

# Satzung

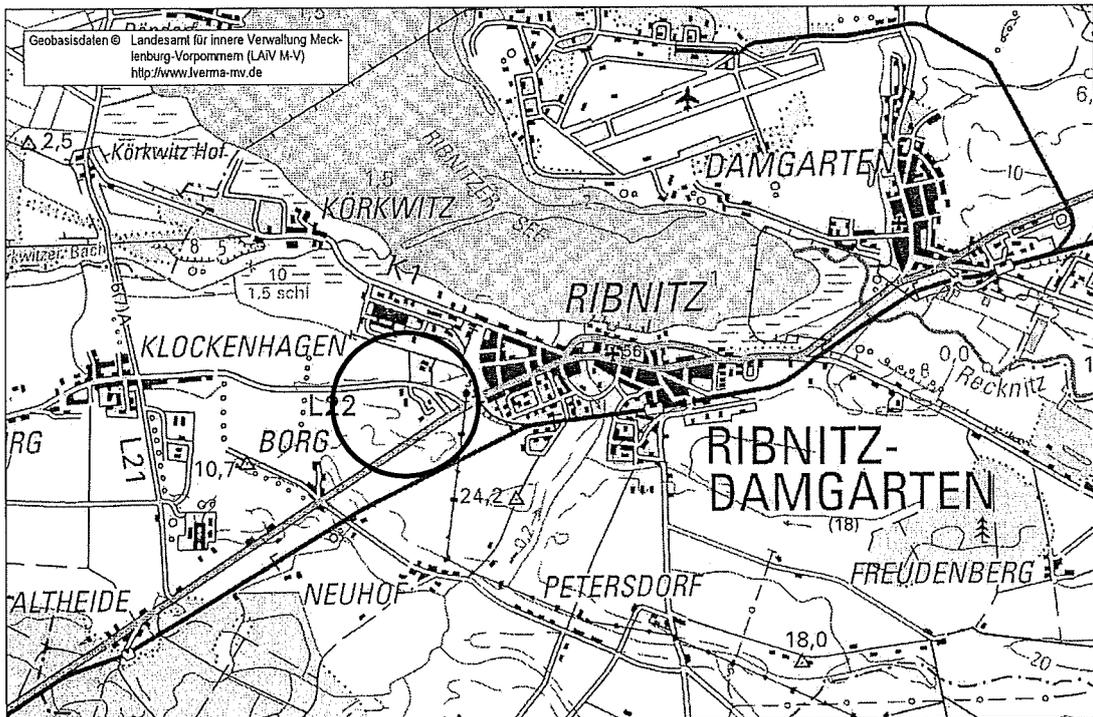
über die

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1  
"Gewerbegebiet West I"

der Stadt Ribnitz-Damgarten

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



Ribnitz-Damgarten, den .....

*[Handwritten signature]*

Borbe  
Bürgermeister



## Satzung

über die

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbegebiet West I"  
der Stadt Ribnitz-Damgarten  
Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Bauamt  
Am Markt 1  
18302 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft  
Doberaner Str. 7  
18057 Rostock

Petra Seidenberg  
Peter Wagner  
Thomas Schlenz

Rostock, den 25.05.2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche Lage</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm.....	7
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....	7
4.2.2	Die Satzung tangierende Planungen .....	7
<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>7</b>
5.1	Topographie .....	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	7
5.3	Verkehrerschließung .....	8
5.4	Ver- und Entsorgung .....	8
5.4.1	Stromversorgung.....	8
5.4.2	Gasversorgung.....	8
5.4.3	Telekommunikation .....	9
5.4.4	Wasserversorgung .....	9
5.4.5	Abwasser .....	9
5.4.6	Abfallentsorgung .....	9
5.5	Altlasten .....	9
5.6	Denkmalschutz.....	9
5.7	Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	10
5.8	Lage und Schutz von Festpunkten der geodätischen Grundlagennetze .....	10
5.9	Hinweise des Landesamts für Gesundheit und Soziales .....	10
<b>6.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Begründung der Festsetzungen .....	11
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	12
6.1.3	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung.....	12
6.1.4	Verkehrsflächen .....	12
6.1.5	Grünflächen.....	13
6.1.6	Festsetzungen zur Grünordnung .....	14
6.1.7	Artenschutz .....	15
6.1.8	Leitungsrechte.....	15
6.2	Örtliche Bauvorschriften .....	15
<b>7.</b>	<b>Bodenordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>15</b>

<b>8.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b> .....	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ erschließt rund 80 % der Fläche nur über eine Zufahrt von der Klockenhäger L 22 vom nördlichen Baugebietsrand aus, was für die Wahrnehmung der dort bestehenden Betriebe und aufgrund der teilweise sehr langen Anfahrt für die Erreichbarkeit und auch für die Warenanlieferung von erheblichem Nachteil ist. Daher soll eine zweite Anbindung nahe der Einmündung der L 22 in die Rostocker Straße geschaffen werden, welche vorgenannte bisherige Schwachpunkte beseitigt.

Weiterhin haben sich die Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1 zur Beschränkung des Einzelhandels, zur überbaubaren Grundstücksfläche mit durchgehend großem Abstand zur Erschließungsstraße, die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie Örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung, Dachneigung und Einfriedung als nicht förderlich für die Standortentwicklung bzw. als nicht praktikabel erwiesen. Zudem wurden die mit vorgenannten Regelungen verfolgten Gestaltungsziele nicht erreicht. Daher sollen vorgenannte Festsetzungen im Sinne einer größeren Flexibilität für die Ansiedlung weiterer Vorhaben geändert werden bzw. ganz entfallen.

