographie.....	7
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	7
6.3	Verkehrerschließung.....	7
6.4	Ver- und Entsorgung.....	7
6.4.1	Stromversorgung.....	7
6.4.2	Gasversorgung.....	7
6.4.3	Telekommunikation.....	8
6.4.4	Wasserversorgung.....	8
6.4.5	Abwasser.....	8
6.4.6	Abfallentsorgung.....	8
6.5	Denkmalschutz.....	8
7.	Planung	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	9
7.1.3	Grünordnung.....	9
7.1.4	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den eingriffsrelevanten Grundstücken..	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften.....	10
7.3	Hinweise.....	10
7.3.1	Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Wasserwirtschaft.....	10
7.3.2	Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Kataster u. Vermessung.....	10
7.3.3	Hinweise der E.ON edis AG, Regio.bereich M-V, Betrieb MS/NS/Gas Ostseeküste	11
7.3.4	Hinweise der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland.....	11
7.3.5	Hinweise der Deutschen Telekom AG.....	11
8.	Kosten	12
9.	Flächenbilanz	12
10.	Umweltbericht	12

1. Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ (Neuaufstellung vom 10.09.2010) sollen die Flurstücke 85/14 teilweise (tw.), 86/4 tw. und 87/2 tw. der Flur 9 der Gemarkung Ribnitz einbezogen (Ergänzung) und somit eine planungsrechtliche Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung bzw. bauliche Nutzung geschaffen werden. Es besteht der dringende Bedarf der ansässigen Gewerbebetriebe zur Erweiterung von Lager- und Verkaufsflächen. Die für die bestehenden Lager- und Ausstellungszwecke genutzte Fläche stößt bereits an die Grenzen der nach aktuellem Bebauungsplan zulässigen Flächengröße. Eine Nutzung unbebauter Bereiche des bestehenden Gewerbegebietes ist für die betroffenen Gewerbebetriebe erschließungstechnisch und logistisch nicht umsetzbar. Somit ist eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes im südwestlichen Bereich sinnvoll und vermeidet eine Abwanderung der Gewerbebetriebe.

Weiterhin wird aufgrund vorstehender Entwicklungsabsichten ein Ersatz der zur Überplanung im Ursprungsplan festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche im Rahmen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 1 erfolgt.

2. Räumliche Lage

Der Bereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung befindet sich im südlichen Teil des Gewerbegebiets West I. Das Gewerbegebiet West I liegt im westlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten, nördlich der Rostocker Straße und erstreckt sich beidseitig der Klockenhäger Straße. Die Entfernung zum westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Ribnitz beträgt ca. 300 m, die zum Stadtkern von Ribnitz ca. 1,7 km.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst den südlichen Randbereich des Bebauungsplans Nr. 1 (Neuaufstellung vom 10.09.2010) der Stadt Ribnitz-Damgarten. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche südlich der bestehenden Erschließungsstraße „Beim Handweiser“ und nordwestlich der Rostocker Straße mit den Flurstücken 17/12 teilweise (tw.), 18/18 tw., 82/1, 82/2 tw., 82/7, 82/8 tw., 83/3, 83/8, 83/9, 84/3, 84/5, 84/9, 84/10, 85/3, 85/6, 85/15, 85/16 tw., 86/2, 86/3 und 86/5 der Flur 9 der Gemarkung Ribnitz, mit einer Fläche von 1,06 ha. Der Ergänzungsbereich umfasst auf einem 30 bis 45 m breiten Randstreifen an der südwestlichen Grenze des Ursprungsplans die Flurstücke 85/14 tw., 86/4 tw. und 87/2 tw. der Flur 9 der Gemarkung Ribnitz mit einer Größe von 0,42 ha. Änderungs- und Ergänzungsbereich zusammen betragen 1,48 ha.

Damit ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Grundstücks „Beim Handweiser 15a“
- im Nordosten durch die Straße „Beim Handweiser“
- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks „Beim Handweiser 21“,
- im Südosten durch die nördliche Straßenbegrenzung der Rostocker Straße,
- im Südwesten durch landwirtschaftliche Fläche.

4. Katastermäßiger Bestand

Grundlage für die Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert, Andreas Stechert, Rostock gemessen am 21.06.2012 und ergänzend am 05.12.2012. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte mit Stand vom 07.12.2012 des Kataster- und Vermessungsamts Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde. Diese basiert auf dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm

Die im Rahmen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 geänderten Planinhalte betreffen aufgrund deren geringfügigen räumlichen Umfangs und in Anbetracht der angestrebten Nutzung (GE) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht. Daher wird an dieser Stelle auf die Darstellung raumordnerischer Vorgaben verzichtet.

5.1.2 Anbauverbotszone an Landesstraße L22

Entsprechend § 31 Satz 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) dürfen außerhalb der nach § 5 Abs. 2 gleichen Gesetzes festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der im B-Plan festgesetzte überbaubare Bereich hält entsprechenden Abstand ein; der Abstand wird in die Planzeichnung zudem nachrichtlich übernommen.

5.1.3 Sicherung von Hauptver- und Entsorgungsleitungen

Der Ergänzungsbereich ist mit einer unterirdischen MD-Erdgasleitung unterbaut, welche der Versorgung der BTL Ribnitzer Autolack GmbH dient. Diese Leitung ist im Flurstück 86/4 mit Grundbucheintrag vom 08.04.2009 dinglich gesichert. Die Inanspruchnahme des bisher gemeindeeigenen Flurstückes 85/14 erfolgte auf der Basis des geltenden Konzessionsvertrages mit Zustimmung des Pächters. Die genaue Lage der Gasversorgungsleitung ist durch Handaufgrabung zu prüfen! Des Weiteren sind die Hinweise "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsanlagen, Rohrleitungen und Kabel bei Bauarbeiten" der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH zu beachten.

Parallel zum Verlauf der Landesstraße L22, auf der Höhe der südlichen Geltungsbereichsgrenze der Änderung und Ergänzung des BP Nr.1, verläuft unterirdisch eine Regenentwässerungsleitung (DN200), welche einen Teil des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe des Gewerbegebietes West 1 aufnimmt und in den Graben 29/2 ableitet. Die genaue Lage der Regenentwässerungsleitung ist durch Aufgrabung zu prüfen! Beidseitig der Leitung ist ein Freihaltbereich von min. 2m für Betriebs- und Wartungsarbeiten einzuhalten.

