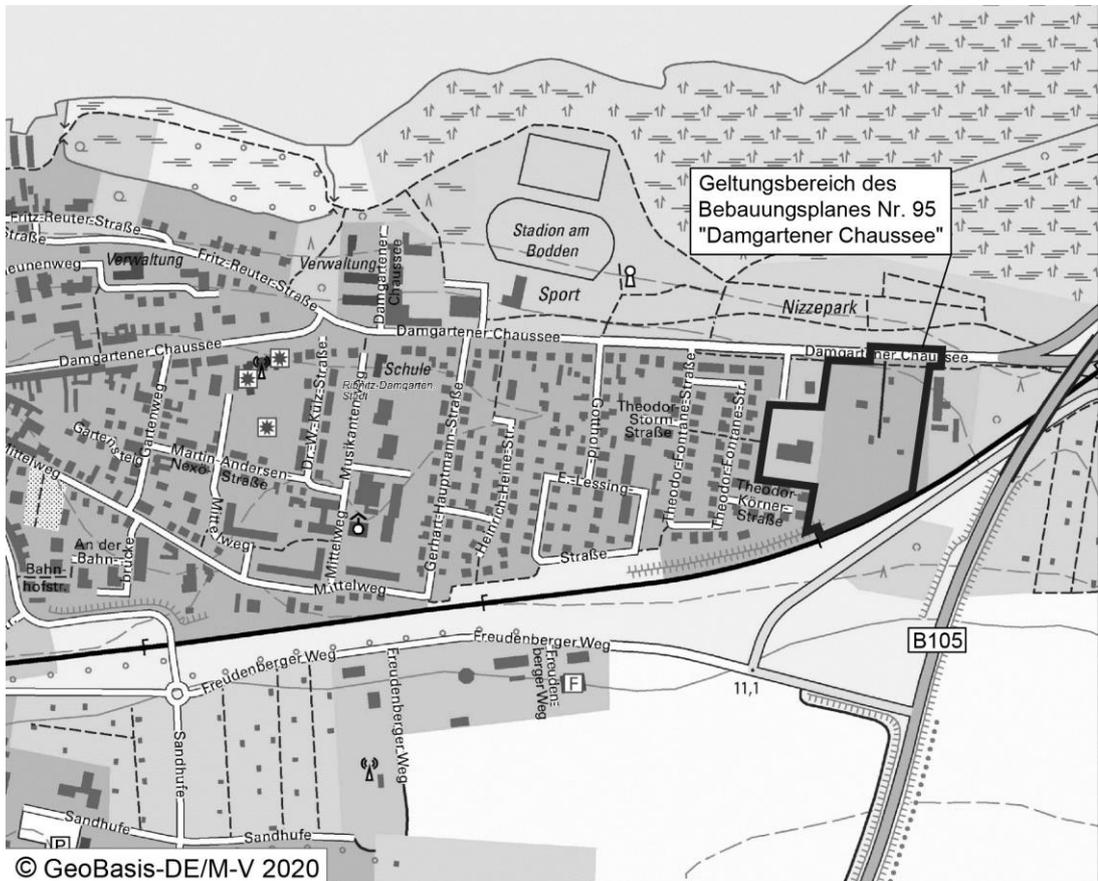


STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 95 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ Damgartener Chaussee, im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 95 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ Damgartener Chaussee,

im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten

Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 01. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Erfordernis der Planaufstellung | 4 |
| 2 | Anwendung des § 13a BauGB | 4 |
| 3 | Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs | 5 |
| 3.1 | Lage des Planungsgebietes | 5 |
| 3.2 | Kartengrundlage | 5 |
| 3.3 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95..... | 5 |
| 4 | Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 4.2 | Denkmalschutz..... | 7 |
| 4.3 | Hochwasserschutz | 7 |
| 4.4 | Baumschutz..... | 7 |
| 4.5 | Artenschutz | 12 |
| 4.6 | Gesetzlich geschützte Biotope | 13 |
| 4.7 | Internationale Schutzgebiete | 13 |
| 4.8 | Städtebauliche Planungen der Stadt..... | 15 |
| 4.8.1 | Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB..... | 15 |
| 4.8.2 | Einzelhandelskonzept..... | 15 |
| 4.8.3 | Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne | 16 |
| 4.9 | Landschaftsplan | 16 |
| 4.10 | Küstengewässerschutz – Europäische Wasserrahmenrichtlinie | 17 |
| 5 | Bestandsaufnahme | 18 |
| 5.1 | Topographie | 18 |
| 5.2 | Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation..... | 18 |
| 5.3 | Verkehrerschließung | 18 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung | 19 |
| 5.5 | Löschwasserbereitstellung..... | 20 |
| 5.6 | Immissionsschutz..... | 20 |
| 6 | Planung | 21 |
| 6.1 | Städtebaulich-funktionales Konzept | 21 |
| 6.2 | Begründung der einzelnen Festsetzungen..... | 22 |
| 6.2.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 22 |
| 6.2.2 | Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung | 23 |
| 6.2.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 25 |
| 6.2.4 | Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 26 |
| 6.2.5 | Verkehrerschließung | 26 |
| 6.2.6 | Ver- und Entsorgung | 27 |
| 6.2.7 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 28 |
| 6.2.8 | Bereitstellung von Löschwasser..... | 28 |
| 6.2.9 | Grünordnerische Maßnahmen | 29 |
| 6.2.10 | Regelungen zum Artenschutz | 30 |
| 6.2.11 | Naturschutzfachliche Belange – Biotopausgleich | 30 |
| 6.2.12 | Immissionsschutz..... | 31 |
| 6.2.13 | Umsetzung und Pflege aktiver Schallminderungsmaßnahmen | 33 |
| 6.2.14 | Örtliche Bauvorschriften | 34 |
| 6.3 | Alternativenprüfung hinsichtlich des Standorts | 35 |
| 7 | Auswirkungen der Planung | 35 |
| 7.1 | Städtebauliche Auswirkungen | 35 |
| 7.2 | Kosten | 36 |
| 8 | Flächenbilanz | 36 |
| 9 | Quellen | 36 |

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der im Stadtteil Ribnitz ansässige Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt des Handelsunternehmens Norma bedarf, um marktfähig zu bleiben, einer funktionalen Neuordnung und Erweiterung der Verkaufsfläche. Gleichzeitig ist der bestehende Standort des Marktes, in von der Damgartener Chaussee aus rückwärtigen Lage, hinter einer Tankstelle und inmitten einer in Entstehung befindlichen Wohnbebauung sowohl aus Sicht der Erschließung wie auch des Immissionsschutzes ungünstig, sodass sich eine Entwicklung auf gleicher Fläche nicht anbietet. Weiterhin ist die Stadt Ribnitz-Damgarten Eigentümerin der östlich angrenzenden Fläche, welche zudem für eine zeitnahe Erschließung und Bebauung vorgesehen ist. Entsprechend ist es Ziel der Stadt, den Standort des Marktes, im Rahmen der ohnehin anstehenden Neuerrichtung, an die Hauptverkehrsstraße Ribnitzer Chaussee zu verlegen und gleichzeitig die durch Verlegung frei werdende Fläche für die Wohnbauentwicklung zu nutzen.

Als Grundlage für vorstehend dargelegte städtebauliche Entwicklung und Neuordnung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) erforderlich.

Es besteht im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ein Investitionsbedarf in den Lebensmittel-Einzelhandel am Standort, um die Versorgung der Bevölkerung insbesondere im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Ribnitz mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern und zu verbessern. Ebenso besteht Bedarf an Investitionen in den Wohnungsbau, wozu der B-Plan Nr. 95 ebenfalls die planungsrechtlichen Grundlagen legt.

Da der B-Plan Nr. 95 einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche größer 1.200 m² im Sinne der Anlage 1 Punkt 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ermöglicht, ist entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine allgemeine Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Die Prüfungsunterlage mit Datum vom 26.03.2021 wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten erstellt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dem Landkreis Vorpommern-Rügen übergeben.

Der Flächennutzungsplan (FNP, 2. Neubekanntmachung) stellt im Bereich des B-Plans Nr. 95 eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Aufgrund der Tatsache, dass mit dem Vorhaben eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung sowie eine im Umfang begrenzte Wohnbauflächenentwicklung in Siedlungslage erfolgt, ist entsprechend der Anforderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt nicht beeinträchtigt wird. Eine Änderung des FNP wird damit nicht erforderlich, jedoch ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

2 Anwendung des § 13a BauGB

Aufgrund der zu erwartenden zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m², der Lage des Geltungsbereichs inmitten des städtebaulich integrierten Siedlungsbereiches sowie aufgrund der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung einer Fläche für einen Teilbereich (bisheriger SB-Markt und Parkplatz), kann die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen.

Die Einhaltung der Obergrenze bei der zulässigen Grundfläche ergibt sich aus nachfolgender Rechnung:

| Baugebiet | Fläche in m ² | GRZ | Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in m ² |
|--------------------------|--------------------------|------|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 19.450 | 0,35 | 6.808 |
| Eingeschr. Gewerbegebiet | 1.738 | 0,6 | 1.043 |
| SO Großfl. Einzelhandel | 6.277 | 0,6 | 3.766 |
| Baugebiete gesamt | | | 11.617 < 20.000 |

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt (RegE UVPG 2001 in BR-Drs. 674/00 = BT-Drs. 14/4599 S.121; BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Verlag C.H.Beck, §13a Rn.41).

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Aufstellung wird entsprechend ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

3.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Damgartener Chaussee, an deren südlicher Seite, in ca. 1.200 m Entfernung östlich des Stadtkerns (Markt) von Ribnitz.

3.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Reiche in Sanitz, vom 14.02.2018 verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GEOVermG M-V fand nicht statt.

Katasternachweis: Stand vom Mai 2018
 Lagebezug: ETRS89 / UTM
 Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter über NHN)

3.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst die Flurstücke: 6/5 teilweise (tw.), 22/2, 23/2, 24/2, 25 tw., 26/2, 27/11 tw., 28, 29, 30, 31, 32, 33, der Flur 12 der Gemarkung Ribnitz.

Der Geltungsbereich wird damit folgendermaßen begrenzt

- im Norden durch die Damgartener Chaussee und das Gewerbegrundstück „Damgartener Chaussee 61b“ (Tankstelle),
- im Osten durch das Gewerbegrundstück „Damgartener Chaussee 63“ (Reifen-geschäft/Autohandel und -werkstatt) und Grünflächen,
- im Süden durch Bahnanlagen und die Wohngrundstücke „Theodor-Körner-Straße 6, 7, 8“,
- im Westen durch das Gewerbegrundstück „Damgartener Chaussee 61b“ (Tankstelle), die Wohngrundstücke „Theodor-Fontane-Straße 25-33“ (nur ungerade) sowie die Wohnbebauung „Theodor-Körner-Straße 5 und 6“.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 95 beträgt ca. 3,45 ha.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nachfolgend werden für die vorliegende Planung relevante raumordnerische Vorgaben zusammengefasst:

Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 95 enthalten:

Gesamträumliche Entwicklung

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

Zentrale Orte

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft (verbindliches **Ziel der Raumordnung (Z)**). Nach Ziffer 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Entsprechend Ziffer 3.2.3(3) sollen Mittelzentren als regional bedeutende Wirtschaftsräume gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung des Mittelbereichs vielfältige Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Siedlungsentwicklung

Laut Ziffer 4.1(3) sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren (**Z**).

Nach Ziffer 4.1(4) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (**Z**).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben

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

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

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

Infrastrukturentwicklung

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

4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der B-Plans Nr. 95 sind weder Denkmale noch Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verzeichnet.

Südlich des Plangebietes, unterhalb der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, ist im Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ein Bodendenkmal gekennzeichnet. Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung des Bereiches. Gemäß Stellungnahme des Sachgebietes Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen (03.11.2020) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Bodendenkmale vorhanden.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.3 Hochwasserschutz

Für den Ribnitzer See, als südlichster Teil des Saaler Boddens, wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,00 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenentwicklung des Plangebiets, so liegen sämtliche Bauflächen mit ca. 5 bis 7 m über NHN deutlich über dem Bemessungshochwasser. Entsprechende vorbeugende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind somit nicht erforderlich.

4.4 Baumschutz

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, die Bäume zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Auf Grundlage der Vermessung und bei Ortsbegehungen wurden Bäume festgestellt, die aufgrund ihres Stammumfanges ≥ 100 cm die Anforderungen des § 18 NatSchAG M-V für gesetzlich geschützte Bäume erfüllen. In nachfolgender Tabelle werden der eingemes-

sene Baumbestand und ein etwaiger Schutzstatus dargestellt. Die Nummerierung folgt der eigenen im Biotoptypenplan getroffenen Zuordnung (Vgl. Plannummer 1.1).