Zudem weicht der tatsächlich realisierte Straßenaus- und Neubau einschließlich des Begleitgrüns in mehreren Bereichen erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. So wurden z. B. das Verkehrsbegleitgrün an der L22 Klockenhäger Str. als Gewerbefläche mit festgesetzt. Im Rahmen der Neuaufstellung sollen nun die Festsetzungen an die Tatsächlichen baulichen und eigentumsrechtlichen Verhältnisse angepasst werden.

Schließlich ist es erforderlich, die Planfestsetzungen von der dem bisherigen Bebauungsplan zu Grunde liegenden analogen Darstellung des katastermäßigen Bestandes auf den inzwischen digital vorliegenden Katasterbestand zu übertragen, was im Rahmen der Neuaufstellung ebenfalls erfolgt.

In diesem Zusammenhang ist es auch erforderlich, einen Abgleich mit dem nördlich anschließenden, im angrenzenden Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet West II“ herzustellen. Durch geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich des nördlichen Knotenpunkts werden die Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne in Einklang gebracht. Mit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 9 „Doka Schalungstechnik“ wurde der westliche Randbereich des Bebauungsplans Nr. 1 durch diesen überplant. Im Rahmen der Neuaufstellung wird mit der Herausnahme dieser überplanten Fläche dem seit der Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 9 eingetretenen Rechtsstatus entsprochen.

Aufgrund der Beibehaltung der maßgeblichen Planinhalte wurde das Planverfahren zunächst als Änderungsverfahren begonnen. In Anbetracht der Vielzahl der Abweichungen, welche aus der Übertragung auf die inzwischen digitalisierte Katastergrundlage entstehen sowie aufgrund der vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 abweichenden Bauausführung der Erschließungsanlagen wird im Sinne der Nachvollziehbarkeit für Behörden und Bürger sowie der Rechtssicherheit das Verfahren als Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 fortgesetzt. An den Planinhalten bzw. Festsetzungen werden dagegen abgesehen von der Lage der neuen Verkehrsanbindung gegenüber dem Vorentwurf keine grundlegenden Änderungen vorgenommen.

## 2. Räumliche Lage

Der Bebauungsplan Nr. 1 liegt im westlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten, nördlich der Rostocker Straße und erstreckt sich beidseitig der Glockenhäger 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 Neuaufstellung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1, ausgenommen der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Nr. 9 „Doka Schalungstechnik“ überplanten Fläche. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 12/2; 12/7; 12/8; 12/9; 13/3; 13/4; 13/5; 13/6; 15/5 und 15/11. Durch die Anpassung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs an die südliche Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet West II“ erfolgt zudem eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung.

Bei zugrunde legen des digitalen Liegenschaftskatasters, Herausnahme des durch den V+E-Plan überplanten Bereichs sowie Hereinnahme einer Fläche im nördlichen Kreuzungsbereich zwecks Anpassung an die südliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 15 ergibt sich für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Fläche von 14,76 ha.

Nachfolgende Parzellen der Flur 9 der Gemarkung Ribnitz-Damgarten sind Bestandteil des Geltungsbereichs der Neuaufstellung:

12/1; 12/3; 12/5, 12/6, 13/1, 13/2, 13/7, 13/8, 15/2, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9; 15/10; 16/1; 16/15; 16/7; 16/8; 16/9; 16/10; 16/11; 17/1; 17/4; 17/6; 17/7; 17/8; 17/9; 17/10; 17/11; 17/12; 18/2; 18/3; 18/5; 18/12; 18/16; 18/17; 18/18; 18/19; 19/1; 19/3; 19/4; 19/5; 16/6; 19/7; 19/8; 20/1; 20/3, 20/4; 20/5; 20/6; 20/7; 20/8; 21/1; 21/2; 21/4; 21/5; 21/6; 22/1; 22/2; 22/4; 22/6; 22/7; 23/2; 23/4; 23/6; 23/7; 23/9; 23/10; 24/2; 24/4; 24/6; 24/7; 24/9; 24/10; 24/11; 25/2; 25/7; 25/8; 25/10; 25/11; 25/12; 25/13; 25/14; 26/2; 26/3; 26/5; 26/6; 26/7; 26/8; 26/9; 26/10; 27/2; 28/1; 28/2; 28/3, 28/9, 28/11; 28/13; 28/14; 29/1; 29/2; 33; 59; 60/3; 60/4; 61; 62/3; 62/4; 63; 64; 65/1; 65/2; 66/1; 66/2; 68/3; 68/4; 68/5; 68/6; 68/8; 68/9; 69/1; 69/3; 69/4; 69/5; 69/6; 69/9; 70/2; 70/3; 70/4; 70/5; 70/6; 71/1; 71/3; 71/4; 71/6; 71/7; 72/3; 72/4; 72/5; 73/3; 73/4; 73/7; 73/8; 73/9; 74/3; 74/4; 74/5; 74/8; 75/6; 75/7; 75/8; 76/3; 76/4; 76/5; 76/7; 76/8; 76/9; 77/3; 77/4; 77/6; 77/7; 77/8; 78/3; 78/4; 78/6; 78/7; 78/8; 79/3; 79/5, 79/7; 79/8; 79/9; 79/10; 79/11; 80/3; 80/5; 80/6; 80/7; 80/8; 80/9; 81/3; 81/5; 81/6; 81/7; 81/8; 81/9; 82/1; 82/3; 82/4; 82/6, 82/7; 82/8; 83/3; 83/5; 83/6; 83/7; 83/8; 83/9; 84/3; 84/6; 84/7; 84/8; 84/9; 84/10; 85/2; 85/5; 85/6; 85/8; 85/10; 85/11; 85/12; 85/15; 85/16; 86/3; 86/5 und 86/6.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs zwecks Anpassung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze an die südliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 15 kommen zudem gegenüber dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 folgende Flurstücke der Flur 7 der Gemarkung Ribnitz-Damgarten hinzu:

200/7; 201/7; 202/9; 203/8 teilw.; 204/7 teilw.; 205/9 teilw.; 206/11 teilw.; 207/11 teilw.; 208/11; 211/12 und 212/11.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 hat damit folgende räumliche Begrenzungen:

- Im Norden und Nordosten durch den nördlichen Straßenrand der Glockenhäger Straße sowie durch die davon abgehende Alte Glockenhäger Chaussee und den verbindenden Fuß- und Radweg, bzw. die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet West II“,

- im Südosten durch die nordwestliche Straßenbegrenzung der Rostocker Straße,
- im Südwesten durch die nordöstliche bzw. östliche Grenze der an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlichen Fläche sowie
- im Westen durch die östliche Grenze des V+E-Plans Nr. 9 „Doka Schalungstechnik“.