Die Leitungstrassen sowie die zugehörigen Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Betreibers werden entsprechend in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.1.4 Artenschutzrechtliche Belange

Der Änderungsbereich besteht aus intensiv genutzten und im Höchstmaß bebauten und versiegelten Gewerbegrundstücken ohne nennenswerte Grünstrukturen und verbunden mit erheblichen Vorbelastungen. Der Ergänzungsbereich des Plangebietes wird vollständig als Acker landwirtschaftlich genutzt, ist gänzlich unbebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur. Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere Gebäude bewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind daher nicht relevant. Vereinzelte Randbereiche des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch das angrenzende Gewerbegebiet sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen. Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Ribnitz-Damgarten kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht und das insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen sind.

5.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten

5.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 10.09.2008 eine Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbefläche dar, für den Bereich der 1. Ergänzung ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung relevante Planinhalte von der 1. Änderung nicht betroffen sind sowie aufgrund des geringfügigen Umfangs von ca. 0,7 ha an hinzukommender gewerblicher Fläche im Rahmen der 1. Ergänzung wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich der Überplanung nicht berührt. Das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB ist damit durch vorliegende Planung erfüllt. Daher wird seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans gesehen.

5.2.2 Die Satzung tangierende Planungen

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung wird die südwestliche Ecke des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 überplant. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 bleibt auch nach Inkrafttreten dieser Satzung unverändert in Kraft.

Direkt an den Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 1 grenzen kein weiterer Bebauungsplan oder sonstige Satzungen nach BauGB. Der nordwestliche Randstreifen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 ist durch den seit dem 20.11.1995 rechtskräftigen V+E-Plan Nr. 9 „Doka Schalungstechnik“ überplant. Nördlich an den Geltungsbereich der Neuaufstellung BP Nr. 1 grenzt der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet West II“ an.

6. Bestandsaufnahme

6.1 Topographie

Der Geltungsbereich ist von der Topographie her weitestgehend eben mit einer leichten Steigerung des Höhengniveaus zwischen 11,5 m über HN im Süden und 13 m über HN an der nordwestlichen Ecke des Ergänzungsbereiches.

6.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist bereits in hoher Dichte mit Haupt- und Nebengebäuden der ansässigen Gewerbebetriebe überbaut. Zudem sind die Freizeiteiche zum größten Teil mit vollflächig versiegelten Nebenanlagen wie Parkplätzen und Lagerflächen genutzt. Die im bisherigen Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind weitgehend ausgeschöpft, insbesondere die zur zulässigen Gesamtversiegelung (zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die Bauflächen sind dabei entsprechend der bisherigen Festsetzungen durch Gewerbebetriebe (Autohaus und Büroausstatter) belegt.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung ist bisher unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

6.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des BP Nr. 1 ist bereits an die innere Erschließung des Gewerbegebietes West I, an die Straße „Beim Handweiser“, angeschlossen.

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Rostocker Straße und über die Glockenhäger Straße. Erstere verbindet das Gewerbegebiet West I in östlicher Richtung mit dem Stadtzentrum von Ribnitz und sorgt in südwestlicher Richtung für eine Anbindung an die Bundesstraße B 105 und über diese an die A 19 ca. 20 km südwestlich des Gewerbebestands.

6.4 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist durch bestehende Leitungsnetze im Bereich der Erschließungsstraßen ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

6.4.1 Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.ON e.dis AG sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich bzw. direkt daran angrenzend befindet sich Leitungs- und Anlagenbestand des Unternehmens. Dieser ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sollte die Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, so sind die damit verbundenen Kosten vom Verursacher zu tragen. In diesem Falle wird das Unternehmen dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unterbreiten. Die Hinweise und Richtlinien des Unternehmens zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind zu beachten. Vor Baubeginn ist eine Vor-Ort-Einweisung erforderlich, wozu 14 Tage vorher eine Abstimmung mit der E.ON e.dis AG vorzunehmen ist.

6.4.2 Gasversorgung

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

6.4.3 Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gesichert werden.

Es besteht für die eine bestehende TK-Linie eine gesetzmäßige Dienstbarkeit auf Grundlage des Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) auch ohne förmlichen Eintrag im betreffenden Grundbuchblatt.

Es handelt sich hier um eine Glasfaserfernlinien.

6.4.4 Wasserversorgung

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

6.4.5 Abwasser

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet.

Das im Straßenraum und auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird, soweit nicht eine Versickerung auf den Grundstücken selbst erfolgt, leitungsgebunden dem angrenzenden Graben 29/1 zugeführt.

6.4.6 Abfallentsorgung

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

6.5 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bodendenkmale bestehen für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung nicht.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Planung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird um die westlich angrenzende, bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche, ergänzt. Die Bauflächen des Änderungs- und Ergänzungsbereiches werden entsprechend der bestehenden Nutzung und der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 (Neuaufstellung vom 10.09.2010) nach § 8

BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nutzungen wird ebenfalls entsprechend der Regelungen des Ursprungsplans festgesetzt.

Sonstige bisherige Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben für den Änderungsbereich ebenfalls unverändert und gelten auch für die zum Gewerbegebiet hinzukommende Ergänzungsfläche.

7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Für den Änderungs- und den Ergänzungsbereich werden die Baugrenzen, abgesehen von denen an der Landesstraße mit geltenden Anbauverbotszonen, durchgehend in 5 m Entfernung zum Straßenraum sowie von der Begrenzung von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch vorstehende Festsetzungen der überbaubaren Fläche wird eine flexible Bebauung bzw. Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, welche im Rahmen der Erweiterung der dort ansässigen Betriebe erforderlich ist.

7.1.3 Grünordnung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Im Ergebnis der auf Grundlage der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Lung M-V 1999 durchgeführten Bilanzierung steht durch teilweise Überplanung eines im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzgebots sowie durch Inanspruchnahme der Ackerfläche im Ergänzungsbereich ein Kompensationserfordernis von insgesamt 5.946 m² Flächenäquivalent (FÄQ). Der Ausgleich erfolgt zum Teil im Geltungsbereich selbst durch Herstellung einer Randeingrünung. Das Verbleibende Defizit von 3.346 m² FÄQ wird extern durch eine Heckenpflanzung entlang einer Straße im Stadtgebiet ausgeglichen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die bisher nicht umgesetzte Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, im Änderungsbereich am südwestlichen Gewerbegebietsrand, wird infolge der geplanten Erweiterung an den neu geplanten Siedlungsrand verlagert. Aus Gründen der Randeingrünung zur Landschaft hin, gerade am einsehbaren Stadteingangsbereich, wird aber grundsätzlich an der Festsetzung einer Randeingrünung in angemessener Dimensionierung und Qualität festgehalten.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Gemäß Ausgleichsplan ist in der Gemarkung Ribnitz, Flur 9, Flurstücke 250 tlw. und 252 tlw. auf einer straßenbegleitenden Fläche von 1.673,0 m² eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Pflanzung „Mehrreihige Hecke mit Überhältern“ durchzuführen.