Tabelle 1: Baumbestand im Geltungsbereich

| Nr. | Baumart | StØ in m | StU in m | KrØ in m | Schutzstatus |
|-----|---|----------|----------------|----------|-------------------|
| 1 | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) | 0,60 | 1,89 | 12 | § 18 NatSchAG M-V |
| 2 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 0,40 | 1,26 | 10 | § 18 NatSchAG M-V |
| 3 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 0,45 | 1,41 | 9 | § 18 NatSchAG M-V |
| 4 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 0,35 | 1,10 | 10 | § 18 NatSchAG M-V |
| 5 | Douglasie (<i>Pseudotsuga menziesii</i>) | 0,35 | 1,10 | 9 | § 18 NatSchAG M-V |
| 6 | Esche (<i>Fraxinus Excelsior</i>) | 0,25 | 0,79 | 8 | - |
| 7 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 8 | - |
| 8 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 8 | - |
| 9 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 8 | - |
| 10 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,40 | 1,26 | 8 | § 18 NatSchAG M-V |
| 11 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,35 | 1,10 | 7 | § 18 NatSchAG M-V |
| 12 | Linde (<i>Tilia</i>) | 0,20 | 0,63 | 6 | - |
| 13 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,60 | 1,89 | 14 | § 18 NatSchAG M-V |
| 14 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,35 | 1,10 | 8 | § 18 NatSchAG M-V |
| 15 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,40 | 1,26 | 8 | § 18 NatSchAG M-V |
| 16 | Esche (<i>Fraxinus Excelsior</i>) | 0,35 | 1,10 | 9 | § 18 NatSchAG M-V |
| 17 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 0,30 | 0,94 | 8 | - |
| 18 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,40 | 1,26 | 8 | § 18 NatSchAG M-V |
| 19 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 7 | - |
| 20 | Tanne (<i>Abies</i>) | 0,20 | 0,63 | 6 | - |
| 21 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,45 | 1,41 | 14 | § 18 NatSchAG M-V |
| 22 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,40 | 1,26 | 12 | § 18 NatSchAG M-V |
| 23 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 0,20 | 0,63 | 6 | - |
| 24 | Esche (<i>Fraxinus Excelsior</i>) | 0,50 | 1,57 | 12 | § 18 NatSchAG M-V |
| 25 | Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>) | 0,65 | 2,04 | 10 | § 20 NatSchAG M-V |
| 26 | Fichte (<i>Picea abies</i>) | 0,50 | 1,57 | 16 | § 18 NatSchAG M-V |
| 27 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 12 | - |
| 28 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 14 | - |
| 29 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 14 | - |
| 30 | Tanne (<i>Abies</i>) | 0,15 | 0,47 | 4 | - |
| 31 | Tanne (<i>Abies</i>) | 0,15 | 0,47 | 4 | - |
| 32 | Unb. | 0,25 | 0,79 | 8 | - |
| 33 | Ahorn (<i>Acer</i>) | 0,15 | 0,47 | 6 | - |
| 34 | Fichte (<i>Picea abies</i>) | 0,20 | 0,63 | 5 | - |
| 35 | Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>) | 0,40 | 1,26 | 10 | § 18 NatSchAG M-V |
| 36 | Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>) | 0,40 | 1,26 | 10 | § 18 NatSchAG M-V |
| 37 | Walnuss (<i>Juglans regia</i>) | 0,20 | 0,63 | 9 | - |
| 38 | Walnuss (<i>Juglans regia</i>) | 0,30 | 0,94 | 10 | - |
| 39 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,30 | 0,94 | 10 | - |
| 40 | Korkenzieher-Weide (<i>Salix matsudana</i>) | 0,24 | 0,80 (zweist.) | ca. 7 | - |

| Nr. | Baumart | StØ in m | StU in m | KrØ in m | Schutzstatus |
|-----|--|----------|-------------------|----------|--------------|
| | <i>dana</i> 'Tortusa') | | | | |
| 41 | Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) | 0,32 | 1,02 (mehrst.) | ca. 6 | - |
| 42 | Pflaume (<i>Prunus domestica</i> .) | 0,32 | 1,06 (mehrst.) | ca. 6 | - |
| 43 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,29 | 0,98 | ca. 5 | - |
| 44 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,29 | 0,90 | ca. 5 | - |
| 45 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,25 | 0,80 | ca. 5 | - |
| 46 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,25 | 0,80 | ca. 5 | - |
| 47 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,25 | 0,80 | ca. 5 | - |
| 48 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,25 | 0,80 | ca. 5 | - |
| 49 | Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) | 0,32 | 1,03 | ca. 6 | - |
| 50 | Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) | 0,90 | 0,29 | Ca. 6 | |

rotbraun: bereits gefällt
grün: geschätzter Standort durch Ortsbegehung/Luftbild ergänzt

Gemäß vorangegangener Auflistung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches 18 Bäume, die mit einem Stammumfang von über 100 cm dem Schutzstatus entsprechend § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Baum-Nr. 25 ist als Teil eines Biotopes nach § 20 und nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die in der Tabelle entsprechend **rotbraun** unterlegten Bäume bestehen nicht mehr bzw. wurden im Zuge der Beräumung der ehemaligen Kleingartenanlage bereits gefällt (Nr. 12, 20 und 26-38). Hierunter befinden sich 3 geschützte Bäume. Die **grün** unterlegten Bäume wurden durch die Vermessung nicht erfasst und wurden im Ergebnis der Ortsbegehung ergänzt. Hierunter befinden sich Obstbäume, die, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, prinzipiell nicht dem Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Die zusätzlich aufgenommenen Linden erreichen noch nicht den erforderlichen Mindeststammumfang von 100 cm. Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung der geschützten Bäume in der Planzeichnung des B-Planes als Nachrichtliche Übernahme.

Die Beseitigung von Bäumen im Geltungsbereich, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigen führen können, sind verboten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920, Ausgabe 2014-07 oder neuer) sind einzuhalten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist die behördliche Genehmigung beim Landkreis- Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung, zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V (2007).

Ein Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V besteht hingegen nicht. Die Bäume entlang der Damgartener Chaussee (Nr. 1-4) und die Bäume entlang des teilversiegelten Zuwegung erreichen jeweils nicht die erforderliche Länge von 100 m und sind daher gemäß Biotopkartieranleitung M-V (2013) als Einzelbäume zur erfassen.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ergibt sich für Bäume mit einem Stammumfang bis 150 cm ein Ausgleichsverhältnis von 1:1, im Bereich von 151-250 von 1:2 und über 250 cm von 1:3. In nachfolgender Tabelle sind die zur Fällung gekennzeichneten Bäume sowie der ggf. zu erbringende Ausgleich gelistet:

Tabelle 2: Baumfällungen im Geltungsbereich und Ausgleichsbedarf

| Nr. | Baumart | StU in m | Schutzstatus | Fällung angezeigt | Ersatzpflanzungen |
|-----|--|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | Eiche (<i>Quercus</i>) | 1,89 | § 18 NatSchAG M-V | nein | 0 |
| 2 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 1,26 | § 18 NatSchAG M-V | nein | 0 |
| 3 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 1,41 | § 18 NatSchAG M-V | nein | 0 |
| 4 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 1,10 | § 18 NatSchAG M-V | nein | 0 |
| 5 | Douglasie (<i>Pseudotsuga menziesii</i>) | 1,10 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 6 | Esche (<i>Fraxinus Excelsior</i>) | 0,79 | - | ja | 0 |
| 7 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | ja | 0 |
| 8 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | ja | 0 |
| 9 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | ja | 0 |
| 10 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,26 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 11 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,10 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 12 | Linde (<i>Tilia</i>) | 0,63 | - | gefällt | 0 |
| 13 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,89 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 2 |
| 14 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,10 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 15 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,26 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 16 | Esche (<i>Fraxinus Excelsior</i>) | 1,10 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 17 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 0,94 | - | ja | 0 |
| 18 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,26 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 19 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | ja | 0 |
| 20 | Tanne (<i>Abies</i>) | 0,63 | - | gefällt | 0 |
| 21 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,41 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 22 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 1,26 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 1 |
| 23 | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 0,63 | - | ja | 0 |
| 24 | Esche (<i>Fraxinus Excelsior</i>) | 1,57 | § 18 NatSchAG M-V | ja | 2 |
| 25 | Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>) | 2,04 | § 20 NatSchAG M-V | ja | 0 |
| 26 | Fichte (<i>Picea abies</i>) | 1,57 | § 18 NatSchAG M-V | gefällt | 2 |
| 27 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | gefällt | 0 |
| 28 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | gefällt | 0 |
| 29 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | gefällt | 0 |
| 30 | Tanne (<i>Abies</i>) | 0,47 | - | gefällt | 0 |
| 31 | Tanne (<i>Abies</i>) | 0,47 | - | gefällt | 0 |
| 32 | Unb. | 0,79 | - | gefällt | 0 |
| 33 | Ahorn (<i>Acer</i>) | 0,47 | - | gefällt | 0 |
| 34 | Fichte (<i>Picea abies</i>) | 0,63 | - | gefällt | 0 |
| 35 | Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>) | 1,26 | § 18 NatSchAG M-V | gefällt | 1 |
| 36 | Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>) | 1,26 | § 18 NatSchAG M-V | gefällt | 1 |
| 37 | Walnuss (<i>Juglans regia</i>) | 0,63 | - | gefällt | 0 |
| 38 | Walnuss (<i>Juglans regia</i>) | 0,94 | - | gefällt | 0 |

| | | | | | |
|---------------|--|-------------------|---|----|----|
| 39 | Birke (<i>Betula pendula</i>) | 0,94 | - | ja | 0 |
| 40 | Korkenzieher-Weide (<i>Salix matsudana</i> 'Tortusa') | 0,80 | - | ja | 0 |
| 41 | Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) | 1,00 (mehrst.) | - | ja | 0 |
| 42 | Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) | 1,00 (mehrst.) | - | ja | 0 |
| 43 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,98 | - | ja | 0 |
| 44 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,90 | - | ja | 0 |
| 45 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,80 | - | ja | 0 |
| 46 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,80 | - | ja | 0 |
| 47 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,80 | - | ja | 0 |
| 48 | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 0,80 | - | ja | 0 |
| 49 | Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) | 1,03 | - | ja | 0 |
| 50 | Sauer-Kirsche (<i>Prunus cerasus</i>) | 0,90 | - | ja | 0 |
| gesamt | | | | | 17 |

Für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Fällungen im Bereich der Erschließung sowie im Sondergebiet und Gewerbegebiet, inklusive der bereits gefällten Bäume (insgesamt 46 Bäume, davon 14 nach § 18 NatSchAG M-V geschützt), sind insgesamt 17 Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Aus städtebaulichen Gründen ist bereits die Pflanzung von insgesamt 30 Bäumen im Plangebiet geplant. Hiervon sind 7 Bäume entlang der Damgartener Chaussee und 23 Bäume entlang der Planstraße B vorgesehen. Dementsprechend kann der Bedarf für Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vollständig gedeckt werden.

Gemäß Scheiben des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25. März 2021 über die naturschutzrechtliche Genehmigung für eine temporäre Aufschüttung auf dem Flurstück 33, Flur 11 (Gemarkung Ribnitz), ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 die Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm, vorzunehmen und der Baum am entsprechenden Standort zum dauerhaften Erhalt festzusetzen. Bei der Pflanzung sind die Vorgaben der DIN 18916 einzuhalten. Hier ist insbesondere der Schutz vor Windbruch und Wildverbiss zu beachten. Bei Ausfall der Pflanzung ist diese gleichwertig zu ersetzen. Die beauftragte Baumpflanzung wird durch die Festsetzung P1 gesichert. Hierfür wird ein festgesetzter Pflanzstandort entlang der Damgartener Chaussee vorgehalten.

Durch das Pflanzgebot P1 wird zudem eine weitere Ersatzbaumpflanzung realisiert, deren Notwendigkeit sich durch die Baumfällung einer Silber-Weide aus dem B-Plan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten zur Realisierung der Planung ergibt. Der im B-Plan Nr. 96 im Sinne von § 18 NatSchAG M-V über den Baumschutzkompensationserlass MV (2007) ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit über den B-Plan Nr. 95 vollständig abgedeckt.

Nach Berücksichtigung der 17 Ausgleichspflanzungen für die angezeigten Baumfällungen und einer Ersatzbaumpflanzung für die temporäre Aufschüttung im Geltungsbereich sowie einer Ersatzbaumpflanzung für das Ausgleichserfordernis aus dem B-

Plan Nr. 96 verbleiben 11 zusätzliche Pflanzstandorte entlang der Planstraße B und der Damgartener Chaussee. Die Pflanzungen erfolgen in hoher Pflanzqualität sowie nach den Pflanzbestimmungen der Anlage 6, Punkt 6.22 der HzE M-V 2018 (Stand 2019) und sind damit ebenfalls als Ausgleichsbäume geeignet. Dementsprechend erfolgt der Hinweis im B-Plan, dass die hergestellten Pflanzstandorte für anderweitige Bebauungspläne und Bauvorhaben der Stadt Ribnitz-Damgarten genutzt werden können. Die beabsichtigte Nutzung eines Pflanzstandortes im B-Plan Nr. 95 als Ausgleichsbaum ist jeweils anzuzeigen und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen bzw. hierauf in den entsprechenden Planwerken hinzuweisen. Die Herstellung der Pflanzungen erfolgt jedoch gekoppelt an die Vorgaben der Festsetzung P1.