Grundlage für vorstehende Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert vom 14.08.2008. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 15.04.2008 zu Grunde. Diese basiert auf dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm**

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 geänderten Planinhalte betreffen die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht. Daher sind im Rahmen der Planung auch keine entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

##### **4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

###### **4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbefläche dar, die Glockenhäuser und Rostocker Straße sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Aufgrund der Übereinstimmung der Planinhalte betreffend der Art der baulichen Nutzung und der Tatsache, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung relevante Planinhalte von der Neuaufstellung nicht betroffen sind, erfüllt vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

###### **4.2.2 Die Satzung tangierende Planungen**

Der westliche Randstreifen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 ist durch den seit dem 20.11.1995 rechtskräftigen V+E-Plan Nr. 9 „Doka Schalungstechnik“ überplant, welcher sich auch auf die westlich angrenzenden Flächen erstreckt. Das Vorhaben ist, vom südlichen Teil der geplanten Lagerfläche abgesehen, realisiert.

Nördlich an den Geltungsbereich der Neuaufstellung grenzt der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet West II“ an.

#### **5. Bestandsaufnahme**

##### **5.1 Topographie**

Der Geltungsbereich ist von der Topographie her weitestgehend eben, das Höhenniveau bewegt sich dabei zwischen 11 und 14 m über NN.

##### **5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Die Geltungsbereich ist zu ca. 50 % bebaut, dabei sind vorrangig der westliche und der südöstliche Teilbereich genutzt. Auf den bebauten Grundstücken sind die Freizeiteiche zum größten Teil mit Nebenanlagen wie Parkplätze und Lagerflächen genutzt.

Die genutzten Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 sind dabei entsprechend der Festsetzungen durch Gewerbebetriebe verschiedenster Art belegt. Insbesondere Autohäuser, 2 Tankstellen und Gewerbebetriebe rund ums Auto sowie Bürodienstleister und Bauunternehmen haben sich bisher hier angesiedelt.

Der westlich an den Bebauungsplan Nr. 1 anschließende rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „Doka Schalungstechnik“ ist inzwischen zum größten Teil umgesetzt. Das Areal des nördlich und nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans Nr 15 „Gewerbegebiet West II“ ist erschlossen und bisher zu ca. 50 % genutzt.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die L 22 Rostocker Straße und über die L 22 Klockenhäger Straße. Erstere verbindet das Gewerbegebiet West 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.

Die innere Erschließung erfolgt für den größeren südwestlichen Bereich über die Straße „Zum Handweiser“, welche mit einer durchgehenden Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie begleitenden Parkstreifen in Längsausrichtung sowie beiderseitig mit Gehwegen von 1,5 m Breite gestaltet ist. Die Straße „Zum Handweiser“ gabelt sich ca. 100 m nach dem Abzweig von der Klockenhäger Straße, wobei der nach Westen führende Arm ohne Wendeanlage zur Betriebszufahrt eines größeren Unternehmens (Doka Schalungstechnik) führt. Der andere Arm endet in einem für 3-achsige LKW geeigneten Wendekreis. Die Gewerbegrundstücke nordöstlich der Klockenhäger Straße werden über die an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Alte Klockenhäger Straße erschlossen, welche von der L 22 abzweigt. Lediglich die beiden Tankstellen werden direkt von der Rostocker bzw. Klockenhäger Str. erschlossen.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

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

#### **5.4.1 Stromversorgung**

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen e.on / e.dis nach dessen eigenen Angaben sichergestellt werden.

Das Unternehmen gibt in den Stellungnahmen zur Planung vom 07.11.2008 und 18.01.2010 nachfolgende Hinweise:

Im Geltungsbereich 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 vorzunehmen ist.

#### **5.4.2 Gasversorgung**

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

### **5.4.3 Telekommunikation**

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gesichert werden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren werden von der Deutschen Telekom folgende Hinweise gegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom AG zur Versorgung bereits vorhandener Gebäude und des weiteren im Bereich der neuen Anbindung zur Rostocker Straße befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind während der Baumaßnahmen zu schützen. In den Einmündungsbereichen der neuen Zufahrt sind die Kabel mit Halbschalen zu schützen. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationslinien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vorher in deren genaue Lage einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zur Telekommunikationslinie zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die endgültigen Ausbaupläne sind vom Vorhabenträger mindestens 3 Monate vor der Ausschreibung der Deutschen Telekom zuzusenden und die Ausschreibungs- und Ausführungstermine sind mitzuteilen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen an den Anlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Geländeveränderung im Bereich der Trassen sind in jedem Falle mit dem Unternehmen abzustimmen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

### **5.4.4 Wasserversorgung**

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

### **5.4.5 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.

### **5.4.6 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

### **5.5 Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.

### **5.6 Denkmalschutz**

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

Bei Bauarbeiten können jedoch 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.