Die Teilbereiche der Grundstücke sollen künftig den Zwecken des Naturschutzes dienen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder im Sinne des Naturschutzes nachteiliger Veränderung des Grundstückes oder zu einer erheblichen oder nachteiligen Störung führen können, sind untersagt.

Um das Grundstück zu Zwecken des Naturschutzes dauerhaft zu schützen, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vorzunehmen.

7.1.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den eingriffsrelevanten Grundstücken

Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich sollen im Falle, dass durch die zukünftige bauliche Entwicklung Eingriffe verursacht werden, diese in Eigenregie ausgleichen bzw. für die entstehenden Kosten aufkommen. Um eine Absicherung hierfür zu schaffen und die Zuständigkeit für den Ausgleich untereinander klar zu regeln erfolgt eine Zuordnung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen eingriffsrelevanten Grundstücken entsprechend § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan sind auch für den Ergänzungsbereich zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erforderlich und werden daher auch auf den Ergänzungsbereich übertragen.

Zur Verbesserung des Straßen- und Landschaftsbilds sind alle nicht bebauten und befestigten Flächen innerhalb des Planungsgebietes gärtnerisch anzulegen. Mit der Beschränkung von Werbeanlagen für Betriebe, die innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, wird einerseits dem Werbeerfordernis dieser Betriebe entsprochen und gleichzeitig einer übermäßigen Verunstaltung des Straßen- und Landschaftsbilds entgegengewirkt.

7.3 Hinweise

7.3.1 Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Wasserwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Abteilung Wasserwirtschaft gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband (AWZV) Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des AWZV Körkwitz dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Satzung des AWZV Körkwitz.

Das über Entwässerungsanlagen (z.B. Dachrinnen) gesammelte Niederschlagswasser ist der vorhandenen öffentlichen Regenwasserleitung zuzuführen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers des jetzigen Gewerbegebietes erfolgt bereits über eine öffentliche Leitung zum Regenrückhaltebecken mit Vorflut Graben 29/1. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 23.01.1995 ($Q_{Rmax} = 210 \text{ l/s}$) vom damaligen Landkreis Nordvorpommern erteilt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes erhöhen sich die versiegelten Flächen und die Einleitmengen ins Regenrückhaltebecken. Der Abwasserzweckverband hat die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen sowie die Größe des Regenrückhaltebeckens zu prüfen.

Die schadlose Ableitung und Speicherung ist zu gewährleisten.

7.3.2 Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abt. Kataster u. Vermessung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Abteilung Kataster und Vermessung gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Bodenordnende Maßnahmen:

Die betroffenen Flurstücke haben unterschiedliche Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen empfiehlt der Landkreis VP, Abt. Kataster und Vermessung grundsätzlich, da die Führung des Liegenschaftskatasters vereinfacht wird. Hier wird den Ei-

gentümern Grundstücksvereinigung mit anschließender Flurstücksverschmelzungen und zweckmäßiger Flurstückszerlegung empfohlen. Auf diese Weise können praktisch geschnittene Grundstücke gebildet werden.

7.3.3 Hinweise der E.ON edis AG, Regio.bereich M-V, Betrieb MS/NS/Gas Ostseeküste

Die E.ON edis AG, Regionalbereich M-V, Betrieb MS/NS/Gas, Ostseeküste gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Bitte beachten, dass rechtzeitig vor Baubeginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich (Tel.: 03821-701220) erfolgen muss. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, dessen Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Die E.ON edis hält es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen, im Bereich von Anlagen der E.ON edis, eine Abstimmung mit der E.ON edis durchzuführen. Dazu benötigt die E.ON edis dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

7.3.4 Hinweise der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland

Die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland besteht nicht.

7.3.5 Hinweise der Deutschen Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Es besteht für die eine bestehende TK-Linie eine gesetzmäßige Dienstbarkeit auf Grundlage des Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) auch ohne förmlichen Eintrag im betreffenden Grundbuchblatt.

Es handelt sich hier um eine Fernlinie und sollte der Erschließer die Umverlegung zur Baufreiheit wünschen, gehen die entstehenden Kosten zu Lasten des Veranlasser - dem Erschließer der Stadt Ribnitz Damgarten. Sollte eine Baufreiheit erforderlich werden, kann erst nach Abschluss einer Kostentragungsvereinbarung mit dem Veranlasser weiteres veranlasst werden.

Auf Grund dessen, dass in diesem Fall Glasfaserfernlinien betroffen sind, ist kein kurzfristiger Umbau möglich, da Montagearbeiten nur nach Vergabe eines Zeitfensters durch geführt werden können sowie auch nur bei Außentemperaturen über 5 Grad Celsius. Für die Beantragung eines Zeitfensters pro Kabel benötigt die Deutsche Telekom AG einen Planungsvorlaufes von 10 Kalenderwochen, die Wintermonate sind aber auf Grund der Temperaturvorgaben sehr kritisch.

8. Kosten

Die Kosten im Rahmen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Umweltprüfung auf die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Randeingrünung. Durch Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen eingriffsrelevanten Grundstücken ist deren Umsetzung den jeweiligen Eigentümern bzw. Vorhabenträgern auferlegt, sodass für die Stadt hier keine Kosten entstehen. Neue Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich, sodass hierfür auch keine Kosten entstehen.

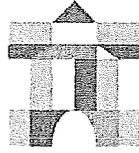
9. Flächenbilanz

Art der Darstellung	Änderungsfläche	Ergänzungsfläche	Änd.+Erg.-Fläche
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	1,04 ha	0,42 ha	1,46 ha
Verkehrsfläche nach §11 BauNVO	0,02 ha	-	0,02 ha
Geltungsbereich gesamt	1,06ha	0,42 ha	1,48 ha

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Bestandteil der Begründung im Anhang beigefügt.