4.5 Artenschutz

Zur Abklärung der Erfordernisse des besonderen Artenschutzes nach § 44-47 BNatSchG und insbesondere hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde das Plangebiet im Oktober und November 2020 durch die Wagner Planungsgesellschaft begangen und hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen, der floristischen Artenzusammensetzung sowie des möglichen Vorkommens streng und/oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie) überprüft.

Auf Grundlage der Potentialabschätzung wurde der Bedarf für eine gesonderte Begutachtung von Reptilien (insbesondere der Zauneidechse), Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen (v.a. im Hinblick auf Baum- und Gebäudequartiere) mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Die Begutachtung erfolgt gemäß Anlage 2 der HzE 2018 (geändert 2019) bei den Fledermäusen mit 3 Begehungen (2 abendliche Ausflugbeobachtungen sowie Kontrolle potenzieller Höhlenbäume und Kontrolle des Dachstuhls der Normafiliale auf Gebäudequartiere), den Brutvögeln mit 6 Tag- und 2 Nachtbegehungen im Zeitraum von März bis Juli (inklusive Höhlenbaumkontrolle) und bei den Reptilien mit 5 Begehungen von Mai bis September (inklusive einer Dauerbeobachtung mittels Kamera). Im Rahmen der Kartierung der Amphibien erfolgten vier Abendbegehungen in Form von Nachsuchen auf Freiflächen im Plangebiet und unter möglichen Tagesverstecken in Form von Bauschutt oder Ähnlichem. Auf Grundlage des Kartierberichtes (Russow, B. 2021) wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, in dem das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG geprüft wurde und gegebenenfalls Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet wurden. Wesentliche Inhalte sind eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen, der Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungsstätten der Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Kohlmeise und Mehlschwalbe sowie potenzieller Quartierverluste von Fledermäusen. Für den Ausgleich der Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalben ist ein Schwalbenturm als zu präferierende Lösung vorgeschlagen, welcher in seiner Ausführung so spezifiziert werden kann, dass gleichzeitig ein Quartierausgleich für Fledermäuse integriert wird. Alternativ kann der Ausgleich mit 19 Fledermausflachkästen oder 4 Großraumkästen am Gebäudeneubau erfolgen oder über Mauersteine mit Fledermaushöhlen sowie über das Zugänglichmachen des Dachbereiches im Neubau. Da dieser erfolgen soll, bevor der Abriss des Bestandsgebäudes stattfindet, kann der Ausgleich als CEF-Maßnahme erfolgen. Eine ökologische Baubegleitung beim Gebäudeabriss verhindert das Eintreten von Verbotstatbeständen in Form von Tötung von Individuen und sichert deren Bergung und Umsiedlung. Auch der Verlust potenzieller Gehölzquartiere bzw. Brutstätten ist zu kompensieren. Daher ist eine Gehölzkontrolle unmittelbar vor der Fällung notwendig, um gegebenenfalls Vögel und/ oder Fledermäuse bergen und umsiedeln zu können. Für Reptilien und Amphibien konnten keine Nachweise erbracht werden. Geeignete Habitatbedingungen sind

im Geltungsbereich nicht gegeben. Genaue Angaben sind dem Artenschutzfachbeitrag (WPG 2021) zu entnehmen.

4.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten und Darstellung im GeoPortal.MV (Abruf Februar 2021) keine gesetzlich geschützten Biotope, Geotope oder Landschaftsbestandteile. Östlich angrenzend zur Parkfläche des bestehenden Norma Marktes wurde eine größere Gehölzfläche eingemessen. Die Untere Naturschutzbehörde wertet den Anteil des Gehölzes, dominierend mit heimischen Strauch- und Baumarten (ca. 660 m²) aufgrund seiner Lage in der frei zugänglichen Landschaft, jedoch ohne Lage auf landwirtschaftlich genutzter Fläche, als gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Ausgehend von den Gehölzen, u.a. Korb-Weide, Sal-Weide, teilweise auch Pflaume und einwachsend die Armenische Brombeere, ist das Biotop als Mesophiles Laubgebüsch (BLM) einzustufen. Mit den Weiden und dem angrenzend tw. wachsenden Beinwell als Frische- bzw. Feuchtigkeitsanzeigern kann hier eine Überlagerung mit dem Biotop Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD) bestehen. Der Feuchtigkeitsinfluss kann von der Nähe zum Bodden und zum Recknitztal herrühren.

Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 NatSchAG M-V führen können, sind unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope und/oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

Durch die geplante Wohnbebauung und die Planstraße B kann das Gehölz nicht erhalten werden. Für den Eingriff in das Biotop ist ein räumlich funktionaler Ausgleich zu erbringen. Hierfür wird durch Pflanzung einer Feldhecke oder eines Feldgehölzes eine Realkompensation angestrebt. Gegenüber dem Bestandsgehölz mit bestehender Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzungen und auf ruderaler Fläche mit der Brombeere als Störungsanzeiger kann mittelfristig eine naturschutzfach qualitativ hochwertigere Fläche hergestellt werden.

4.7 Internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 95 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzung eines nationalen oder internationalen Schutzgebietes. Nördlich zum Baugebiet (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) befinden sich in ca. 235 m Entfernung zum Baugebiet deckungsgleich das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Treibel mit Zuflüssen“ und das SPA-Gebiet DE 1941-302 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Die Flächen sind in diesem Bereich durch Niedermoor geprägt und weisen eine Dominanz von Schilfröhricht auf. Etwa 165 m weiter in nordöstlicher Richtung schließt der Offenwasserbereich des Boddens und damit das FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz- Ästuar und Halbinsel Zingst“ an, welches sich somit in ca. 390 m Entfernung zum Plangebiet befindet. Der Offenwasserbereich des Boddens bzw. des Ribnitzer Sees wird ebenfalls durch das SPA-Gebiet DE 1941-302 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ überlagert. Ca. 200 m nördlich zum Plangebiet verläuft auch der vom OT Damgarten aus kommende Weg, der in den Nizze-Park mündet und durch die Schutzgebiete verläuft. In östlicher Richtung zum Plangebiet beginnt das SPA-Gebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Treibeltal mit Seitentälern und Feldmark“ in ca. 230 m Entfernung im verkehrstechnischen Über-

schnidungsbereich von Damgartener Chaussee, B105, L181 und Bahntrasse RDG-West – RDG-Ost. Gemäß Luftbild ist hier eine fortschreitende Gehölzausbreitung festzustellen. In ca. 125 m Entfernung östlich zum Plangebiet, zugleich in 360 m Entfernung nördlich zum Plangebiet, beginnt wiederum das FFH-Gebiet DE 1941-301 „Recknitz- und Treibel mit Zuflüssen“, ebenfalls mit Gehölzsukzession, Röhricht und Mooregebiet des Unterlaufes der Recknitz. Um eine Beeinträchtigung der FFH- und SPA-Gebiete sowie ihrer Schutzzwecke, Erhaltungsziele und geschützten Arten ausschließen zu können, wird eine mögliche Beeinträchtigung im Rahmen einer FFH-/SPA-Vorprüfung (Natura 2000-Vorprüfung) überprüft. Hierfür dienen die verfügbaren Daten des Kartenportals GAIA.MV, die Managementpläne zum FFH-Gebiet DE 1941-301 (StALU 2012) und DE 1542-302 (StALU 2014) als eine wesentliche Grundlage für die Natura 2000-Vorprüfung. In den Managementplänen wurden zugleich die Habitats der für die SPA-Gebiete relevanten Brut- und Rastvogelarten untersucht bzw. festgestellt, so dass hier auch eine gute Bewertungsgrundlage für die SPA-Vorprüfung besteht. Nachfolgende Abbildung gibt den Lagebezug vom Geltungsbereich zu den Europäischen Schutzgebieten wieder:

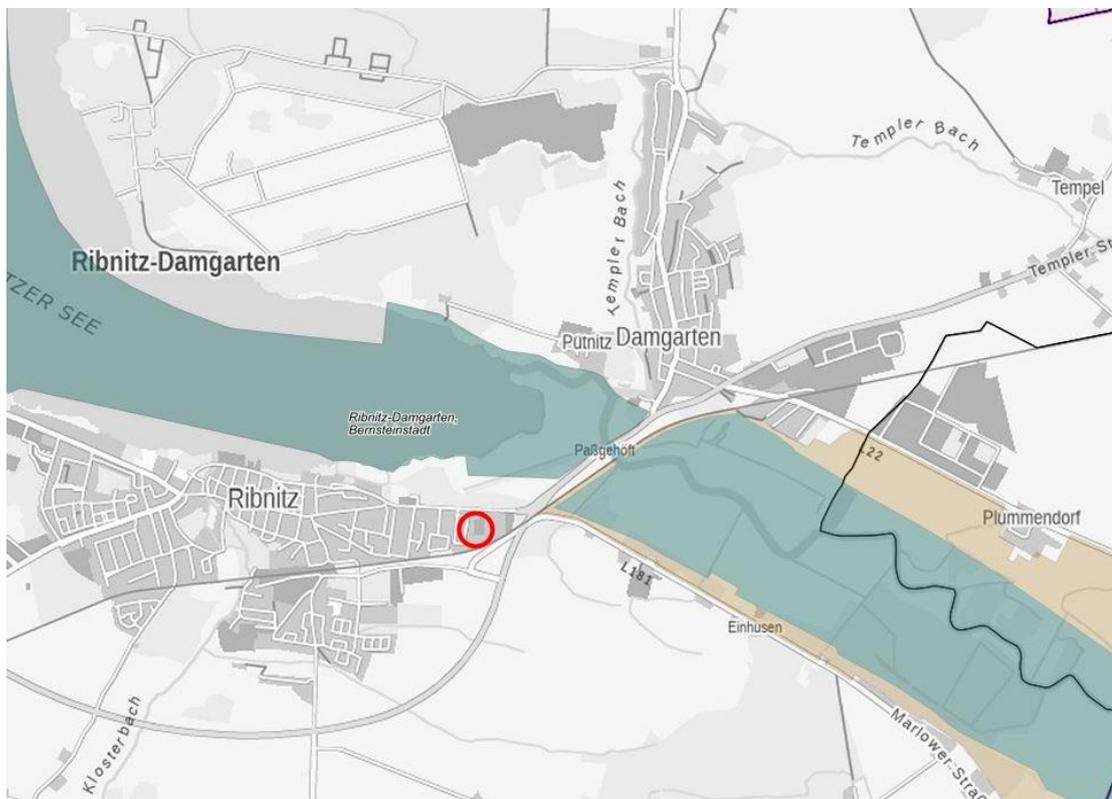


Abb. 1: Lagebezug des Geltungsbereiches (Kreis) zu den europäischen Schutzgebieten – nördlich deckungsgleich, östlich SPA-Gebiet und FFH-Gebiet (FFH-Gebiet bleibt hinter der Abgrenzung des SPA-Gebietes zurück) Quelle: GAIA.MV (LUNG), Abruf 06/2021

Im Ergebnis der FFH- und SPA-Vorprüfung (Natura 2000-Vorprüfung) ist eine Unverträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielen der Schutzgebiete faktisch auszuschließen. Es werden keine Flächen der Schutzgebiete durch den B-Plan Nr. 95 direkt in Anspruch genommen, so dass die maßgeblichen Bestandteile, Habitatstrukturen und Lebensräume nicht beeinträchtigt werden. Durch Aufstellung des B-Planes wird im Plangebiet der Neubau des bisherigen Einzelhandelsmarktes und zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht. Im Kontext der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich und anliegend (Tankstelle nordwestlich und Gewerbebetriebe östlich des Geltungsbereiches) ergeben sich durch Umsetzung der Planung damit keine neuen Wirkfaktoren bzw. Wirkfaktoren in maßgeblich

höherer Intensität, die geeignet wären, Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensräume der Natura 2000-Gebiete auszuüben.

Weiterhin werden aufgrund der Entfernung zu den Habitaten der FFH II-Arten und den relevanten Brut- und Rastvogelarten sowie zwischenliegenden Nutzungen keine Fluchtdistanzen unterschritten, die zu einer Beeinträchtigung von störungsanfälligen Arten führen könnten. Eine mittelbare Beeinträchtigung sensibler, prüfungsrelevanter Arten ergibt sich daher ebenfalls nicht.