#### **5.7 Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Im Änderungsbereich bestehen keine Schutzgebiete gemäß LNatG M-V ebenso keine geschützten Landschaftsbestandteile nach § 20 LNatG M-V.

#### **5.8 Lage und Schutz von Festpunkten der geodätischen Grundlagentetze**

Im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze.

Festpunkt Nr. 241150 der Linie 109 von Rostock nach Stralsund befindet sich knapp außerhalb des Geltungsbereichs im Straßenraum der Rostocker Strasse in Höhe der Tankstelle auf Flurstück 99/11 Flur 9 der Gemarkung Ribnitz. Festpunkt Nr. 612041220 befindet sich nordöstlich der Kreuzung der Klockenhäger Straße mit der Straße „Am Handweiser“ auf Flurstück 27/2 Flur 9 Gemarkung Ribnitz.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengeschützte Messerfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Marken treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunkts beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden. Die Behörde behält sich vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

#### **5.9 Hinweise des Landesamts für Gesundheit und Soziales**

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (LAGuS M-V) gibt in seiner Stellungnahme vom 15.01.2010 folgende Hinweise:

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u. a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

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

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

## **6. Planung**

### **6.1 Begründung der Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden entsprechend der bestehenden Nutzung und der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung wie im bisher Rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Nach dem für die Stadt Ribnitz-Damgarten vorliegenden Einzelhandelskonzept (BulwienGesa AG 2006) soll der Einzelhandel an nicht integrierten oder Gewerbegebietsstandorten generell auf so genannte „nicht zentrenrelevante“ Sortimente als Kernsortiment beschränkt werden. Darüber soll eine Sicherung der Kernstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort gesichert werden. Damit eine Branche als „zentrenrelevant“ eingestuft werden kann, müssen laut vorstehendem Gutachten mindestens zwei der drei nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Konsumenten erwarten üblicherweise ein kompetentes Angebot dieser Branche in der Innenstadt eines Mittelzentrums
- Das Sortiment trägt wesentlich zur Frequentierung der Innenstadt bei, hält einen wesentlichen Anteil an der Verkaufsfläche oder am Innenstadturnsatz
- Innerhalb dieses Sortiments entfällt der größere oder zumindest ein wesentlicher Teil des örtlichen Angebots auf die Innenstadt (gilt nicht für Lebensmittel)

Von den im Ergebnis dieser Betrachtung als „zentrenrelevant“ einzustufenden Sortimenten sind die Sortimente Lebensmittel, ausgenommen der Getränkemarkte, Bekleidung und Schuhe von besonderem Gewicht für den Einzelhandelsstandort. Daher werden diese Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Für die Tankstellen soll aber das Angebot von Lebensmitteln in funktionaler Einheit mit dem Tankstellenbetrieb und in einem dem Hauptzweck des Kraftstoff-, Schmiermittel- und Ersatzteilverkaufs für Kraftfahrzeuge untergeordnetem Rahmen ermöglicht werden. Daher erfolgt für vorstehende Konstellation eine Zulassung des Sortiments Lebensmittel mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup>.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sich der dezentrale Standort für vorgenannte Nutzungen nicht eignet.

Die Größenbeschränkung für Freiflächen, welche den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugeordnet sind, auf 10 % des zugehörigen Betriebsgrundstücks ist erforderlich, um eine möglichst effektive Nutzung des Gewerbegebiets durch die allgemein zulässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sicherzustellen und im Sinne einer Verbesserung der Wertschöpfung und des Arbeitsplatzangebots möglichst vielen vorgenannter Betriebsarten eine Ansiedelung zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhen wurden wie im Ursprungsplan auf maximal 10,0 m, das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt.

Diese Festsetzungen bieten den bauwilligen Gewerbebetrieben einen geeigneten Rahmen, um die gewünschten Baukörper zu realisieren. Die GRZ soll mit 0,7 ein möglichst hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb der Grundstücksflächen bieten, jedoch auch einen Anteil an Freiflächen belassen, welcher eine angemessene Eingrünung und Landschaftseinbindung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

### **6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die Baugrenzen werden abgesehen der Lagen an den Landesstraßen mit geltenden Anbauverbotszonen durchgehend in 5 m Entfernung von der Begrenzung des Straßenraumes bzw. von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch vorstehende Festsetzung der überbaubaren Fläche wird, wie auch durch das gegenüber dem Ursprungsplan Entfallen der offenen Bauweise eine flexiblere Bebauung bzw. Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, was die Wirtschaftlichkeit für sich am Standort entwickelnde und neu hinzukommende Unternehmen verbessern kann. Seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1 wurden betreffend Bauweise und Grundstücksüberbauung schon eine Reihe Ausnahmen erteilt, um eine entsprechende flexiblere, den Erfordernissen der Unternehmen entgegenkommende Bebauung zu ermöglichen. Die bisherige restriktivere Festsetzung hat sich also nicht als praktikabel erwiesen.

Mit der davon abweichenden Beschränkung des Randabstands auf 3 m zum anschließenden V+E Plan Nr. 9 wird dessen Festsetzungen Rechnung getragen. So wird der nach Landesbauordnung festgelegte Mindestabstand wie auch beim anschließenden V+E-Plan Nr. 9 festgesetzt. Damit wird ein hinreichender Abstand zu den im V+E-Plan festgesetzten und realisierten Gebäuden bzw. Randeingrünungen eingehalten. Ein wirtschaftlicher Nachteil für die Eigentümer oder Nutzer der durch die Festsetzung betroffenen Flächen wird aber gleichzeitig durch Beschränkung auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ausgeschlossen.

Da vorgenannte Änderungen an den Festsetzungen ausschließlich auf die innere Struktur und Gestaltung des Gewerbegebietes einwirken, sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen.

Daneben wird die überbaubare Fläche um die Flächen bestehender Leitungsrechte reduziert.