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Umweltbericht

zur I. Änderung und I. Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 1
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Gewerbegebiet West I“

Anhang der Begründung
gemäß § 2a Satz 3 BauGB

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtplanungsamt
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 18. Dezember 2012

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Planerische und rechtliche Vorgaben	3
3.	Scoping - Verfahren	4
	Tabelle 1: Scoping	4
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
4.1.1	Schutzgut Mensch	5
4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	5
4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	6
4.1.4	Schutzgut Landschaft	6
4.1.5	Schutzgut Boden	6
4.1.6	Schutzgut Wasser	7
4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
4.2	Wechselwirkungen	8
4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	8
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
6.	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	9
7.	Zusätzliche Angaben	9
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	9
7.2	Zusammenfassung	9

1. Einleitung

Das Hauptplanungsziel der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung, die auf Flächen, westlich angrenzend am ursprünglichen Geltungsbereich, realisiert werden soll. Es besteht der dringende Bedarf der ansässigen Gewerbebetriebe zur Erweiterung von Lager- und Verkaufsflächen.

Die zur Änderung vorgesehene, für die bestehenden Lager- und Ausstellungszwecken genutzte Fläche stößt bereits an die Grenzen der nach aktuellem Bebauungsplan zulässigen Flächengröße. Hier soll eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes der Stadt Ribnitz-Damgarten erzielt werden.

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

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

Durch die Überplanung einer Fläche innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, in dem bereits die verkehrstechnische Erschließung sowie diverse gewerblich genutzte Bebauungen vorgenommen wurden sowie eine geringfügige Erweiterung auf intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da sich die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 lediglich auf die Verschiebung von Baugrenzen beschränkt. Alle weiteren Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben von der Überplanung unberührt.

Emissionen gehen durch das „Gewerbegebiet West I“ entsprechend der Art der baulichen Nutzung im geringen Umfang aus.

Im Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch 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.

2. Planerische und rechtliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit

zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In den geplanten Änderungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

3. Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und ihrer Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

Tabelle 1: Scoping

Schutzgut	Inhalt	Quellen
<u>Mensch</u> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, Bebauungsplan
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Betroffenheit	Flächennutzungsplan

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO von tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) werden eingehalten. Störende Emissionsherde sind nicht erkennbar.

Bewertung

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

Abfallentsorgung

Die häuslichen und gewerblichen Abfälle werden durch die ansässigen Gewerbebetriebe entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in den „Blauen“ und „Gelben“ Tonnen bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Bewertung

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

4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist vollständig urban. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die Betriebsflächen und deren Zufahrten großflächige versiegelte bzw. teilversiegelte Bereiche.

Weiterhin befinden sich im westlichen Bereich, der Ergänzungsbereich des Planverfahrens, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Großflächige natürliche Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung ist die Bebauung bereits vorhanden. Durch die weitere Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Landwirtschaftliche Ackerflächen und Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitäräume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene 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 wird.

4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die möglichen Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Dafür ist die bauliche Veränderung zu gering.

Die zulässigen gewerblichen Bebauungen mit kleineren dazwischen liegenden Gehölz- und Grünflächen wirken sich nicht negativ aus.

Bewertung

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

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist urban. Kleingehölze, Einzelbäume sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände ist eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 11,5 m über HN im Süden und 13,0 m über HN am nordwestlichen Rand des Ergänzungsbereiches.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild stark negativ beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist bereits vorhanden. Eine übermäßige Ausdehnung von baulichen Anlagen wird damit unterbunden. Das Plangebiet ist dreiseitig von gewerblich genutzten Flächen umgeben.

4.1.5 Schutzgut Boden

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

Die Flächen innerhalb eines Gewerbegebietes wurden und werden zweckentsprechend genutzt, demzufolge wird das Schutzgut Boden beeinflusst.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Durch eine raumsparende Verkehrserschließung sollen die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im gewerblichen Bereich wird die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens.

Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen. Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht bis mittel negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den un bebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der gewerblichen Nutzung als gut bis durchschnittlich 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.

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung können zur Bewässerung der Grünflächen verwendet und damit den direkten Wasserkreislauf zugeführt bzw. in einem Vorfluter geleitet werden.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führte 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 in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Bei der Bauausführung wurde bzw. wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschützteit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergab bzw. ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist.

Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nur geringfügig beeinflusst.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand 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.

Bewertung

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

4.2 Wechselwirkungen

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

4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Verschiebung der Baugrenzen und der Erhöhung der Grundflächenzahl unwesentlich verändern. Die festgesetzte Ausweisung eines Gewerbegebietes bleibt durch die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes unverändert.

Ein nennenswerter ökologischer Umbau findet in dem Gewerbegebiet nicht statt. Die Änderung der festgesetzten Baugrenze innerhalb der Gewerbefläche hat keinen Einfluss auf die Qualität.

Hingegen ändert sich im Ergänzungsbereich die vorhandene Struktur durch die geplante Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Gewerbegebiet erheblich.

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme, die sich durch den Entfall einer ursprünglich festgesetzten Heckenbepflanzung im Plangebiet ergibt, wird teilweise als erneute Heckenbepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches wieder festgesetzt bzw. in Form einer „Mehrreihigen Hecke mit Überhältern“ ausgeglichen.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Aufwertung und bessere Ausnutzung des Plangebietes am westlichen Stadtrand von Ribnitz könnte damit nicht realisiert werden. Ohne die geringfügige räumliche Erweiterung des Gewerbegebietes können sich die ansässigen Gewerbebetriebe an diesem Standort nicht weiterentwickeln.

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

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

4.5.1 Schutzgüter 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 Leitgedanken in der Planung und Ausföhrung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr.10 BauGB
- Festsetzung einer privaten Naturhecke gemäß § 9 Absatz 1 Nr.20 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Mehrreihige Hecke mit Überhältern)

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung des einzelnen Bereiches eines großflächigen Gewerbegebietes sind Alternativen zum Standort für das „Gewerbegebiet West I“ nicht möglich.

6. Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Ribnitz-Damgarten unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes liegt nach Satzungsbeschluss im Aufgabenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

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

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

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet West I“ 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.

7.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West I“ umfasst ausschließlich gewerblich genutzte Flächen, die an bebaute Bereiche des Stadtteiles Ribnitz anschließen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit dem Planverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Baugrenze zu verschieben sowie die Grundflächenzahl zu erhöhen und damit eine größere überbaubare Grundstücksfläche zu erzielen.