4.8 Städtebauliche Planungen der Stadt

4.8.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

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

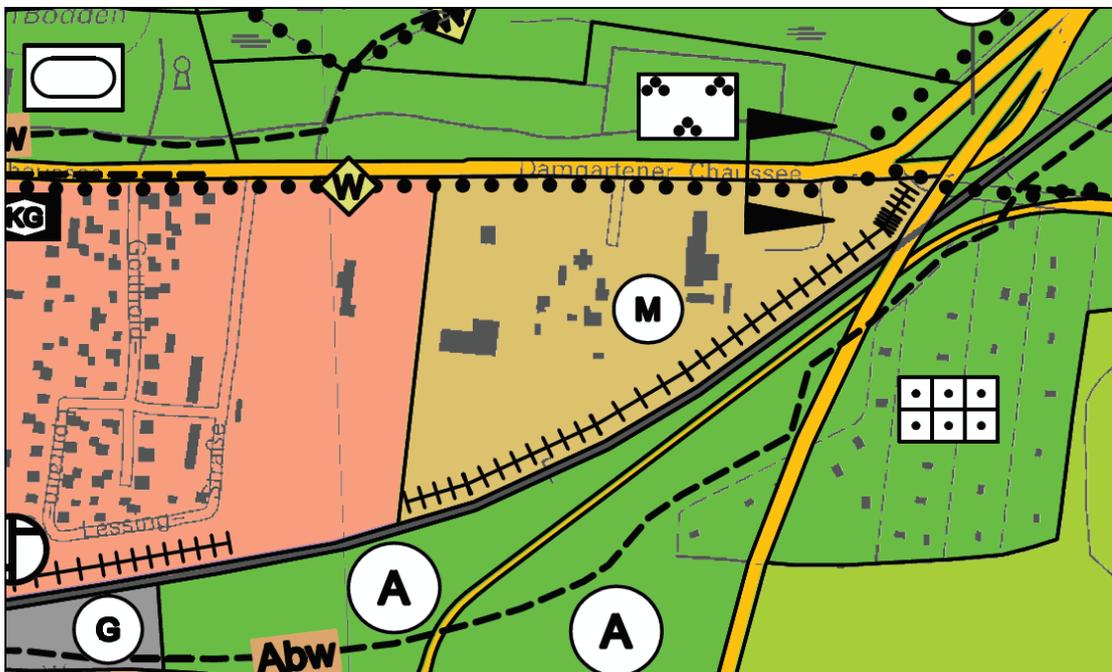


Abb. 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt, ohne Maßstab)
Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 95 Mischbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Aufgrund der Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und der oben bereits erfolgten Darlegung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtgemeinde nicht beeinträchtigt wird, ist ein Änderungsverfahren für den FNP nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachfolgend anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit im vorliegenden Fall erfüllt.

4.8.2 Einzelhandelskonzept

Laut Einzelhandelskonzept (Bulwiengesa AG Hamburg, 08/2013) liegt der bestehende Norma-Markt außerhalb der insgesamt vier bestehenden zentralen Versorgungs-

bereiche, sorgt aber für eine fußläufig erreichbare Grundversorgung des östlichen Siedlungsbereichs von Ribnitz (Abdeckung des 700 m-Radius). Durch die hier in den letzten Jahren und auch aktuell noch weiter verfolgte Wohnungsbauentwicklung hat der Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt für die Grundversorgung noch an Bedeutung gewonnen.

Laut gutachterlicher Beurteilung wird das Bestandsobjekt des Norma-Marktes (ca. 560 m² Verkaufsfläche) als nicht mehr marktgerecht dimensioniert eingestuft. Die seinerzeit geplante Renovierung und Erweiterung um ca. 300 m² Verkaufsfläche werden als dem Standorterhalt in einer ausreichend integrierten Lage dienlich beurteilt. Insoweit wird das seinerzeitige Vorhaben als konzeptkonform eingestuft. Das Verdrängungspotenzial der Erweiterungsplanung wird als gering, ein vorhabenbezogenes Einzelhandelsgutachten als nicht erforderlich gesehen.

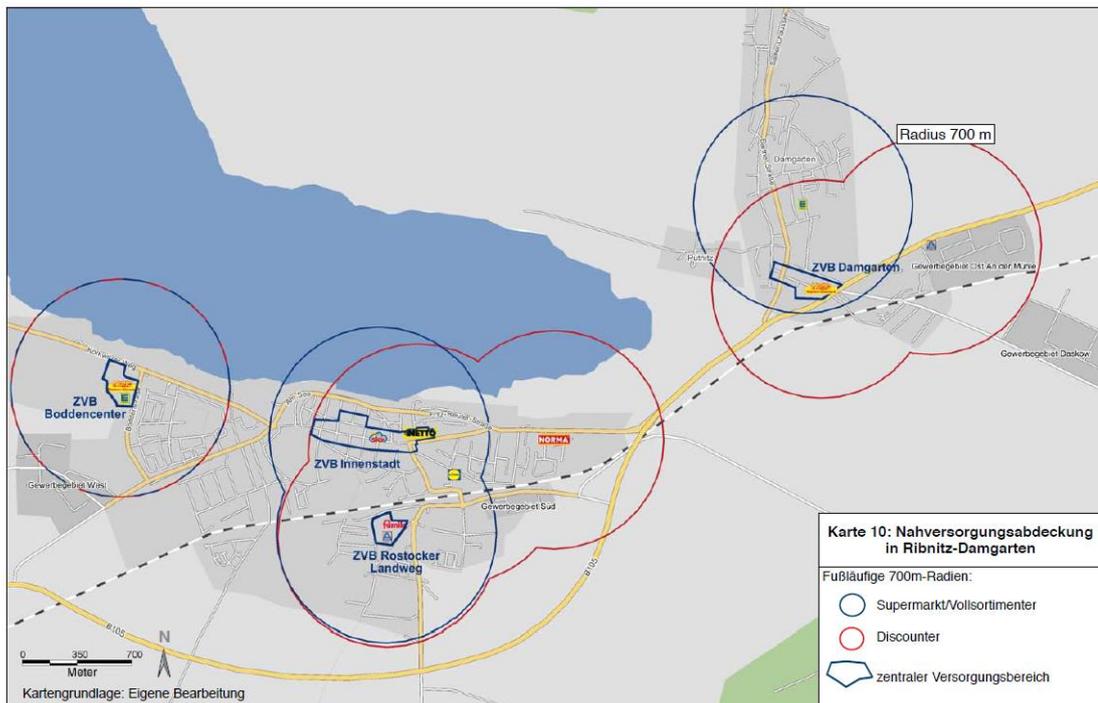


Abb. 2: Nahversorgungsabdeckung Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten
 Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten, Bulwiengesa AG, 08.2013

4.8.3 Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Für den westlichen Teilbereich, welcher durch den heute bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt genutzt wird, liegt der Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 30 „Lebensmittel-Discounter Damgartener Chaussee 61c“ in der für den Satzungsbeschluss vorgeschriebenen Fassung vor. Dieser B-Plan wurde allerdings bis heute nicht in Kraft gesetzt. Aufgrund der inzwischen beabsichtigten Standortverlegung des Markts ist eine Inkraftsetzung auch nicht mehr geboten. Ziel des Bebauungsplans war eine funktionale Anpassung und moderate Erweiterung des Markts im Sinne der Erfüllung heutiger Anforderungen an den Einzelhandel an gleicher Stelle.

4.9 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan (LP) mit dem Stand Dezember 2001 vor. Gemäß der Darstellung im Landschaftsplan (Karte 3b) liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Biotopkomplexes 15 „Siedlungsflächen und Grünanlagen Stadt Ribnitz“, der als gering- bis mittelwertig eingestuft wird. Der im

Planungsumfeld gelegene Biotopkomplex 5 „Recknitzniederung und benachbarte Moränenflächen“ wird als sehr hochwertig eingestuft. Gemäß Darstellung der Karte 3a wird das Plangebiet als „Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) dargestellt, was nur noch eingeschränkt dem bei den Begehungen (2020) festgestellten Bestand entspricht. Die Flächen sind vom Siedlungsbereich beansprucht und zudem bestehen kurzrasige Bereiche und Gehölze. Der nördlich der Damgartener Chaussee angrenzende Nizzepark wird als „Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten“ (WXS) dargestellt, was der heutigen Prägung entspricht. Laut Karte 4 liegt der Geltungsbereich des B-Planes als Teil der Siedlungsfläche des Stadtteils Ribnitz nicht innerhalb eines spezifischen Landschaftsbildraumes; für diesen Bereich erfolgt keine Bewertung des Landschaftsbildes.

Karte 5 stellt für das Plangebiet keine Entwicklungsflächen oder schutzwürdige und besonders schutzwürdige Flächen dar. Der nördlich der Damgartener Chaussee angrenzende Nizzepark wird als Entwicklungsfläche dargestellt, in dem eine Gestaltungspflege erfolgen soll. In Karte 6 wird hierzu ergänzend auf die Maßnahme L17d „Nizzepark“ verwiesen, die die Rekonstruktion als Stadtpark, die Anbindung an historische Planungen und eine Entwicklung in Anlehnung an historische Planungen sowie die Ergänzung durch einzelne moderne Elemente beinhaltet. Entsprechender Maßnahmenkatalog kann weitestgehend als umgesetzt betrachtet werden.

Anlage 4 stellt im Umfeld des Plangebietes, südlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund ein Bodendenkmal dar, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSch M-V genehmigt werden kann.

Zusammenfassend stellt der Landschaftsplan für das Plangebiet keine zu beachtende Schutzwürdigkeit dar. Diese ergibt sich für den nördlich gelegenen Nizzepark und das östlich gelegene Recknitztal; diese Bereiche werden jedoch von der Planung nicht berührt. Aus dem Landschaftsplan ergeben sich für den Geltungsbereich keine spezifischen Naturschutz- und Pflegemaßnahmen oder sonstige Anforderungen, die berührt werden könnten.

4.10 Küstengewässerschutz – Europäische Wasserrahmenrichtlinie

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 95 befindet sich im Einzugsgebiet des Küstengebietes Ost, welches als Planungseinheit der Flussgebietseinheit Warnow/Peene der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) zugeordnet ist. Nicht innerhalb des Geltungsbereichs versickertes Niederschlagswasser muss leitungsgebunden der vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden, welche über ein Grabensystem in das EG-WRRL-berichtspflichtige innere Küstengewässer Ribnitzer See/Saaler Bodden (Code: DEMV_WP_07) entwässert. Der Ribnitzer See als Teil der Darß-Zingster-Boddenkette (DZBK) befindet sich derzeit in einem „schlechten ökologischen Zustand“, wodurch jede nachteilige Änderung des Zustandes gemäß Artikel 1 und 4 der EG-WRRL untersagt ist (Verschlechterungsverbot). Zur Erreichung eines „guten ökologischen Zustandes“ (Verbesserungsgebot) sollen jegliche Stoffeinträge reduziert werden. Dies erstreckt sich neben Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft auch auf punktuelle Stoffeinträge. Zur Vermeidung von zusätzlichen Stoffeinträgen in die DZBK durch leitungsgebundenen Regenwasserabtransport über die Kanalisation ist im Zuge des B-Plan-Verfahrens zu prüfen, ob durch Regelungen und Festsetzung zur Entsiegelung, von Freiflächen und von teilversiegelten Flächen mit reduziertem Abflussbeiwert eine höhere Versickerungsrate am Standort zu erreichen ist. Diesbezüglich getroffene Regelungen und Festsetzungen werden in Kapitel 6.2.8 (Grünordnerische Maßnahmen) erläutert. Im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung sind weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Versickerungsrate zu prüfen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 215 m zum 150 m Puffer des Küstenschutzstreifens des Ribnitzer Sees und ca. 790 m zum 50 m Puffer des Gewässerschutzstreifens der Recknitz; aufgrund vorstehender Abstände sind die Restriktionen zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V nicht berührt.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Die Topographie im Plangebiet ist weitestgehend eben mit Höhen zwischen ca. 6 und 7 m über NHN. Lediglich an der nordöstlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes fällt das Gelände bis zur Damgartener Chaussee auf ca. 5 m über NHN ab. Der Abschnitt der Damgartener Chaussee im Plangebiet weist eine leichte Neigung von ca. 5 m über NHN im Westen und ca. 4 m über NHN im Osten auf. Die Sohle derzeit bestehender Entwässerungsgräben entlang der Damgartener Chaussee im Plangebiet liegt jeweils noch einmal ca. 1 Meter niedriger.

5.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation

Nachfolgende Angaben zum Bestand beziehen sich auf den Zeitpunkt der Vermessung vom 14.02.2018.

Der Geltungsbereich ist, was den westlichen Teilbereich, in Verlängerung des Tankstellengrundstücks betrifft, als Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt mit separatem Getränkemarkt genutzt; mit dem Marktgebäude und einem Kundenparkplatz nördlich, sowie Siedlungsgrün mit einzelnen mittelgroßen Bäumen südlich davon. Der Kundenparkplatz verfügt über begrünte Pflanzfelder mit Baumbestand mittlerer Größe; ansonsten ist dieser und das direkte Vorfeld des Marktes samt der an der östlichen Seite platzierten Anlieferzone voll versiegelt.