### **6.1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Einmündungen in Hauptverkehrsstraßen erfolgt auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

### **6.1.4 Verkehrsflächen**

Der Satzungsgeber plant, wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, in unmittelbarer Nähe zum Anbindungspunkt der L 22 Klockenhäger Straße an die Rostocker Straße eine 2. Anbindung der Erschließungsstraße „Zum Handweiser“. Hierdurch soll die Anbin-

derung der Gewerbegrundstücke in diesem Bereich verbessert und damit die Anfahrt für Kunden und Warentransporte erleichtert werden.

Zur Abklärung der verkehrstechnischen und verkehrsrechtlichen Machbarkeit der zusätzlichen Anbindung an die Klockenhäger Straße wird eine verkehrstechnische Untersuchung (Logos, Rostock 2008) erarbeitet. Anhand einer Verkehrszählung wird die für das Jahr 2020 zu erwartende Verkehrsbelastung auf den dortigen klassifizierten Straßen ermittelt. Darauf aufbauend wird die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunkts (Knoten 3) sowie die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der beiden bereits bestehenden Knotenpunkte (Knoten 1: Klockenhäger Straße / Rostocker Str., Knoten 2: Am Nettelrade / Klockenhäger Straße / „Zum Handweiser“) überprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung steht, dass der neu hinzukommende Knoten 3 bei Realisierung die Verkehrssituation im Gewerbegebiet West I nicht zusätzlich belastet sondern im Gegenteil die Verkehrssituation durch Verteilen der Verkehrsströme verbessert wird. Dieser kann demnach auch ohne Lichtsignalanlage realisiert werden. Der Abstand zu den Nachbarknoten ist zudem laut gutachterlichem Ergebnis so groß, dass gegenseitige negative Beeinflussungen in Sachen Verkehrsfluss auszuschließen sind. So beträgt am meistfrequentierten Knoten 1 die rechnerisch maximale Anzahl der gestauten Fahrzeuge (NRE) in der Zufahrt Klockenhäger Str. 11 Fahrzeuge. Dies erfordert einen Mindestabstand des neuen Knotens von 66 m von der Rostocker Straße, welcher mit den in der Neuaufstellung festgesetzten gut 70 m mehr als erfüllt ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird seitens der Verkehrsbehörde beim Landkreis der zu geringe Abstand zur nächstgelegenen Zufahrt der nördlichen Tankstelle bemängelt. Daher wird die hinzukommende Anbindung gegenüber der Tankstellenzufahrt platziert, sodass zusammen mit der Tankstellenzufahrt eine Kreuzung entsteht.

Zu dieser geänderten Anbindung liegt eine entsprechen überarbeitete verkehrstechnische Untersuchung mit Stand vom 25.09.2009 (LOGOS Rostock) vor. Die Verkehrssicherheit ist laut Gutachten aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ohne Fußgänger und Radfahrer und der Übersichtlichkeit des Knotenpunktes gegeben. Der Abstand zum benachbarten Knotenpunkt ist mit 180 m Entfernung groß genug, um gegenseitige negative Beeinflussungen auszuschließen. Aus Sicht der Leistungsfähigkeit und der vorgenannten Bedingungen ist die verkehrstechnische Machbarkeit laut Gutachten gegeben.

Innerhalb der Neuaufstellung werden die tatsächlich realisierten Erschließungsanlagen welche in Teilbereichen erheblich (bis zu 20 m) von den ursprünglich festgesetzten Verkehrsflächen abweichen, den Festsetzungen der Verkehrsflächen zu Grunde gelegt. In diesem Zusammenhang ist auch ein inzwischen realisierter Fuß- und Radweg zwischen der L 22 Klockenhäger Straße und der Alten Klockenhäger Landstraße festgesetzt, welcher im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 nicht vorgesehen ist. Ebenfalls Berücksichtigung im Rahmen der Neuaufstellung finden die Grünbereiche innerhalb der Verkehrsflächen; so werden die im Besitz des Landes befindlichen Straßenparzellen durchgehend als Verkehrsflächen oder Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Für die Herstellung des zweiten Anschlusses der Erschließungsstraße an die L22 sind rechtzeitig vor Baubeginn alle Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung dem Straßenbauamt Stralsund vorzulegen.

### **6.1.5 Grünflächen**

Innerhalb der Neuaufstellung werden die Grünflächen in ihrer tatsächlich realisierten Lage aufgenommen und als Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt.

### 6.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb der Neuaufstellung ist eine geringere Flächenversiegelung als auf Grundlage des Ursprungsplanes möglich, wie aus nachfolgender Berechnung deutlich wird:

Flächenart	Neuaufstellung B-Plan Nr. 1			Ursprünglicher B-Plan Nr. 1		
	Fläche in m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad	Versiegelung in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	122.602	X 0,7	85.821	128.294	X 0,7	89.806
Verkehrsfläche	15.076	X 1,0	15.076	24.724	X 1,0	24.724
gesamt			108.97			114.530

Die Satzung über den V+E-Plan Nr. 9 hat den gegenüber dem Zustand vor dessen Inkrafttreten zusätzlichen Eingriff ausgeglichen, jedoch keine Änderung betreffend der Ausgleichspflicht des Bebauungsplans Nr. 1 bewirkt. Die durch den V+E-Plan Nr. 9 überplante Fläche des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 ist in vorstehender Berechnung daher berücksichtigt. Unberücksichtigt bleibt die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs zwecks Anpassung an die Geltungsbereichsgrenze des anschließenden Bebauungsplans Nr. 15, da hier lediglich der Bestand festgeschrieben wird.