Um die Entwicklung der Firmen an diesem Standort gerecht zu werden, muss hierzu eine geringfügige Flächenerweiterung in westlicher Richtung vorgenommen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt für den Bereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Gewerbefläche dar, für den Bereich der I. Ergänzung ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung relevante Planinhalte von der I. Änderung nicht betroffen sind sowie aufgrund des geringfügigen Umfangs von ca. 0,42 ha an hinzukommender gewerblicher Fläche im Rahmen der I. Ergänzung wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich der Überplanung nicht berührt. Das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Absatz 2 BauGB ist damit durch die vorliegende Planung erfüllt.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

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

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

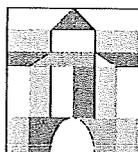
Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 18. Dez. 2012
geändert am:

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

zur I. Änderung und I. Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 1
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Gewerbegebiet West I“

- vereinfachte Ausführung -

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtplanungsamt
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 01. Februar 2013

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Veranlassung	3
1.2	Eingriff nach § 8 BNatSchG	3
1.3	Gebietsabgrenzung	3
2.	Bestandsbeschreibung	3
2.1	Lage	3
2.2	Flächennutzung	4
2.3	Flora und Fauna	4
2.3.1	Vegetationsflächen	4
2.3.2	Fauna	4
2.4	Wasserhaushalt	4
2.5	Immissionen	4
2.6	Altlasten	5
2.7	Bodendenkmale	5
2.8	Städtebauliches Bild	5
3.	Vorhaben- und Eingriffsbeschreibung	5
3.1	Vorhabenbeschreibung	5
	Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet	5
3.2	Eingriffsbeschreibung	5
3.2.1	Flora und Fauna	6
3.2.2	Boden und Wasserhaushalt	6
3.2.3	Immissionen	6
3.2.4	Bodendenkmale	7
3.2.5	Städtebauliches Bild und Landschaftsbild	7
3.2.6	Klima und Luft	7
3.2.7	Abfallentsorgung	7
4.	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	8
4.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	8
	Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet	8
	Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	9
	Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	9
4.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	10
	Tabelle 5: Gesamtsumme	10
	Tabelle 5a: Gesamtsumme für Bereich E1	10
	Tabelle 5b: Gesamtsumme für Bereich E2	10
4.3	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	11
	Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen	12
4.4	Eingriffsbeurteilung	12

1. Einleitung

1.1 Veranlassung

Das Hauptplanungsziel der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung, die auf Flächen, westlich angrenzend am ursprünglichen Geltungsbereich, realisiert werden soll. Es besteht der dringende Bedarf der ansässigen Gewerbebetriebe zur Erweiterung von Lager- und Verkaufsflächen.

Die zur Änderung vorgesehene, für die bestehenden Lager- und Ausstellungszwecke genutzte Fläche stößt bereits an die Grenzen der nach aktuellem Bebauungsplan zulässigen Flächengröße. Hier soll eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes der Stadt Ribnitz-Damgarten erzielt werden.

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

Durch die Überplanung einer Fläche innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, in dem bereits die verkehrstechnische Erschließung sowie diverse gewerblich genutzte Bebauungen vorgenommen wurden sowie eine geringfügige Erweiterung auf intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch 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.

1.2 Eingriff nach § 8 BNatSchG

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Landschaftsgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 21. Juli 1998 unter § 15 LNatSchG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

1.3 Gebietsabgrenzung

Als relevante Fläche für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gesamte Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Ribnitz-Damgarten gesehen, wie dieser im Teil A der Satzung dargestellt wird.

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Ribnitz-Damgarten und wird im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Grundstückes „Beim Handweiser 15a“, im Nordosten durch die Straße „Beim Handweiser“, im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes „Beim Handweiser 21“, im Südosten durch die

nördliche Straßenbegrenzung der „Rostocker Straße“ sowie im Südwesten durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

2.2 Flächennutzung

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist im Wesentlichen zweigeteilt. Der westlich gelagerte Ergänzungsbereich wird ausschließlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Entsprechend ist dieser Bereich vollständig unbebaut und ohne jede Gehölzstruktur.

Der Änderungsbereich ist als Gewerbegebiet vollständig bebaut. Kleinere Scherrasenflächen und einzelne Kleingehölze lockern die Fläche auf.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem niedrigen ökologischen Wert dar, da die westliche Erweiterungsfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

2.3 Flora und Fauna

2.3.1 Vegetationsflächen

Im Änderungsbereich des Plangebietes sind fast alle Grundstücksbereiche vollständig versiegelt. Vereinzelt sind kleinere Scherrasenflächen anzutreffen. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden.

Im Allgemeinen stellt sich das Plangebiet mit einem geringen ökologischen Wert dar.

2.3.2 Fauna

Durch die starke urbane Prägung des Gebietes gibt es im überwiegenden Bereich des Plangebietes keine natürlichen Zufluchtsorte, Nahrungsgrundlagen sowie Nist- bzw. Brutplätze für die Fauna.

2.4 Wasserhaushalt

Die ausgewiesene Planfläche weist keine Still- oder Fließgewässer auf. Es kann bei den nicht versiegelten Flächen von einem normalen Wasserkreislauf (Niederschlag / Wasserspeicherung und Grundwasserströmung / Verdunstung) ausgegangen werden. Bei teilversiegelten Flächen ist die Versickerung entsprechend eingeschränkt.

2.5 Immissionen

Das Plangebiet liegt direkt an der „Rostocker Straße“ und ist dementsprechend den Lärmemissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt.

Emissionen gehen durch das Gebiet der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Ribnitz-Damgarten im Rahmen der zulässigen Nutzungen des Gewerbegebietes aus.

2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

2.7 Bodendenkmale

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

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

2.8 Städtebauliches Bild

Der Geltungsbereich der I. Änderung ist bereits in hoher Dichte mit Haupt- und Nebengebäuden der ansässigen Gewerbebetriebe überbaut. Zudem sind die Freibereiche zum größten Teil mit vollflächig versiegelten Nebenanlagen wie Parkplätze und Lagerflächen genutzt.

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung ist bisher un bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

3. Vorhaben- und Eingriffsbeschreibung

3.1 Vorhabenbeschreibung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1,48 ha und setzt sich aus dem Änderungsbereich mit ca. 1,06 ha sowie dem Ergänzungsbereich mit ca. 0,42 ha zusammen.

Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 10.640,0 m² sollen im ausgewiesenen Gewerbegebiet entsprechend den Festsetzungen Bauungen erhalten werden bzw. hinzutreten.