Im östlichen Teilbereich bestand in etwa mittig auf der Fläche ein einzelnes Wohnhaus. Im östlichen Streifen bestanden Kleingärten mit Garagen und Gartenlauben (Gebäude sind in Vorbereitung auf die geplante Einzelhandel- und Wohnbauentwicklung abgebrochen). Etwa mittig der Fläche wird diese durch einen teilversiegelten Weg in Nord-Süd-Richtung durchzogen. An Vegetationsbestand existieren hier einige größere Laubbäume; besonders hervorzuheben sind 3 Berg-Ahorne, eine Eiche südlich der Damgartener Chaussee und eine Esche östlich der Tankstelle. Zudem besteht östlich des heutigen Marktes eine größere Fläche mit Strauchwerk. Östlich der ehemaligen Kleingärten besteht ein weiterer Abschnitt mit Staudenflur und Gehölz. Die flächigen Gehölzstrukturen im Plangebiet setzen sich zum Teil aus heimischen Strauch- und Baumarten zusammen und in größeren Anteilen auch aus der nichtheimischen, sich vegetativ ausbreitenden Armenischen Brombeere. Die v.a. in den Randbereichen wachsenden Staudenfluren werden überwiegend durch Landreitgras und durch Goldrute als Neophyt dominiert. Sonstige Freiflächen bestehen vorwiegend aus extensiv gepflegter Grünfläche; vereinzelt bestehen auch kleinere Bereiche mit Beinwell als Feuchtigkeitsanzeiger. Bei Begehung Ende Mai 2020 stellte sich der Vegetationsbestand der Freiflächen in seiner Zusammensetzung ähnlich dem Bestand eines artenarmen bzw. aufgelassenen Frischgrünlands dar. Ruderale Einflüsse werden durch Pflanzen wie den Rainfarn, Stumpfblättriger Ampfer und Taube Trespe deutlich.

5.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die an der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Damgartener Chaussee, welche

in östlicher Richtung an die Bundesstraße B105 anschließt und auch mit dem Stadtteil Damgarten verbindet sowie in westlicher Richtung den Stadtkern und den Hafen von Ribnitz erreicht.

Die innere Erschließung erfolgt, was den westlichen z. Zt. durch den SB-Markt genutzten Teilbereich betrifft, über die westliche An- und Abfahrt der Tankstelle. Von der Damgartener Chaussee aus besteht hier eine Linksabbiegerspur. Der östlich angrenzende Bereich wird lediglich über o. g. teilbefestigten Weg erschlossen.

Südlich der Damgartener Chaussee besteht ein ca. 2,5 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg, welcher ebenfalls die Anbindung in Richtung Stadtkern und Hafen von Ribnitz sowie in Richtung Damgarten gewährleistet.

Für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestehen Bushaltestellen an der Damgartener Chaussee in ca. 200 bzw. 300 m Entfernung. Hier bestehen im Tagzeitraum und den Abendstunden Busverbindungen in die wesentlichen Stadtteile Ribnitz-Damgartens und die Städte und Gemeinden im mittleren Umfeld. Der nächstgelegene Bahnhof mit regelmäßigen Regionalzugverbindungen und überregionalem Zugverkehr besteht mit dem Bahnhof Ribnitz in ca. 1,2 km Entfernung.

5.4 Ver- und Entsorgung

Der östliche Siedlungsbereich des Ortsteils Ribnitz verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in der Damgartener Chaussee. Zudem sind die westlich angrenzend bereits erschlossenen Wohnbauflächen medientechnisch voll erschlossen. Zum Anlagenbestand und zu den Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Stromversorgung

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

Es ist eine Hauptversorgungsleitung in der Damgartener Chaussee vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Ebenso besteht Anschlussmöglichkeit an die Versorgungsleitungen in der westlich des Geltungsbereichs liegenden Theodor-Fontane-Straße.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen. Es ist eine Hauptversorgungsleitung in der Damgartener Chaussee vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Ebenso besteht Anschlussmöglichkeit an die Versorgungsleitungen in der westlich des Geltungsbereichs liegende Theodor-Fontane-Straße.

Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG sowie der Vodafone-Kabel Deutschland GmbH gesichert werden. Es ist eine Hauptversorgungsleitung in der Damgartener Chaussee vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Ebenso besteht Anschlussmöglichkeit an die Versorgungsleitungen in der westlich des Geltungsbereichs liegenden Theodor-Fontane-Straße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet. Im Straßenraum der Damgartener Chaussee bestehen entsprechende Leitungen, an die angeschlossen werden kann.

Abwasser

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

Niederschlags- und Schmutzwasser werden im vorliegenden Siedlungsbereich getrennt abgeleitet.

Die Schmutzwasserkanalisation kann an das in der Theodor-Fontane-Str. bestehende Leitungssystem anbinden. Das Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation der Kläranlage Körkwitz zugeleitet. Die dort zur Verfügung stehenden Kapazitäten sind ausreichend.

Die Ableitung des Regenwassers kann über einen vorhandenen Durchlass östlich des Geltungsbereichs in Richtung des Boddengewässers erfolgen.

Abfallentsorgung

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

5.5 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz des westlich angrenzenden Wohngebiets enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können.

Der nächstgelegene verzeichnete Feuerlöschhydrant befindet sich ca. 150 m westlich vom Geltungsbereich in der Damgartener Chaussee und ist für Fördermengen von 119 m³/h ausgelegt. Weitere technische Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe mit Fördermengen von ca. 82 m³/h (Quelle: Hydrantenplan, Wasser und Abwasser Boddenland GmbH, Stand 08.04.2015).

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

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

5.6 Immissionsschutz

Als Grundlage zur Abklärung der schallschutzfachlichen Belange wurde eine Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Rostock, 12.2018) erarbeitet. Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen. Bei Lärmkonflikten waren Maßnahmen zur Lärmminde- rung herauszuarbeiten.

Die maßgeblichen Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Straßenverkehr auf den umliegenden Bundes-, Landes- und Gemeindestraßen, der Schienenverkehr auf der Strecke Rostock – Stralsund und die gewerblichen Nutzungen der vorhandenen und geplanten Betriebe. In die Berechnungen gehen von den ge-

werblichen Nutzungen die Emissionen der direkt angrenzenden Tankstelle SB Tank, der Autovermietungsstation Sixt, des geplanten Norma-Marktes mit einem Bäcker und einem Getränkemarkt, Dienstleistungsunternehmen aus dem Automobilbereich, dem Autohändler Autopark Dames und der Fahrzeugwerkstatt Reifen Helm ein.

Durch den Straßen- und Schienenverkehr werden an den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel tags von 56 bis 64 dB(A) und nachts von 49 bis 60 dB(A) hervorgerufen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden für ein allgemeines Wohngebiet tags zwischen 1 und 7 dB(A) sowie nachts zwischen 4 und 15 dB(A) überschritten.

Durch die Gewerbebetriebe werden im Tagzeitraum Beurteilungspegel zwischen 42 und 53 dB(A) hervorgerufen. An den Immissionsorten IO 1 und IO 2 (nördliche Baugrenze für Wohnbebauung südwestlich der Tankstelle und südlich zwischen Tankstelle und geplantem Marktneubau) werden die Orientierungsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tagsüber eingehalten. An den Immissionsorten IO 3 (nördliche Baugrenze für geplante Wohnbebauung östlich des Marktes), IO 4 (nordöstlicher Eckpunkt des Baufensters an nordöstlicher Ecke des Wohngebiets) und IO 5 (südöstlicher Eckpunkt des Baufensters an nordöstlicher Ecke des WA) werden die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Richtwert von 35 dB(A) für gewerbliche Geräuschemissionen an allen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes um mindestens 9 dB(A) unterschritten.

Außerhalb des Plangebietes in der Theodor-Fontane-Straße 37 (maßgeblicher Immissionsort) liegen die Beurteilungspegel aufgrund der o. g. Gewerbebetriebe tags mindestens 3 dB(A) und nachts mindestens 9 dB(A) unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrs- und Gewerbegeräuschemissionen im Tagzeitraum und durch Verkehrsgeräuschemissionen im Nachtzeitraum müssen Lärminderungsmaßnahmen ergriffen werden. Diese werden in Kapitel „Planung - Immissionsschutz“ dargelegt.

6 Planung

6.1 Städtebaulich-funktionales Konzept

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für einen Neubau des bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes, wobei eine funktionale Neuordnung und Vergrößerung der Verkaufsfläche von heute ca. 560 auf ca. 1.100 m² (nur Norma) erfolgt. Wie in dem bisherigen Markt sind auch in den Neubau eine Bäckerei (bis maximal 100 m² Verkaufsfläche) und ein Getränkemarkt (bis maximal 500 m² Verkaufsfläche) integriert. Dieses zusätzliche Angebot steigert neben der Verkaufsflächenenerweiterung des Marktes die Attraktivität des fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebots zusätzlich. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes entspricht dem Einzelhandelsgutachten im Rahmen eines sinnvollen Standorterhalts.

Weiterhin wird die Voraussetzung zum Bau zusätzlicher Wohnhäuser, vorzugsweise von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen.

Im Rahmen dieser Entwicklung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung in der Form, dass das Marktgebäude aus der insbesondere hinsichtlich Schallschutz und Verkehr ungünstigen rückwärtigen Lage an die Hauptverkehrsstraße Damgartener Chaussee verlegt wird. Damit entsteht aus der bereits existierenden Tankstelle, dem geplanten Markt und einer weiteren kleineren gewerblichen Nutzung eine straßenbegleitende Struktur. Diese mit Lärm verbundenen Nutzungen sollen durch abschirmende Gebäudestellung und weiterer schallreduzierender Maßnahmen getrennt im rückwärti-

gen Bereich eine gegenüber Schallimmissionen weit sensiblere Wohnnutzung entstehen lassen können.

Zur Herstellung der inneren Erschließung erfolgt eine neue Anbindung von der Damgartener Chaussee aus, zwischen der Fläche für den Neubau des Marktes und einer weiteren kleineren für eine zusätzliche Gewerbeansiedlung vorgesehenen Fläche.

6.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorstehend dargelegten Zielstellung für die vorgesehene Entwicklung in den einzelnen Baugebieten festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Der vorrangig zum Bau von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehene Bereich ist entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Anbetracht der Entwicklung in den letzten Jahren, dass einzelne Interessenten noch eine kleine gewerbliche Einheit neben dem Wohnen entweder Haupt- oder Nebenberuflich realisieren möchten und in Anbetracht des integrierten Standorts an der Haupteinfahrtsstraße von Osten in den Stadtkern bietet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets den nötigen Spielraum, entsprechende ergänzende Nutzungen realisieren zu können.

Infolge dessen werden neben dem Wohnen mit der Wohnnutzung und in Anbetracht der Standortbedingungen verträgliche Nutzungen zugelassen. Dies gilt für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Zudem werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.

Dagegen sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind in der Regel mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden, welches die als Mischverkehrsfläche geplante Anliegerstraße und das geplante beschränkte Angebot an öffentlichen Stellplätzen nicht bewältigen können. Zudem sind vorstehende Nutzungen auch mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden, sodass die Integration entsprechender Einrichtungen in das verhältnismäßig kleinflächige Wohngebiet nicht machbar ist.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Baugebiet östlich der Siedlungszufahrt (Planstraße A) an der Damgartener Chaussee wird unter Würdigung der Lage zwischen Haupterschließungsstraße, Einkaufszentrum und Kfz-Reparatur- und Servicebetrieb als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gegenüber den in § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen, da deren allgemein wenig ansprechendes Erscheinungsbild an der Einfallsstraße zum Stadtkern unangemessen ist und zudem eine bauliche Fassung der Damgartener Chaussee angestrebt wird. Tankstellen sind ebenfalls ausgeschlossen, da wenige Meter weiter, auf gleicher Straßenseite bereits eine langjährig etablierte Tankstelle besteht; ein darüber hinausgehender Bedarf ist zudem auszuschließen.

Weiterhin ist zum Schutz des direkt anschließend geplanten Wohngebiets vor unverträglicher Lärmbelastung festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die vom Immissionsverhalten auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Um

dies sicherzustellen sind für die zukünftigen Betriebe flächenbezogene Schalleistungspegel (LEK) festgesetzt.

Alternativ stehen jedoch noch weitere (teilweise uneingeschränkte) Gewerbestandorte im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten zur Verfügung. Derzeit (Stand: Aufstellungsverfahren des BP Nr. 95) ist eine Flächenverfügbarkeit in den Gewerbegebieten „West I/II“, „Ost“, „Süd“ und „Tannenberg I“ gegeben. Damit ist vorgenommene Beschränkung im vorliegenden Gewerbegebiet hinsichtlich des Immissionsverhaltens auch im Hinblick auf die gesamtstädtische Angebotsgestaltung nicht von Nachteil.

Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Für den Bereich, welcher für die Neuerrichtung des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes samt ergänzender Verkaufseinrichtung vorgesehen ist, wird entsprechend ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt auf 1.100 m² ist zur Berücksichtigung übergeordneter raumordnerischer Belange erforderlich. So bescheinigt das Einzelhandelskonzept (siehe Kapitel „Einzelhandelskonzept“) einen Erweiterungsbedarf für den Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt, um heutigen Anforderungen entsprechen zu können. Ebenso werden zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels zentrenrelevante Kernsortimente lediglich als deutlich untergeordnete Verkaufsfläche im Sinne von „Aktionsware“ definiert und mit maximal 5% der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Als Grundlage hierfür dient die Sortimentenliste (Abbildung Nr. 21) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016.