Im Detail betrachtet beschränkt sich der Eingriff auf die Herstellung der 2. Verkehrsanbindung der Erschließungsstraße „Beim Handweiser“, welche ein auszugleichendes Flächenäquivalent von 96,0 m<sup>2</sup> ergibt. Da gleichzeitig die dortige Wendeanlage mit einem Kompensationswert von 158,0 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent entfällt, ist vorstehender Eingriff ausgeglichen.

Die Neuaufstellung beschränkt sich ansonsten auf eine Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlich realisierten Grünbestand. So wurde ein Teil der im Straßenraum der Erschließungsstraßen „Am Handweiser“ und „Alte Glockenhäger Landstraße“ straßenbegleitend festgesetzten Bäume straßenbegleitend zur L 22 Glockenhäger Straße realisiert. In der Bilanz wurden 70 Bäume insgesamt realisiert, 2 Bäume weniger wie im Ursprungsplan festgesetzt (72 Bäume). Im Rahmen der Neuaufstellung werden 2 zusätzliche Bäume im Bereich der Grünfläche nordwestlich der Einmündung der Alten Glockenhäger Landstraße festgesetzt. Zwei im Bereich der geplanten zusätzlichen Verkehrsanbindung bestehende Bäume müssen entfallen und werden durch insgesamt 4 zusätzliche Gebote zum Anpflanzen von Bäumen auf der gleichen Straßenseite nördlich und südlich der neuen Anbindung ausgeglichen. Aufgrund der an die Flurgrenze angepassten Geltungsbereichsgrenze befinden sich 4 der als Ausgleich angepflanzten Bäume nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs. Die inzwischen erfolgten Baumpflanzungen sind als zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt, die im Ursprungsplan hierfür noch enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a entfallen entsprechend.

Auch betreffend der sonstigen Umweltbelange ergeben sich innerhalb der Neuaufstellung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen; ein zusätzlicher Eingriff gegenüber dem Ursprungsplan ist damit nicht gegeben. Damit werden auch keine zusätzlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### **6.1.7 Artenschutz**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 lediglich eine zusätzliche Straßenanbindung einer Nebenerschließung an die Haupterschließung bei gleichzeitigem Wegfall der bisherigen Wendeanlage, Änderungen zu den Baugrenzen in Teilbereichen Bauformen sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften. In Anbetracht der Tatsache, dass das Gewerbegebiet bereits zur Zeit der Neuaufstellung voll erschlossen und zum überwiegenden Teil bebaut und gewerblich genutzt ist und zudem keinerlei Beseitigung von Gebäuden oder quartiersrelevanter Gehölzbestände zur Umsetzung der Planung erforderlich ist, kann ausgeschlossen werden, dass durch vorstehend beschriebene geringfügige Änderungen artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie betroffen sein könnten.

Der zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 erstellte Umweltbericht enthält ebenfalls keinerlei Hinweise auf eine mögliche Betroffenheit des Artenschutzes; ebenso gibt es hierzu auch keinerlei Hinweise der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Entsprechend sind von vorgelegter Planung und auch deren späterer Umsetzung auch keine Verbotstatbestände entsprechend § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG betroffen, die Erforderlichkeit der Gewährung von Ausnahmen nach § 43 Abs. 8 in späteren Baugenehmigungsverfahren kann ausgeschlossen werden.

### **6.1.8 Leitungsrechte**

Gegenüber dem Ursprungsplan werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen der Lage der inzwischen tatsächlich realisierten Leitungen angepasst.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

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 der Werberfordernis dieser Betriebe entsprochen und gleichzeitig einer übermäßigen Verunstaltung des Straßen- und Landschaftsbilds entgegengewirkt.

Die im Ursprungsplan enthaltenen Vorgaben zur Fassadengestaltung wurden nicht in die Neuaufstellung übernommen, um den Betrieben eine flexiblere bzw. individuellere Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen. Die bisherigen Vorgaben zur obligatorischen Verwendung von Ziegelmauerwerk auf mindestens 20 % der Fassadenflächen und zu ansonsten zulässigen Oberflächenstrukturen, Materialien und Farben ermöglichen zudem eine gestalterische Bandbreite, welche kein klares städtebauliches Gestaltungsziel erkennen lässt. Zudem ist inzwischen rechtlich gesichert, dass eine Festlegung konkreter Materialien im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften nicht statthaft ist. Der Satzungsgeber will daher durch deren Streichung auch eine rechtliche Klarstellung erreichen.

## **7. Bodenordnerische Maßnahmen**

Im Bereich der neu geplanten Verkehrsanbindung sind infolge des geplanten Straßenversatzes Bodenordnerische Maßnahmen anzuraten in der Form, dass die Flurstücke der zukünftigen Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und den gewerblich nutzbaren Baugebieten angepasst werden.

**8. Kosten**

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgenden Planänderungen führen für die Stadt lediglich bezüglich der Herstellung der 2 Straßenanbindung der Erschließungsstraße „Beim Handweiser“ zu Folgekosten. Die Folgekosten erstrecken sich auf die Planung und Umsetzung der Maßnahme.

**9. Flächenbilanzierung**

Nachfolgende Flächenbilanzierung basiert betreffend des Bereichs für die Neuaufstellung auf der Vermessungsgrundlage des Büros Stechert, welche wiederum auf dem aktuellen digitalen Liegenschaftskataster aufbaut. Der durch den V+E-Plan Nr. 9 überplante Teilbereich von 7.897 m<sup>2</sup> ist hier nicht mehr berücksichtigt, dafür findet die durch Anpassung an die Geltungsbereichsgrenze des anschließenden Bebauungsplans Nr. 15 ergänzte Fläche von 1.076 m<sup>2</sup> Berücksichtigung.

Die Bilanzierung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 basiert auf dem seinerzeitig verwendeten handgezeichneten Liegenschaftskataster.