Die geplante Flächenaufteilung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen:

Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	14.800,0	100,00
Grundstücksfläche GE, gesamt,	13.300,0	89,87
Bebauungsfläche, GRZ 0,8	10.640,0	(71,90)
Private Grünflächen	2.660,0	(17,97)
Öffentliche Verkehrsfläche	200,0	1,35
Gehölzfläche, privat	1.300,0	8,78

3.2 Eingriffsbeschreibung

Nachfolgend werden die durch die Baumaßnahmen verursachten Beeinträchtigungen und die daraus entstehenden Konflikte, bezogen auf die wesentlichen Faktoren des Naturhaushaltes beschrieben und bewertet.

3.2.1 Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist vollständig urban. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet großflächige versiegelte Flächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung ist die Bebauung bereits vorhanden. Es besteht hier lediglich die Möglichkeit von An- und Umbauten.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Teilweise sukzessionstypische Biotoptypen an den Randbereichen des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Neuanlage von Grünflächen ersetzt.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes, welches als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere fungiert.

Die Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitäräume und Grünflächen in den privaten Bereichen, werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Ackerflächen sowie Scherrasenflächen großflächig versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichsbilanzierung 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 wird.

3.2.2 Boden und Wasserhaushalt

Die versiegelten Flächen sind im Änderungsbereich gemäß der Zulässigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits jetzt vorhanden.

Durch die verhältnismäßig geringen Änderungen von versiegelten Bereichen wird hier nach Umsetzung der Planung das anfallende Niederschlagswasser weiterhin im Boden versickern können. Durch Gefälleausbildung von Zufahrts- und Gehwegoberflächen zu den Vegetationsbereichen kann bei Starkregen überschüssiges Regenwasser gezielt abgeführt werden.

Hingegen wird sich im Ergänzungsbereich durch die festgesetzten Versiegelungen der Wasserhaushalt dem des Änderungsbereiches anpassen.

Mit der Überplanung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet wird das Schutzgut Wasser geringfügig beeinflusst.

3.2.3 Immissionen

Die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

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

3.2.4 Bodendenkmale

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden. Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand 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.

Die Hinweise zu Bodendenkmalen wurden in der Satzung nachrichtlich aufgenommen.

3.2.5 Städtebauliches Bild und Landschaftsbild

Grundsätzlich sind sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild als Einheit zu betrachten. Mit der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 werden die rechtliche Neuordnung und Entwicklung des Gebietes gesichert und ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet erhalten. Negative Aspekte der geplanten Bebauung sind nicht vorhanden.

Das Gebiet ist urban. Größere zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden, so wie es bereits praktiziert wird.

Durch die Realisierung einer dreireihigen Naturhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze aus heimischen Kleingehölzen wird zudem ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Eine verkehrstechnische Erschließung im Geltungsbereich ist vorhanden, ein Ausbau nicht erforderlich.

Ein gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach landesgesetzlichen Regelungen geschütztes Biotop, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil ist durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.2.6 Klima und Luft

Mit klimatischen Veränderungen ist aufgrund der schonenden Überplanung des Gebietes nicht zu rechnen.

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Bebauung sowie der neuen Vegetation wirken sich lediglich in geringfügigem Maße aus und werden daher nicht als erheblich bewertet.

3.2.7 Abfallentsorgung

Die häuslichen und gewerblichen Abfälle werden durch die ansässigen Gewerbebetriebe entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in den „Blauen“

und „Gelben“ Tonnen bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tällig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sowie Verschmutzungen der Landschaft bzw. Kontamination des Naturhaushaltes durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

4. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden.

In der Tabelle 2 sind die vorhandenen Flächenarten mit dem jeweiligen Flächenverbrauch aufgezeigt.

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	14.800,0	100,00
Grundstücksfläche GE, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,7, max. 0,8 laut §19 Abs.4 BauNVO	9.100,0	61,49
Private Grünflächen	7.280,0	(49,19)
	1.820,0	(12,30)
Verkehrsfläche, öffentlich	200,0	1,35
Ackerfläche	4.200,0	28,38
Fläche mit Pflanzgebot „Hecke“	1.300,0	8,78

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (7.480,0 m²) und Planung (10.840,0 m²) von 3.360,0 m². Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von lediglich 22,70 %.

Nachfolgende Tabellen 3 und 4 zeigen die Eingriffsbewertung und die daraus resultierende Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Zu Beginn erfolgt die Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund der betroffenen Biotoptypen. Um die Darstellung zu vereinfachen, wird das Flächenäquivalent für Kompensation auf volle Zahlen gerundet.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelte Fläche	7.480,0	-	-	-
Sandacker - Bereich E1 Nr.-Biototyp M-V: 12.1.1	740,0	1,0	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	833,0
Sandacker - Bereich E2 Nr.-Biototyp M-V: 12.1.1	1.560,0	1,0	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	1.755,0
gesamt				2.588,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Nach Festlegung der Wertstufe („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biotypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status) wurde nach Tabelle 2 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) das Kompensationserfordernis bestimmt. Da es sich um Vollversiegelungen handelt, erhöht sich das Kompensationserfordernis um die Zahl 0,5.

Nach den Tabellen 4 und 5 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) ist bei einem Abstand bis zu 50,0 m des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen der Grad 1 zu wählen, aus dem sich der Korrekturfaktor 0,75 des Freiraumbeeinträchtigungsgrades ergibt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sandacker - Bereich E1 Nr.-Biototyp M-V: 12.1.1	185,0	1,0	$1,0 \times 0,75$	139,0
Sandacker - Bereich E2 Nr.-Biototyp M-V: 12.1.1	390,0	1,0	$1,0 \times 0,75$	293,0
Fläche mit Pflanzgebot „Feldhecke“, Bereich E1 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen Nr.-Biototyp M-V: 13.2.3	450,0	2,0	$3,0 \times 0,75$	1.013,0
Fläche mit Pflanzgebot „Feldhecke“, Bereich E2 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen Nr.-Biototyp M-V: 13.2.3	850,0	2,0	$3,0 \times 0,75$	1.913,0
gesamt				3.358,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Der Faktor Versiegelung entfällt, ansonsten siehe Tabelle 3.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche mit dem Pflanzgebot „Feldhecke“ mit einer Fläche von 1.300,0 m² wird unter „Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust“ zum Ansatz gebracht. Dabei wird die Gesamtfläche in E1 mit einer Größe von 450,0 m² und in E2 mit einer Größe von 850,0 m² geteilt.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für das „Gewerbegebiet West I“ keine Besonderheiten zu erkennen sind.