Aufgrund des etablierten, bestehenden Versorgungsangebotes werden neben dem Neubau des Lebensmittel-Einzelhandels ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m² und ein Backwarenschops mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² im Sondergebiet zugelassen.

Zum Schutz des angrenzend zum SO_{EH} geplanten Wohnbaugebietes ist eine Nutzungseinschränkungen in Bezug auf die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel LEK) erforderlich. Die Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Gegebenenfalls sind baulich notwendige Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Einhausung der Laderampe oder eine bauliche Umsetzung/Positionierung von Lüftungs- und Klimaanlage, entsprechend zu planen.

Im Zusammenhang des Schutzes von gesetzlich geschützten Vogelarten und Fledermäusen am/im derzeit noch im Betrieb befindlichen Einzelhandelsmarkt „Norma“ im Plangebiet, ist der Abriss dieses Gebäudes solange untersagt, bis der neue Einzelhandelsmarkt im SO_{EH} errichtet ist und die erforderlichen Nistvoraussetzungen vorort bereitgestellt sind. Diese notwendige Maßnahme ist entsprechend § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete ist in einem Rahmen festgesetzt, dass die jeweils beabsichtigten und zulässigen Vorhaben in heute üblicher Ausgestaltung realisiert werden können. Die Regelung erfolgt für die einzelnen Baugebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschosigkeit.

Für das Gewerbegebiet ist in Anbetracht der begrenzten Grundstücksgröße eine Grundflächenzahl von 0,6 im Sinne der Gewährleistung einer Nutzbarkeit des Grundstücks, in funktionaler wie wirtschaftlicher Sicht, geboten.

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkts sowie eines Getränkemarkts und eines Backshops samt der jeweilig erforderlichen Lager- und Technikflächen, sodass bei der begrenzten Grundstücksgröße die Festsetzung einer GRZ von 0,6 erforderlich ist.

Höhen

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen in allen Baugebieten gewährleistet zum einen, dass genügend gestalterischer Spielraum besteht, um die zugelassenen Nutzungen umsetzen zu können und andererseits wird ein Einfügen in den städtebaulichen Kontext, auch was die Höhenentwicklung betrifft, gewährleistet. Das Wohngebiet ist aus Immissionsschutzgründen als 1-geschossiges Baugebiet im Bungalowstiel zu begrenzen. Entsprechend ist hier die maximale Gebäudehöhe auf 7,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. (siehe Kapitel „Planung - Immissionsschutz“)

Aufgrund der Höhenentwicklung mit einem signifikantem Anstieg des Geländes von der Damgartener Chaussee mit ca. 5,0 Meter über NHN als Höhenbezugspunkt für das südlich angrenzende Sondergebiet und dem Gewerbegebiet mit bis zu ca. 7,0 Meter über NHN, ist eine Geländeabtragung bis 0,5 Meter erforderlich, um Geländeneigungen auf den großflächigen Parkplatzflächen zu reduzieren. Eine entsprechende Geländeabtragung wird daher über die Festsetzungen des B-Plans zugelassen.

Begründung der Überschreitung der Kappungsgrenze entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für das SO „großflächiger Einzelhandel“

Die Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgelegten Obergrenze der Grundfläche von 0,8 für die in Abs. 4 Satz 1 genannten baulichen Anlagen, ist erforderlich, um die zum Betrieb des Marktes erforderlichen Nebenanlagen realisieren zu können. So machen die aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt, gerade wenn ein Getränkemarkt verbunden mit der Erfordernis eines Transports größerer Lasten für den Kunden noch hinzutritt, das Angebot einer hinreichenden Anzahl an Pkw-Kundenstellplätzen erforderlich. Bei vorliegender Planung ist die Versorgungsfunktion des Marktes für die Gesamtstadt einschließlich der vom Stadtkern deutlich entfernten Ortsteile sowie für die Gemeinden im umliegenden ländlichen Raum zu berücksichtigen. Entsprechend ist der Anteil der mit dem Pkw kommenden Kunden sehr hoch. Dazu kommen noch Abstellplätze für Einkaufswagen und Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes. Zudem bedarf das Anfahren mit großen Lkw (Lieferverkehr) erheblicher zusätzlicher Verkehrsflächen.

Nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Natur beschränken sich auf die Flächenneuversiegelung und damit verbunden geht eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, wiederum verbunden mit entsprechend geringerer Grundwasserneubildung einher. Zudem sind die Auswirkungen auf das Mikroklima aufgrund verstärkter Aufheizung im Sommer von Nachteil. Dazu steht weniger Fläche für Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen zur Verfügung.

Vorstehende nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Natur werden zunächst durch den Umstand gemindert, dass gegenüber dem geplanten Einkaufszentrum (nördlich der Damgartener Chaussee) eine großmaßstäbliche naturnahe Grünfläche mit teilweise waldartiger Ausprägung besteht, welche positive Auswirkungen auf das Kleinklima hat sowie einen erheblichen Beitrag zur Grundwasserneubildung leistet. Zudem erfolgt ein weitgehender Ausgleich durch gleichzeitigen Entfall des bisher be-

stehenden Marktes, verbunden mit großflächiger Entsiegelung der dort bestehenden Parkplatzanlage und Anlieferung. Weiterhin werden im direkten Umfeld des geplanten Marktstandorts Maßnahmen mit kompensierender Wirkung durchgeführt. Hier sind z.B. Maßnahmen zur Beschränkung des Versiegelungsgrads von Stell- und Parkplätzen und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit von Freiflächen festgesetzt. Des Weiteren erfolgen im Straßenraum der Planstraßen A und B sowie im vorgelagerten Bereich der Damgartener Chaussee die Anlage eines begrünten Streifens und die Pflanzung von insgesamt 30 Laubbäumen. Schließlich erfolgt eine Begrünung der geplanten Lärmschutzwälle.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Wohngebiete

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und 2) sind zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer kleinteilig strukturierten Bungalowsiedlung nur Einzelhäuser zulässig. Zudem werden im Sinne einer flexiblen Parzellierung und Bebauung die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert und mit Baugrenzen lediglich zur Erschließungsstraße und zu den rückwärtigen Rändern der Wohngebiete begrenzt.

Abweichend von den Mindestabstandsflächen der Landesbauordnung ist aus städtebaulichen Gründen mindestens ein Abstand von 5 m zum Straßenraum der Planstraße B einzuhalten. Ausnahme hiervon bildet der östlichste Bereich des WA2 aufgrund der hier geringen zur Verfügung stehenden Grundstückstiefe. Aus schallschutztechnischen Gründen ist im nördlichen Bereich (zur bestehenden Tankstelle, dem SO und dem GEe) ein erweiterter Abstand von 7 m bis zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen erforderlich.

Im östlichen Randbereich des WA2 ist aus schalltechnischen Gründen die Errichtung einer Schallschutzwand zwingend erforderlich (siehe Kapitel „Immissionsschutz“). Aufgrund der geringen Bautiefe der betroffenen Wohnbaugrundstücke, ist eine Abweichung der Abstandsfläche von der Landesbauordnung MV im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB) alternativlos notwendig. Soweit technisch umsetzbar, ist die Lärmschutzwand in westliche Richtung um 1 Meter von der Grundstücksgrenze versetzt zu errichten.

Gewerbegebiet

Aufgrund des Abstands der Baugrenze von 27 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ist dieser Bereich hinreichend, dimensioniert um den Liefer- und Stellplatzverkehr der gewerblichen Einheiten unterzubringen. Durch vorstehende Einordnung der Flächen für Anlieferung und Stellplätze werden lärmschädliche Auswirkungen auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet erheblich reduziert.

Die offene Bauweise im Bereich des Gewerbegebiets, unter Verzicht der Festsetzung von Bauformen, dient der nötigen Flexibilität für die bauliche Nutzung.

Sonstiges Sondergebiet

Für das sonstige Sondergebiet ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, da zur Errichtung des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes, einschließlich in das Gebäude integriertem Getränkemarkt und einbezogener Bäckerei, eine Gebäudelänge von über 50 m erforderlich wird, gleichzeitig aber die Regelungen der offenen Bauweise zum Bauen mit Grenzabstand in Anbetracht der städtebaulichen

Ausgangssituation und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich wird.

Die überbaubare Grundstückfläche ist hier in einer Weise dimensioniert, dass der Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt in der konzeptbedingt erforderlichen und entsprechend geplanten Größe realisiert werden kann. Da keine besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Festsetzung bestimmter Gebäudefluchten vorliegen und eine nötige Flexibilität betreffend der genauen Gebäudeausgestaltung für die weitere Objektplanung geboten ist, erfolgt eine Begrenzung über Baugrenzen.

Der Liefer- und Stellplatzverkehr ist nördlich des Marktgebäudes eingeordnet; auf diese Weise werden durch die abschirmende Wirkung des Marktgebäudes lärm-schädliche Auswirkungen auf das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet erheblich reduziert. In Anbetracht des gegebenen Abstands der Baugrenze von ca. 27 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ist dieser Bereich hinreichend zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten dimensioniert.

6.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan Nr. 95 ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist unter Umständen eine Beschränkung allein über die GRZ nicht ausreichend, einer Nutzung der Grundstücke in eine dem Umfeld verträglichen Weise gerecht zu werden. So könnte ein Gebäude mehrere kleine Wohneinheiten umfassen, welche dann eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen erfordern, die aber auf den begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht realisiert werden können. Somit wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf je zwei festgesetzt.

6.2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die nördlich angrenzende Damgartener Chaussee. Im Ergebnis der Verkehrsbeurteilung ist zur Vermeidung einer Staubbildung und zur Reduzierung der Unfallgefahr eine eigene Linksabbiegespur erforderlich. Die in der Planzeichnung dargestellte, geplante Kreuzungssituation berücksichtigt eine Aufstellstrecke von 20,0 m. Die Aufweitung im geplanten Kreuzungsbereich um 3,0 m erfolgt zu Lasten des südlich an die Straße angrenzenden Grünstreifens.

Die innere Erschließung ist im vorderen, gewerblich genutzten Abschnitt (Planstraße A) als Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 12,5 m geplant. Hiervon entfallen 6,0 m Breite für die befestigte Fahrbahn (Begegnungsverkehr Lkw/Pkw) und 2,5 m Breite für den separaten Geh-/Radweg. Letzterer ist von der Fahrstraße durch einen 2,0 breiten Grünstreifen deutlich getrennt und wird an den Fuß- und Radweg der Damgartener Chaussee angebunden.

Im rückwärtigen, ausschließlich zu wohnzwecken geplanten Bereich (Planstraße B), erfolgt die Ausgestaltung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche („Spielstraße“) mit einer Gesamtbreite von 8,75 m. Hiervon entfallen 4,75 m Breite für die befestigte Fahrbahn (Begegnungsverkehr Pkw/Pkw) und 2,0 bis 2,5 m als Verkehrsbeleitgrün/Parken/Baumpflanzungen. Am Ende der Stichstraße (Planstraße B) sind eine Platzfläche mit Wenderadius für das 3-achsige Müllfahrzeug sowie 6 Stellplätze für den Besucherverkehr eingeordnet.

Im nördlichen Abschnitt der Planstraße B ist beidseitig eine Ein- und Ausfahrt des Sondergebiets bzw. des Gewerbegebiets unzulässig. Somit soll verhindert werden, dass Fahrzeuge südlich der Gebäude in diesen Baugebieten bewegt und abgestellt

werden und zu Lärmbelastigungen südlich angrenzender Wohngrundstücke führen. (siehe auch Kapitel „Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche“)

Die möglichen Parkplätze im Bereich der Planstraße B und dessen Wendebereich stehen ausschließlich der allgemeinen Öffentlichkeit (Besuchern) zur Verfügung. Das Parken von Anwohner-Pkws ist hier nicht vorgesehen.

6.2.6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum (Planstraßen A + B) unterzubringen.

Niederschlagswasser

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

Der Anschluss der Regenwasserkanalisation erfolgt in der Damgartener Chaussee östlich des Plangebiets über einen vorhandenen Durchlass an einen offenen Vorfluter, der in Richtung Bodden entwässert. Die Rohrsohle des Durchlasses DN 500 liegt bei 1,08 m NHN, die Entfernung vom Baugebiet zum Durchlass beträgt ca. 140 m. Das Wohngebiet kann höhenmäßig problemlos angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Der Anschluss der Schmutzwasserkanalisation erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz in der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Theodor-Fontane-Straße. Im Gehweg zum vorhandenen Norma Markt befindet sich der Übergabepunkt. Bedingt durch die Höhenlage der Leitung können fast alle Grundstücke im freien Gefälle an das System angeschlossen werden. Bei einigen Grundstücken ist eine geringfügige Aufschüttung notwendig, um die erforderliche Tiefenlage der Leitungen von 1 m an der Grundstücksgrenze zu erreichen.