Flächenart	Neuaufstellung B-Plan Nr. 1	Ursprünglicher B-Plan Nr. 1
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet nach § 8 BauGB	122.602	128.294
Verkehrsfläche	15.076	24.724
Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung	292	-
Grünflächen	9.601	2.232
Anpflanzgebot (auf Gewerbefläche)	(4.312)	(4.312)
Geltungsbereich	147.571	155.250

**10. Verfahren**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des am 11.11.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet West“ gefasst.

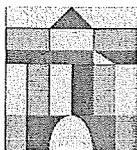
Innerhalb des Planverfahrens ergab sich durch die abweichenden Flurkarten des Ursprungsplanes und den inzwischen vorliegenden digitalen Karten sowie großer Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Ursprungsplanes und den tatsächlich realisierten Erschließungsanlagen eine sehr große Anzahl an kleineren Abweichungen bzw. partieller Änderungen, sodass im Sinne der Klarstellung und Rechtssicherheit des Verfahren nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB als Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 fortgesetzt wurde.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der öffentlichen Auslegung und der parallel dazu durchgeführten erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, sowie im Rahmen einer erneuten entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführten eingeschränkten Beteiligung gegebenen Hinweise und Anregungen wurden, soweit gerechtfertigt, im Rahmen Erarbeitung der Satzungsfassung berücksichtigt.

## **11. Umweltbericht**

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

# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

---

## Umweltbericht

zur Neuaufstellung 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 66  
Fax: 0 38 21 / 89 34 70

**Planverfasser:** Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18320 Altenwillershagen · Lindenstraße 27  
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58  
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand:** 10. März 2010

## **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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 ist neben redaktionellen Änderungen des Bebauungsplanes die Schaffung der planerischen Voraussetzungen einer zweiten Anbindung des Bebauungsplangebietes nahe der Einmündung der Landesstraße L 22 in die „Rostocker Straße“.

Der Umweltbericht basiert auf den gegenwärtigen Entwicklungsstand der Natur und Landschaft im Plangebiet. Als Planungsgegenstand sowie als bauliche Erweiterung wird hier lediglich die zweite verkehrstechnische Anbindung der Straße „Beim Handweiser“ an die „Klockenhäger Straße“ gesehen.

Die Umweltprüfung mit der Flächenbilanzierung ist demzufolge nur für den Teilbereich der neu geplanten Straßenanbindung erforderlich.

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 Bauungen vorgenommen wurden, 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 Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige 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 Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes im Rahmen der grünordnerischen Bewertung.

Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB durch die geplanten Änderungen zur Wirkung kommen. Im vorliegenden Umweltbericht wird gegenüber dem rechtskräftigen

Bebauungsplan hauptsächlich auf die zweite verkehrstechnische Anbindung eingegangen. Gleichzeitig werden geänderte übergeordnete Planungen und gesetzliche Regelungen für das Plangebiet, die folgerichtig im Plan übernommen wurden insgesamt behandelt.

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

##### 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 überwiegend anthropogen. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die öffentlichen Straßen sowie den Betriebsflächen und deren Zufahrten großflächige versiegelte bzw. teilversiegelte Bereiche.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen sporadisch neben der vorhandenen Bebauung sowie entlang der Straßentrassen. Junge Einzelbäume befinden sich bereichsweise an der „Klockenhäger Straße“ sowie vereinzelt an öffentlichen Parkplätzen.

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

##### Bewertung

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergaben sich Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen. Landwirtschaftliche Flächen und sukzessionstypische Biotoptypen wurden durch die Neuanlage von Grünflächen und Ausgleichspflanzungen 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 Grünflächen in den gewerblichen Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen. Mit der Entwicklung der Solitäräume wächst auch der Lebensraum der Tierwelt.

Durch die baulichen Veränderungen wurden vorhandene Acker- und Grünflächen großflächig versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung, die hier nur die bauliche Veränderung der Straßenanbindung beinhaltet, sieht hierin keine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit nicht. Eine Kompensationsmaßnahme ist demzufolge nicht erforderlich.

#### **4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Durch die geplante Baumaßnahme 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 anthropogen. Größere zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 11,0 m und 14,0 m über HN.

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

##### Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wurde 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 wurde mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft ist durch die festgesetzte Heckenbepflanzung gegeben.

#### **4.1.5 Schutzgut Boden**

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

Durch die Wandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Gewerbegebietsfläche 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 eine angemessene Grundflächenzahl von 0,7 die Bebauung in Grenzen halten. 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 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 durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit 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 nicht bzw. 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 Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht grundsätzlich verändern. In nordöstlichen Bereich diente die Fläche schon vor der Planaufstellung dem Gewerbe.

Der ökologische Umbau einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Gewerbefläche hat die Qualität der Umwelt fortschrittlich beeinflusst.

Es werden zusammenhängende Grünflächen entstehen. Straßenbegleitende Solitärbäume geben dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter.

Auf den momentanen Grünflächen wird der geringe Umfang der Versiegelung die Qualität der Umwelt nicht mindern.

Es werden weiterhin zusammenhängende Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen.

Die erforderlichen Kompensationsflächen in Form der Heckenbepflanzung liegen innerhalb des Plangebietes.

### **4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die zweite verkehrliche Anbindung könnte weiterhin nicht vorgenommen werden. Eine Aufwertung und bessere Erreichbarkeit des Plangebietes am westlichen Stadtrand von Ribnitz könnte damit nicht realisiert werden.

### **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 keine Anforderungen aufgrund der 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 Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzung von Straßenbegleitgrün gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsfläche (Heckenbepflanzung)

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die beabsichtigte Aufwertung des 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 0,7 festgesetzt. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

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

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

## **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 Neuaufstellung 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 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 der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes qualitativ zu intensivieren.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche vor.