4.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus den errechneten Summen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammen.

Tabelle 5: Gesamtsumme

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	2.588,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.358,0
gesamt	5.946,0

Tabelle 5a: Gesamtsumme für Bereich E1

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	833,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.013,0
gesamt	1.846,0

Tabelle 5b: Gesamtsumme für Bereich E2

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.755,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.913,0
gesamt	3.668,0

4.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich nach Tabelle 5 ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 5.946,0.

Im Plangebiet werden als anrechenbare Kompensationsmaßnahmen die „Anpflanzung von Heckengehölzen“ berücksichtigt. Um die Feldhecke als Ausgleich anrechnen zu können, wird zwischen den privaten Grundstücken und der Hecke eine dauerhafte Abgrenzung (Einzäunung) vorgenommen. In der Planzeichnung ist aus diesem Grunde ein Zaun festgesetzt.

Für eine weitere Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation eine externe Fläche einbezogen werden.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 3.346,0.

Gemäß dem vorliegenden Ausgleichsplan ist in der Gemarkung Ribnitz, Flur 9, Flurstücke 250 tlws. und 252 tlws. auf einer straßenbegleitenden Fläche von 1.673,0 m² eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Pflanzung „Mehrrheilige Hecke mit Überhältern“ durchzuführen. Dabei sind Heckenpflanzen nach der folgenden Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen. Als künftige Überhälter sind die Heister in regelmäßigen Abständen mittig der Pflanzung zu platzieren.

Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun um die Heckenpflanzungen zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach fünf Jahren wieder zu entfernen.

Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	15 %
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Quercus robur</i>	Stiel - Eiche	Heister 2x verpfla.	1 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein - Rose	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz - Rose	Strauch 3- triebig	6 %
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	5 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	7 %
-----			-----
Stückzahl gesamt			100 %

Die Teilbereiche der Grundstücke sollen künftig den Zwecken des Naturschutzes dienen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder im Sinne des Naturschutzes nachteiliger Veränderung des Grundstückes oder zu einer erheblichen oder nachteiligen Störung führen können, sind untersagt.

Um das Grundstück zu Zwecken des Naturschutzes dauerhaft zu schützen, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vorzunehmen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Satzung im Teil B (Textliche Festsetzungen) festgesetzt.

Bepflanzungen im privaten Bereich werden nicht festgesetzt. Die gärtnerische Gestaltung der auf den Grundstücken geplanten Grünflächen wird nicht als Kompensation gerechnet.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen Nr.-Biototyp M-V: 13.2.3, für Ber. E1	985,0	2,0	2,0	1,0	1.970,0
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen Nr.-Biototyp M-V: 13.2.3, für Ber. E2	315,0	2,0	2,0	1,0	630,0
Mehrreihige Hecken mit Überhältern, externe Maßnahme für Bereich E2	1.673,0	2,0	2,0	1,0	3.346,0
Umfang der Kompensation - gesamt					5.946,0

4.4 Eingriffsbeurteilung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine ergänzende Bebauung, die auf Flächen westlich angrenzend am ursprünglichen Geltungsbereich vorgesehen sind, zu realisieren. Es besteht der dringende Bedarf der ansässigen Gewerbebetriebe zur Erweiterung von Lager- und Verkaufsflächen.

Mit der Planrealisierung wird es zu keinen dauerhaft negativen Auswirkungen kommen. Durch die geplante Bebauung sowie entsprechenden Grünflächen wird das städtebauliche Bild des Plangebietes beeinflusst. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild des Planbereiches soll durch integrierte Begrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes durch eine Naturhecke aufgefangen werden.

Es sind keine bleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten.