Müllentsorgung

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

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist einschließlich der Wendeanlage an deren Ende hinreichend dimensioniert, dass Sie mit den im Landkreis verwendeten 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Rückwertige Anlieger, welche durch eine private Stichstraße angeschlossen sind, haben ihren privaten Hausmüll unter Beachtung der Verkehrssicherheit in der Planstraße zur Abholung bereitzustellen.

Sammelcontainer für Altglas und -papier sind auf dem Parkplatz des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ unterzubringen.

6.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen entsprechend des § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Gehrecht

Westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend besteht ein Erdwall, welcher ehemals zum Zwecke des Schallschutzes errichtet wurde, jedoch nach Umsetzung des B-Plans Nr. 95 seinen Schutzzweck verliert. Die Grundstückseigentümer, auf deren Grundstücken sich dieser bestehende Erdwall befindet, sind privatrechtlich verpflichtet, den Erdwall zu pflegen. Um den Grundstückseigentümern die Erreichbarkeit beider Hangseiten auch nach der geplanten Wohnbebauung angrenzender Grundstücke zu gewährleisten, ist die Festsetzung eines Wegerechtes, mit einer maximalen Breite von 1,50 m an der westlichen Geltungsbereichsgrenze notwendig. Eine Befahrung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Dieser Weg ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten und den Berechtigten die Nutzung uneingeschränkt zu ermöglichen.

Leitungsrecht

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft eine Regenentwässerungsleitung, welche den gesamten westlichen bestehenden Wohnbereich leitungsgebunden entwässert. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchungen (siehe Kapitel „Immissionsschutz“) ist zwischen dem geplanten Wohngebiet und der südlich angrenzenden Gleisanlage der Deutschen Bahn, eine aktive Schallminderungsmaßnahme in Form eines Erdwalls, als Verlängerung des westlich bestehenden Erdwalls, zwingend erforderlich. Die bestehende Regenentwässerungsleitung würde sich größtenteils unter dem geplanten Schallschutzwall befinden. Aus diesem Grund und aufgrund der erforderlichen Sanierung der bestehenden Regenentwässerungsleitung, ist im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung die Regenentwässerungsleitung neu zu verlegen. Die geplante Streckenführung ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Aufgrund des geplanten Verlaufs durch die geplante Wohnbaufläche WA2, ist eine Sicherung einer Fläche zum Betrieb und zur Wartung dieser Leitung durch den Wasser- und Bodenverband, bzw. durch von ihm Beauftragte, notwendig. Dieser Bereich ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten und den Berechtigten ist im Bedarfsfall die Nutzung zu ermöglichen. Der künftige Leitungsverlauf ist, wenn möglich, auf Wegen/Stichstraßen zu planen.

6.2.8 Bereitstellung von Löschwasser

Die vorhandenen Feuerlöschhydranten in der Damgartener Chaussee und westlich des Bebauungsplanbereiches (siehe Kapitel „Bestand - Löschwasserbereitstellung“) können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Der Einsatzradius der vorhandenen Feuerlöschhydranten deckt bereits das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 ab. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Die von den zuständigen Behörden entsprechend geforderte Dimensionierung der Leitung und Fördermengen sind zu beachten.

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen. Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen sowie der Straßenplanung ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

6.2.9 Grünordnerische Maßnahmen

Nachfolgende beschriebene und weitere festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der gestalterischen Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Ebenso tragen diese Maßnahmen zu einer Kompensation des sehr hohen Versiegelungsgrads im Bereich des Sondergebiets bei; hier ist bei der Grundflächenzahl eine Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu 0,88 zulässig.

Anpflanzen von Einzelbäumen (P1)

Die Pflanzung von insgesamt 30 großkronigen Bäumen dient zum einen dem Ausgleich entfallender Bäume im Plangebiet, zum anderen sind die überzähligen Baumpflanzungen eine der ausgleichenden Maßnahmen für die Überschreitung der Kapazitätsgrenze von 0,8 im Bereich des Sondergebietes. Darüber hinaus fördern die Baumpflanzungen das Mikroklima im Plangebiet und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Siedlungsbildes. Im Einzelnen sind 7 zusätzliche Baumpflanzungen im Straßenraum der Damgartener Chaussee und 23 Baumpflanzungen im Straßenraum der Planstraße B vorgesehen.

Bepflanzung des Lärmschutzwalls (P2)

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls dient dem Halt der Deckschicht; dies wird durch Durchwurzelung erreicht. Hierbei ist auf die Vermeidung von größerem Gehölzaufwuchs zu achten. Hierfür wird eine geeignete Auswahl an standortgerechten, heimischen Gehölzen in der Pflanzliste zu P2 vorgegeben. Die überwiegend bewehrten Gehölze bieten durch ihre Früchte verschiedenen Tierarten Nahrung und Vögeln und Zauneidechsen Brut- und Versteckmöglichkeiten. Die Bepflanzung mit Gehölzgruppen ist nur auf dem Kamm des Walls vorgesehen, um einerseits die Pflege der nach Norden gerichteten Seite gewährleisten zu können und andererseits die Nutzung der Südseite für Reptilien zu ermöglichen. Den Eigentümern bzw. Nutzern der nördlich an den Lärmschutzwall angrenzenden Wohngrundstücke steht es frei, die nördliche Seite des Kamms gärtnerisch zu gestalten bzw. mit heimischen Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

Baumpflanzungen im SOEH und GEe (P3)

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ SOEH und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe können insgesamt 9 zusätzliche Baumpflanzungen realisiert werden. Durch die Festsetzung P3 wird das Begrünungskonzept ergänzt und insbesondere eine Begrünung des nördlichen Teils des Plangebietes sichergestellt. Die Vorgaben der Festsetzung beschränken sich hierbei auf die Gewährleistung einer vitalen Baumpflanzung sowie die erforderlichen Pflegemaßnahmen, ohne die individuelle Gestaltungsmöglichkeit auf den Baugrundstücken einzuschränken.

Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Grundlegend wird mit dem gewählten Standort für den Neubau des Einzelhandelsmarktes und zur Schaffung neuer Wohnhäuser eine städtebauliche Nachverdichtung anthropogen bereits vorgenuzter bzw. vorgeprägter Flächen, auch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (2018), angestrebt. In diesem Sinne können ca. 5.500 m² versiegelte Fläche des bestehenden Einzelhandelsmarktes bzw. entsiegelte Fläche der bereits beräumten Kleingartenanlage und Einzelgebäude angeführt werden.

Der Ausschluss von Versiegelungen von Freiflächen im gesamten Plangebiet durch wasserdichte und wurzelundurchlässige Materialien sowie der Ausschluss großflächiger Schüttungen, wie z.B. Schottergärten, dient der Grundwasserneubildung und der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Ausnahmen können hierbei jedoch für Traufbereiche von Gebäuden sowie Teichanlagen zugelassen werden.

Die Festsetzung der Reduzierung des Versiegelungsgrades für Stell- und Parkplätze im gesamten Plangebiet, dies schließt auch die Stellplätze des Sonstigen Sondergebietes mit ein, dient einerseits der Grundwasserneubildung, da der Niederschlag nicht vollständig leitungsgebunden abgeleitet wird und somit vor Ort versickern kann, andererseits dient diese Maßnahme ebenfalls als Kompensation für die Grundflächenüberschreitung des Sondergebietes.

6.2.10 Regelungen zum Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zusammenfassung:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die Beurteilung artenschutzrechtlicher Gegebenheiten im Planbereich notwendig. Der hiermit vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) stellt demnach die rechtsgültige Unterlage für das Feststellungsverfahren dar.

Der Geltungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit Flächen geringer Bedeutung. Lediglich einige Einzelbäume und ein mesophiles Laubgebüsch gelten als gesetzlich geschützt und von mittlerer Bedeutung.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind vor allem die Bestandsgebäude mit Niststätten von Gebäudebrütern und nachweislicher Nutzung durch Fledermäuse sowie der zentrale Gehölzbestand mit Baumhöhlen.

Aufgrund der Vorbelastung im Gebiet sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen unter dem Aspekt der Vorbelastung von keiner Relevanz.

Baubedingte Störungen können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Der anlagebedingte Verlust von Fledermausquartieren und Fortpflanzungsstätten für Vögel wird über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) ausgeglichen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

6.2.11 Naturschutzfachliche Belange – Biotopausgleich

Im Geltungsbereich besteht auf 662 m² ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, welches als Mesophiles Laubgebüsch (2.12 – BLM) eingestuft wird. Das Biotop östlich an eine aufgelassene Grünfläche und westlich an ein Gehölz mit nichtheimischen Arten sowie an den Parkplatz des bestehenden Einzelhandelsmarktes (NORMA). Aufgrund der geplanten Erschließung durch die Planstraße B sowie durch die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und 2) ist ein Erhalt der Gehölzstrukturen nicht möglich. Dementsprechend ist eine Ausnahme vom Biotopschutz zu beantragen und ein räumlich funktionaler Ausgleich zu planen (Vgl. 4.6). Hierfür ist die Biotopbeseitigung entsprechend der HzE M-V 2018, Stand 2019, zu bilanzieren.

Die überplante Biotopfläche beträgt 662 m². Unter Berücksichtigung von einem Biotopwert 3 (abgeleitet von der Wertstufe 2) und einem Lagefaktor von 0,75 durch angrenzende Siedlungsnutzung ergibt sich ein Totalverlust in Höhe von 1.490 EFÄ [m²]

(Eingriffsflächenäquivalent). Für die anteilige, mögliche Versiegelung durch die Planstraße B (60 m²) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 (166 m²) ergibt sich dadurch eine Fläche von 212 m², für die eine Vollversiegelung anzunehmen ist. Damit ergibt aus 212 m² versiegelter Fläche und Faktor von 0,5 als Zuschlag für Vollversiegelung ein zusätzliches Eingriffsflächenäquivalent von 113 EFÄ [m²]. Insgesamt ergibt sich damit ein Kompensationsbedarf für die Beseitigung des Biotopes in Höhe von 1.603 EFÄ [m²].

Mit der von der Unteren Naturschutzbehörde LK Vorpommern-Rügen vorgeschlagenen Kompensation des Biotops durch eine Feldheckenpflanzung in Klockenhagen, angrenzend zu dem Ökokonto VR-028, wird ein angemessener und vollständiger, räumlich funktionaler Ausgleich in der Landschaftszone Ostseeküstenland vorgesehen. Gegenüber dem Bestandsbiotop entfällt bei der hergestellten Feldhecke zudem die unmittelbare Beeinträchtigung durch Siedlungsnähe, da die Feldhecke in einem Abstand von 200 m zum Siedlungsbereich gepflanzt wird. Unter Berücksichtigung des Maßnahmenwertes für die Pflanzung einer Feldhecke (Vgl. HzE M-V 2018, Stand 2019 – Anlage 6, Nr. 2.21) wird ein Kompensationswert von 2,5 veranschlagt. Bezogen auf den errechneten Kompensationsbedarf von 1.603 KFÄ [m²] ergibt sich eine Pflanzfläche von 641,2 m². Dementsprechend ergibt sich bei Anlage einer 7 m breiten Feldhecke eine Pflanzlänge von 91,6 m, die am Ausgleichsstandort herzustellen ist.

6.2.12 Immissionsschutz

Als Grundlage zur Abklärung der schallschutzfachlichen Belange wurde eine Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Rostock, Stand 17.02.2021) erarbeitet.

Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen. Bei Lärmkonflikten sind Maßnahmen zur Lärminderung herauszuarbeiten.

Der TÜV NORD Umweltschutz wurde mit der Überarbeitung der entsprechenden schalltechnischen Untersuchung aus 2018 (TÜV-Projekt-Nr. 918SST073) von der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten beauftragt. Die Neuberechnungen sind aufgrund von Planungsänderungen, wie der Festsetzung eines allgemeinen statt eines reinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel und eines eingeschränkten Gewerbegebietes statt eines Sondergebietes Einzelhandel, erforderlich.

Des Weiteren ist für diese zwei Flächen (SOEH, GEe) wird seitens der Immissionsschutzbehörde des Landkreises eine Emissionskontingentierung als notwendig befunden.

Die bestehende Untersuchung wird daher um einen Abschnitt zur Kontingentierung ergänzt und die Festsetzungsvorschläge werden aktualisiert. Des Weiteren wird der passive Lärmschutz nicht mehr auf die DIN 4109 von 1989 abgestimmt, sondern die neuere Norm von 2018 angewandt.