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

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

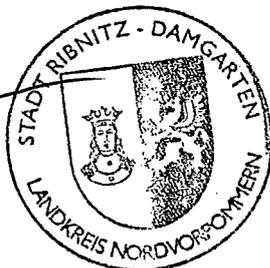
Der Eingriff in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurde anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den Bereich der neuen Straßenanbindung keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

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, 20. Nov. 2009  
geändert am: 10. März 2010



PRÄAMBEL

Die Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" der Stadt Ribnitz-Damgarten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3310) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 2 columns: Symbol/Description and Reference. It lists various planning symbols and their corresponding legal references, such as 'Art der baulichen Nutzung' (Gewerbegebiet), 'Maß der baulichen Nutzung' (GRZ, FH), 'Überbaubare Grundstücksfläche' (Baugrenze), 'Verkehrsflächen' (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), 'Grünflächen' (Verkehrsgrünfläche), 'Ordnung' (Erhaltung von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen), 'Sonstige Planzeichen' (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches), 'Nachrichtliche Übernahmen' (Umgrenzung von der Bebauung), and 'Planzeichen ohne Normcharakter' (vorhandene bauliche Anlagen).

TEIL B: TEXT

VORBEMERKUNG

Die rot gestrichelten Festsetzungen entfallen. Die rot gestrichelten Festsetzungen ergänzen diejenigen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- §1-Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 8 (3)-1 BauNVO-Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Ausnahmen gemäß § 8 (3)-2, 3 BauNVO sind nicht zulässig.
-§2-Die Größe der Verkaufsräume wird auf 700 m² begrenzt. Die maximale Parzellengröße beträgt 7000 m². Lebensmittelmärkte sind nicht zulässig.
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse unregelmäßig sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungstänze.
Landwirtschaftliche Nutzungen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
Ergänzend zu vorstehenden Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:
- Lebensmittel ausgenommen Getreideerzeugnisse
- Bekleidung
- Schuhe
Abweichend davon ist für Verkaufsräume, welche eine funktionale und räumliche Einheit mit Tankstellen bilden und deren Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt, das Sortiment Lebensmittel zulässig. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Ergänzend zu vorstehenden Festsetzungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, sofern sich die Betriebsstätte auf gleichem Grundstück befindet, Vorgenannten Wohnungen zugehörige Freiflächen (z.B. Gartenflächen) dürfen nicht mehr als 10 % des Gesamtgrundstücks einnehmen.
2. Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen sind Grundstückszufahrten bis zu 6,0 m Breite zulässig.
3. Sichtwinkel § 9 (1) 10 und (5) BauGB
Im Bereich der Sichtwinkel dürfen die Einfriedungen sowie die Wuchshöhe der Pflanzen und Gehölze nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn betragen. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Einfriedungen, sind in diesen Bereichen unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 66 LBauO M-V werden folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen:

- (1) Gestaltung der baulichen Anlagen
- Die Außenwände sind anrecht-zu-stellen-und-in-Verbindungsmauerwerk-gliedern-oder-zurück-zu-bilden-kombinierten-Streb-4-Glasflächen.
- Putzflächen-oder-mit-beschichteten-Profilblechen-auszuführen.
- 20% der Fassadenflächen (ohne Deckenfalten) sind als Verbindungsmauerwerk-in-rotbraunen-Rötchen-zu-gestalten.
- Es sind nur Fischgräten-oder-Schneidung-zulässig-Alle-oberen-Wandabschlüsse sind umlaufend horizontal auszubilden. Zur Kaschierung von Deckenflächen und Vorhangsflächen sind Altkausbildungen vorzusehen.
(2) Einfriedungen
- Einfriedungen dürfen an Kreuzungen und Einmündungen im Bereich der Sichtwinkel nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn sein. Sie dürfen nicht aus durchgehend geschlossenen Mauer, einfachem Draht, Blech oder Kunststoffplatten hergestellt werden.
(3) Zufahrten
- Zufahrten dürfen nicht im Bereich der Sichtwinkel angeordnet werden.
(4) Sichtwinkel- siehe unter 3.1
- Im Bereich der Sichtwinkel darf die Wuchshöhe der Pflanzen und Gehölze nicht höher als 0,70 m über OK Fahrbahn betragen. Bauliche Anlagen sind in diesen Bereichen unzulässig.
(5) Bepflanzungen
- Alle nicht bebauten und durch Straßen und Wege befestigten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse anzupflanzen.
(6) Werbeanlagen
- Werbeanlagen für Fremderwerb sind nicht zugelassen. Werbeanlagen aller Art sind baugenehmigungspflichtig. Nur für innerhalb des Geltungsbereiches ansässige Gewerbebetriebe sind Werbeanlagen zulässig.

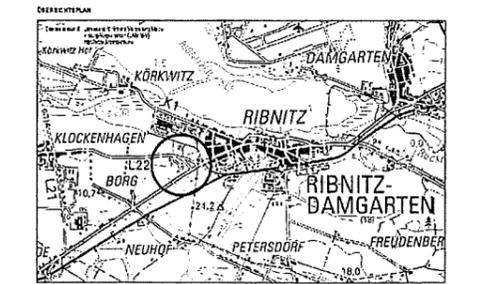


Table with 2 columns: Field Name and Value. Fields include: PLANZEICHNUNG (ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG), PLANMAßSTAB (1:0), VERFAHREN (verkömmt, ohne Maßstab), DATUM (25.05.2010), ANMELDER (Schletz), and AUFTRAGSNUMMER (Stadt Ribnitz-Damgarten, Am Markt 1, 18302 Ribnitz-Damgarten).

Wagner Planungsgesellschaft
Stadtplan, Bestandspläne, Topografie
Dobruiser Str. 7
18025 Rostock
Tel. 0381 13770 69-40
Fax 0381 13770 69-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de