Schädliche Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung

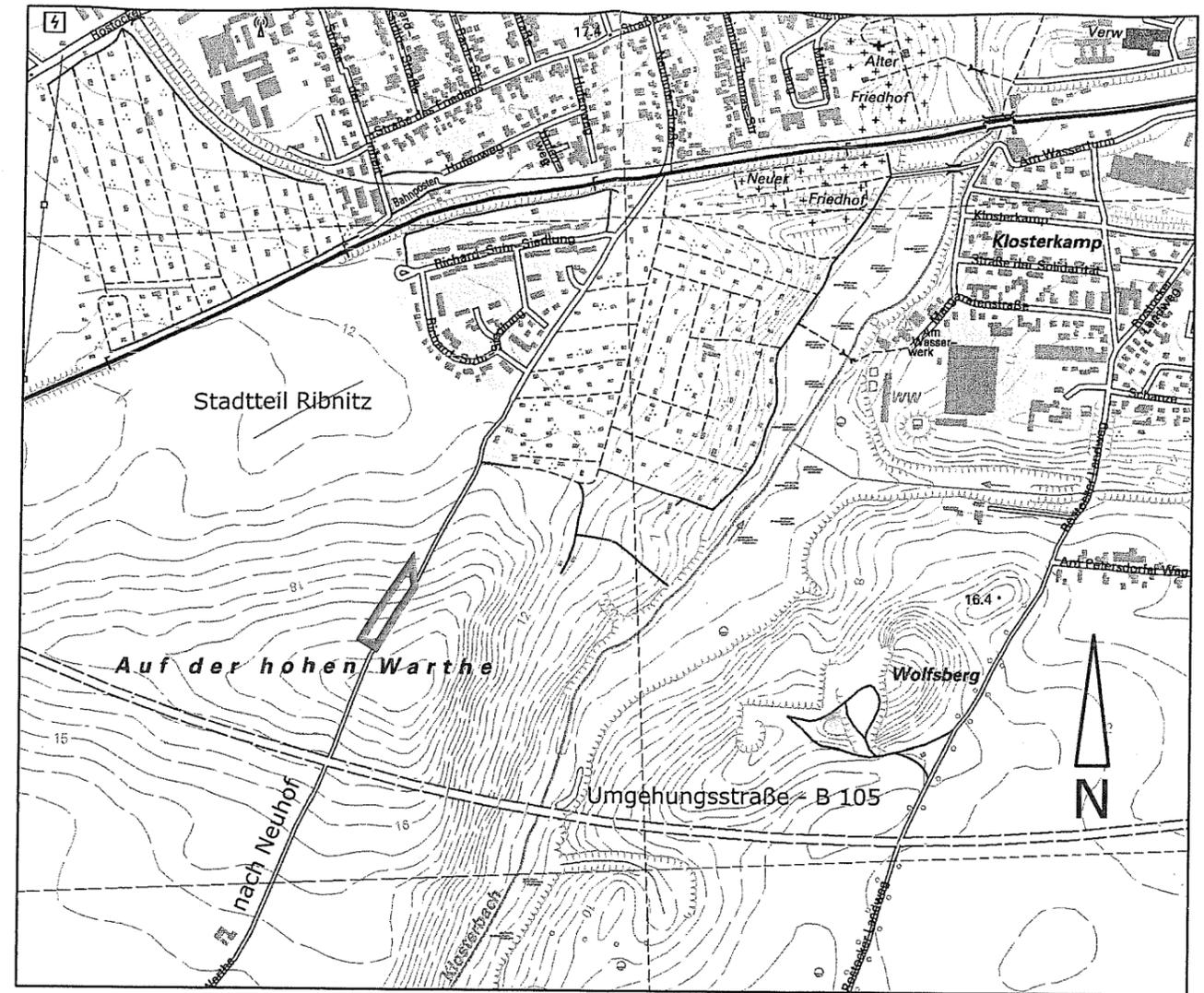
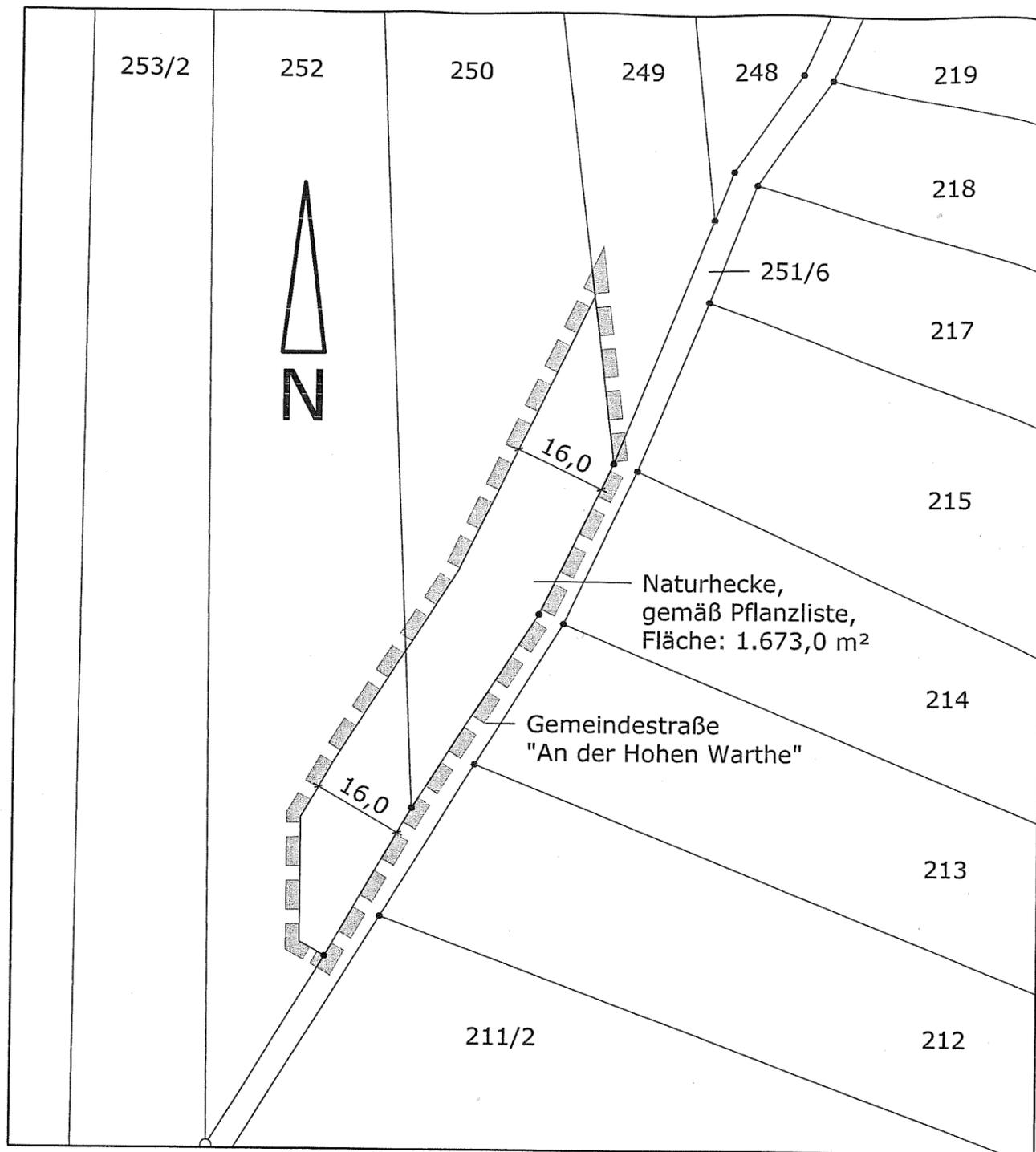
von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

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

Eine rechnerische Wiederherstellung der Grünbilanz wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

Dipl.-Ing. Axel Wanke

Ribnitz-Damgarten, 18. Dez. 2012
geändert am: 01. Feb. 2013



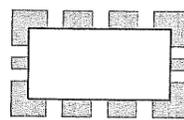
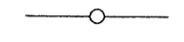
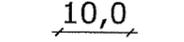
Übersichtsplan im Maßstab 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV)

Grundstücksbezeichnung:

Landkreis Vorpommern - Rügen
Gemarkung: Ribnitz
Flur: 9
Flurstück: 250 tlws. und 252 tlws.

Zeichenerklärung:

-  Bereich der externen Kompensationsfläche für die Erweiterungsfläche E2 gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahme: Pflanzung einer "Mehrreihigen Hecke mit Überhältern"
- 250 Flurstücksbezeichnung
-  Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
-  Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
-  10,0 Bemaßung in m

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Bl.-Nr.: 1
Projekt: I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt RDG, "Gewerbegebiet West I"	
Lageplan - Kompensation	M 1 : 1000
Auftrag-G.: Stadt Ribnitz-Damgarten 18311 Ribnitz-Damgarten - Am Markt 1	
Planung: Dipl.-Ing. Axel Wanke Südlicher Rosengarten 12 18311 Ribnitz-Damgarten	
Datum: 01. Februar 2013	das planungsbüro hoch- und städtebau