Die maßgeblichen Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Straßenverkehr auf den umliegenden Bundes-, Landes- und Gemeindestraßen, der Schienenverkehr auf der Strecke Rostock – Stralsund und die gewerblichen Nutzungen der vorhandenen und geplanten Betriebe. In die Berechnungen gehen die Emissionen der Tankstelle SB Tank, der Autovermietungsstation Sixt, des geplanten Norma-Marktes mit einem Bäcker und einem Getränkemarkt, zwei Dienstleistungsunternehmen, dem Autohändler Autopark Dames und der Fahrzeugwerkstatt Reifen Helm, ein.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die Untersuchungen haben ergeben, dass eine Festsetzung von Gewerbeflächen im Plangebiet mit den ermittelten Emissionskontingenten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist. Zudem wurde nachgewiesen, dass die Geräuschemissionen der im Plangebiet geplanten Gewerbeansiedlungen die Immissionskontingente der Teilfläche SOEH einhalten bzw. unterschreiten. Es sind Pegelreserven für perspektivische Entwicklungen oder Planungsänderungen vorhanden.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum kommen aktive und passive bzw. eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Aktive Lärminderungsmaßnahmen:

Durch das Verlängern des bestehenden Lärmschutzwalls im Süden über die gesamte Länge des Plangebietes entlang der Bahnstrecke sowie einer Lärmschutzwand entlang der östlichen Plangebietsgrenze über die gesamte Länge des WA2, die direkt an den verlängerten Wall anschließt, können die Beurteilungspegel der Verkehrsimmissionen im Erdgeschoss wirksam abgesenkt werden.

Der durchgehende Lärmschutzwall ist entlang der Strecke AB und die Lärmschutzwand entlang der Strecke BC zu errichten. (In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 95 bedeutet die Strecke AB der Bereich im Anschluss an den südwestlich bestehenden Erdwall entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in östliche Richtung bis zur Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 34. Die Strecke BC beginnt im Anschluss an den geplanten Wall im Süden und verläuft in nördliche Richtung parallel zur Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 34 bis zur südlichen Gebietsgrenze des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes GEe.)

Der Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand müssen eine Höhe von mindestens 3,5 m über Straßenoberkante erreichen. Die Schallschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen.

Durch die Errichtung der beschriebenen Lärmschutzbauwerke können die Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 durch die Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs nicht ausreichend gesenkt werden. Die Überschreitungen betragen im Erdgeschoss tags bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) und bei einem Ausbau des Dachgeschosses tags weiterhin bis zu 10 dB(A) und nachts bis zu 17 dB(A). Auf die Beurteilungspegel im Dachgeschoss haben die Schallschutzmaßnahmen keinen relevanten Einfluss.

Es wird in Anbetracht der zu erwartenden erheblichen Überschreitungen für ein Dachgeschoss empfohlen, für das WA1 und WA2 eine eingeschossige Bauweise im Bebauungsplan festzuschreiben.

Wenn möglich ist sowohl bei eingeschossiger Bauweise als auch bei Ausbau des Dachgeschosses eine lärmabgewandte Raumorientierung umzusetzen, da infolge der Eigenabschirmung der Gebäude niedrigere Außenlärmpegel zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Gewerbeimmissionen ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich. Die Kontingentierung der gewerblich zu nutzenden Flächen ist für einen Ausbau des Dachgeschosses ausgelegt.

Es ist festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) im Erdgeschoss an allen Immissionsorten unterschritten wird. Es wird daher nicht als zwingend erforderlich angesehen, besondere Festsetzungen für Außenwohnbereiche im Plangebiet zu treffen.

Die verbleibenden Überschreitungen bezüglich der Verkehrsgeräusche können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und eine lärmoptimierte Gebäudeplanung ausgeglichen werden.

Passive Lärminderungsmaßnahmen:

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen (Straßen- und Schienenverkehr) werden nachfolgend für die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude die erforderlichen baulichen Maßnahmen an den Gebäudefassaden ermittelt.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das Schalldämm-Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Auf dieser Grundlage wird die Schalldämmung nach der DIN 4109:2018-01 /10/ ermittelt.

Den ermittelten Außenlärmpegeln werden in Analogie zur bisherigen Vorgehensweise Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zugeordnet. Im vorliegenden Fall wird der maßgebliche Außenlärmpegel aufgrund der um 10 dB erhöhten nächtlichen Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs unter Berücksichtigung des „Schienenbonus“ von 5 dB und dem Tag-Immissionsrichtwert eines Wohngebietes von 55 dB(A) bzw. eines Gewerbegebietes von 65 dB(A) zuzüglich des Zuschlags von 3 dB berechnet.

Die Lärmschutzbauwerke entlang der Tankstelle sowie an der Bahnanlage und im Osten des Plangebietes werden dabei berücksichtigt.

Die Wohngebiete im Plangebiet befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereichs III. Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden die Lärmpegelbereiche IV, V und VI erreicht.

Anforderungen an den Schallschutz:

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass es nach Realisierung des Planvorhabens zu keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft kommen wird, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Einhaltung der ausgewiesenen Emissionskontingente auf den geplanten Gewerbeflächen SOEH und GEe,
- Realisierung der Lärmschutzwände und -wälle,
- Lösung der Problematik der Spitzenpegelüberschreitung im Nachtzeitraum durch die Parkplatznutzung bei Sixt (organisatorische Maßnahme),
- eingeschossige Bauweise im WA1 und WA2 und möglichst lärmabgewandte Raumorientierung,
- Realisierung der Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet mit den entsprechend DIN 4109:2018-01 ausgewiesenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen.

6.2.13 Umsetzung und Pflege aktiver Schallminderungsmaßnahmen

Die im Kapitel „Immissionsschutz“ beschriebenen Untersuchungsergebnisse und die daraus resultierenden erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen sind wie folgt umzusetzen:

Lärmschutzwall

Im gesamten südlichen Randbereich des Bbauungsplanes ist zum Schutz vor Schallemissionen durch die Bahnstrecke „Rostock-Stralsund“ der Deutschen Bahn AG die Verlängerung des bereits weiter westlich bestehenden Lärmschutzwalls er-

forderlich. Hierbei ist zu beachten, dass der bereits bestehende und der geplante Wall auf gleicher Höhe verbunden werden.

Die nördliche Hangseite des erweiterten Walls ist von den direkt angrenzenden Grundstückseigentümern zu pflegen. Wenn technisch umsetzbar, ist die Neigung der nördlichen Hangseite flacher umzusetzen, um den Anwohnern die Pflege mit technischen Hilfsmitteln, wie z.B. Rasenmäher, zu erleichtern. Die Bepflanzungs- und Pflegehinweise für die nördliche und südliche Hangseiten sind im Kapitel „Grünordnerische Maßnahmen - P2“ und auf dem Bebauungsplan unter Textliche Festsetzungen (Nr. 7.2) beschrieben.

Die Sicherung dieser Pflegemaßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag privatrechtlich zu sichern.

Lärmschutzwand

Um eine wirksame Schallschutzminderung zu erreichen, ist die Erweiterung des Schallschutzbauwerks an der Ostseite des Bebauungsplanes notwendig. Auch hierbei ist darauf zu achten, dass auf gleicher Höhe der südliche Lärmschutzwand und die östliche Lärmschutzwand verbunden sind.

Die Lärmschutzwand ist mit mindestens 1 Meter Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze versetzt zu errichten. Dies soll die Instandhaltung der Wand auf der Rückseite (Ostseite) ermöglichen, ohne das dahinter liegende Nachbargrundstück zu betreten zu müssen.

Auch hier ist der Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück sich die Lärmschutzwand befindet, für die Pflege, Bepflanzung und Instandhaltung der Wand (Vorder- und Rückseite) verantwortlich. Um die Rückseite der Schallschutzwand erreichen zu können, ist auf jedem betroffenen, geplanten Wohnbaugrundstück ein verschließbarer Durchgang durch die Wand vorzusehen, sodass kein anderes Grundstück betreten werden muss.

Die Sicherung dieser Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag privatrechtlich zu sichern.

6.2.14 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Regelungen zur Gestaltung der Dächer in den Baugebieten WA1 und 2 hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Farbgebung ist zur Gewährleistung einer insgesamt verträglichen Gesamtgestaltung erforderlich. Die Beschränkung der Dachformen auf Walm-, Zelt und Flachdach ist von der städtebaulichen Zielstellung, der Schaffung einer Bungalowsiedlung abgeleitet.

Nebenanlagen

Durch Festlegung, dass die Carports, Garagen und Nebengebäude hinter der straßenseitigen Baugrenze zurückbleiben müssen, wird gesichert, dass diese einen hinreichenden Abstand zum Straßenraum einhalten, um eine gestalterische Enge des Straßenraumes zu vermeiden.

Grundstückszufahrten in Wohngebieten

Mit der Beschränkung auf maximal 1 Zufahrt pro Grundstück mit einer Gesamtbreite von 4,0 m soll die Inanspruchnahme der Vorgartenzone für den ruhenden Ver-

kehr und dessen Versiegelung beschränkt werden. Dies kommt der Grüngestaltung der zum Straßenraum orientierten Grundstücksflächen sowie dem unversiegelten Verkehrsbegleitgrün samt Baumpflanzungen zu Gute, denn durch Begrenzung der Zufahrtsbreiten werden längere unversiegelte Abschnitte des Verkehrsbegleitgrün möglich. Vorstehende Maßnahmen wiederum fördern das Mikroklima und den Grundwassereintrag.

Einfriedungen

Die Vorgaben zur Ausgestaltung und zur maximalen Höhe der Grundstückseinfriedungen sind für eine harmonische Gesamtgestaltung erforderlich. Mit der Höhenbeschränkung wird erreicht, dass eine nötige Offenheit und Durchgrünung der Wohnsiedlung erfolgen kann.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen einer standortgerechten Vermarktung. Die Beschränkungen hinsichtlich Art und Umfang der Werbetafeln bzw. sonstiger entsprechender baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Gestaltungsqualität der Einfallsstraße nach Ribnitz zu erhalten. Um verkehrs- und umweltstörende Eigenschaften, z.B. Blendwirkung, zu vermeiden, wurden zudem entsprechende Festsetzungen zu deren Ausgestaltung getroffen.

6.3 Alternativenprüfung hinsichtlich des Standorts

Wie bereits in den Kapiteln „Einzelhandelskonzept“ und „Städtebaulich-funktionales Konzept“ dargelegt, nimmt der bisherige und zukünftige Einzelhandelsstandort an der Damgartener Chaussee eine zu den zentralen Versorgungsbereichen ergänzende Nahversorgungsfunktion und zwar insbesondere eine Grundversorgung für den östlichen Siedlungsbereich der Ortslage Ribnitz auch in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m-Radius) wahr. Bei Realisierung des Lebensmittel-Einzelhandels-Marktes an einem anderen Standort würde diese Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllt werden, sodass sich ein anderer Standort ausschließt.

Die mit dem B-Plan verfolgte Wohnbauentwicklung im rückwärtigen Bereich stellt eine nach BauGB präferierte Innenentwicklung zwischen bereits bebauten Bereichen dar. Die Wohnungsbauentwicklung ist zudem eine sinnvolle Ergänzung der westlich bereits bestehenden Wohnsiedlung. Da ansonsten im Stadtbereich größere, kurzfristig entwickelbare Flächen im Siedlungszusammenhang fehlen, ist dem gewählten Standort der Vorrang einzuräumen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch den ermöglichten Ersatzneubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes am Standort Damgartener Chaussee mit erheblich vergrößerter Verkaufsfläche wird die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im östlichen Siedlungsbereich von Ribnitz gesichert bzw. verbessert. Für diesen Stadtbereich bleibt somit weiterhin eine Grundversorgung auch fußläufig erreichbar.

Zudem wird im von der Damgartener Chaussee gesehen rückwärtigen Bereich ein zusätzliches Angebot an Grundstücken für den Wohnungsbau (27 Grundstücke entsprechend Parzellierungsvorschlag), vorrangig für freistehende Einfamilienhäuser, geschaffen.

7.2 Kosten

Die Kosten für Planungs- und Gutachterleistungen sowie für das Aufstellungsverfahren werden von der Stadt Ribnitz-Damgarten getragen. Gleiches auch für die weiteren Kosten und, wie die Baufeldberäumung, die Herstellung des Verkehrsanschlusses an die Damgartener Chaussee und der inneren Verkehrserschließung, die Herstellung von Schallschutzmaßnahmen (Erdwälle), Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume sowie ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen infolge Artenschutzfachlicher Anforderungen.

Die Refinanzierung der Planungs- und Herstellungskosten erfolgt über den Verkauf der erschlossenen Grundstücke. Mit der Firma Norma erfolgt ein Flächentausch mit Wertausgleich.

8 Flächenbilanz

| Art der Festsetzung | Fläche in m ² |
|---|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA1 + WA2 (§ 4 BauNVO) | 19.450 |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) | 1.738 |
| Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (§11 BauNVO) | 6.277 |
| Straßenverkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | 2.321 |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | 2.704 |
| Grünflächen, öffentlich (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) | 1.966 |
| gesamt | 34.456 |

9 Quellen

RUSSOW, B. (2021): Stadt Ribnitz Damgarten: Bebauungsplan Nr. 95 „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ Damgartener Chaussee“, Kartierbericht zur faunistischen Kartierung, 22.10.2021.

WPG (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 95 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ Damgartener Chaussee im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB, 18. November 2021.