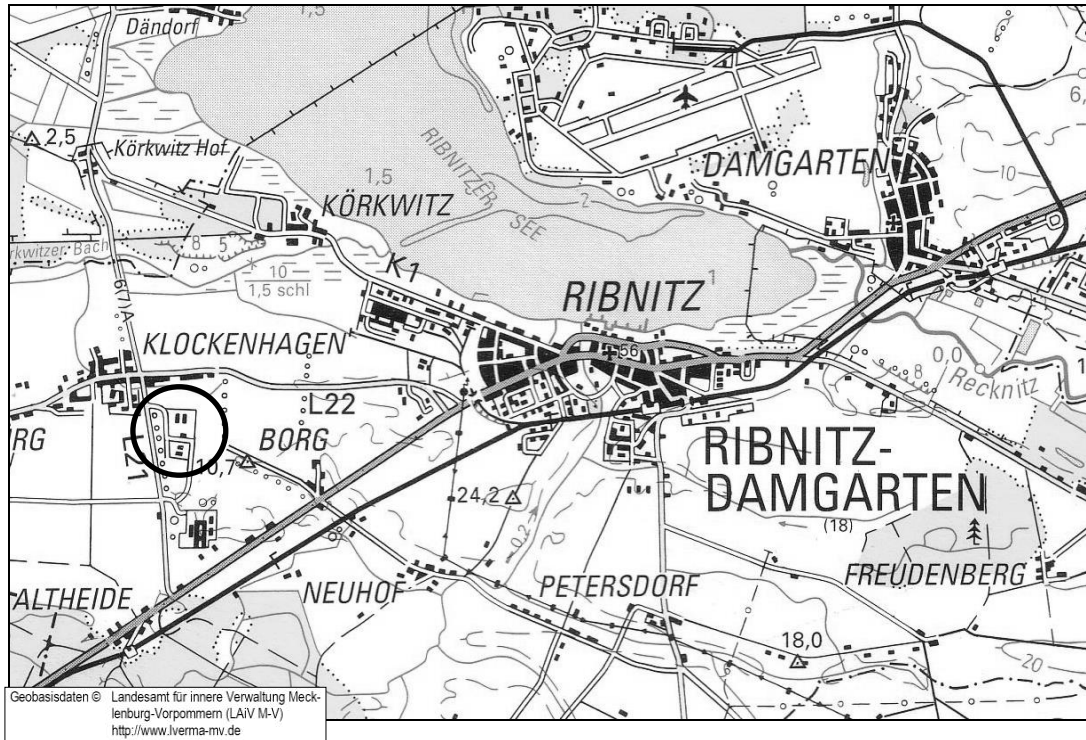


# STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



## Satzung über die I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 „Gewerbegebiet Tannenberg I“

---

### Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

Ribnitz-Damgarten, den .....

Frank Ilchmann  
Bürgermeister

## Satzung

über die

I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Ribnitz-Damgarten "Gewerbegebiet Tannenberg I"

## Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bauamt

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 19.02.2015

Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche Lage .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Katastermäßiger Bestand .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	6
5.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
5.1.2	Artenschutzrechtliche Belange .....	6
5.1.3	Denkmalschutz .....	7
5.1.4	Gesetzlich geschützte Bäume .....	7
5.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten .....	8
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	8
5.2.2	Landschaftsplan .....	8
5.2.3	Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen .....	8
<b>6.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>8</b>
6.1	Topographie .....	8
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	9
6.3	Verkehrerschließung .....	9
6.4	Ver- und Entsorgung .....	9
6.4.1	Stromversorgung .....	9
6.4.2	Straßenbeleuchtung .....	10
6.4.3	Gasversorgung .....	10
6.4.4	Telekommunikation .....	10
6.4.5	Wasserversorgung .....	10
6.4.6	Abwasser .....	10
6.4.7	Löschwasserversorgung .....	11
6.4.8	Abfallentsorgung .....	11
<b>7.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>11</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
7.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
7.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	13
7.1.4	Verkehrerschließung .....	13
7.1.5	Ver- und Entsorgung .....	13
7.1.6	Löschwasserbereitstellung .....	15
7.1.7	Grünordnung .....	15
7.1.8	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den eingriffsrelevanten Grundstücken ...	16
7.1.9	Immissionsschutz .....	16
<b>8.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>18</b>
	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>19</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	19
1.1.1	Anlass .....	19
1.1.2	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes .....	19
1.1.3	Kurzbeschreibung des Vorhabens .....	20

1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	20
1.2.1	Gesetze .....	21
1.2.2	Übergeordnete Planvorgaben.....	21
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>24</b>
2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	24
2.1.1	Mensch, Erholung.....	24
2.1.2	Schutzgut Wasser .....	25
2.1.3	Schutzgut Boden .....	26
2.1.4	Schutzgut Klima/Luft .....	26
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	27
2.1.6	Schutzgut Flora .....	28
2.1.7	Schutzgut Fauna .....	29
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	30
2.1.9	Wechselwirkungen .....	30
2.2	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt.....	30
2.2.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante).....	30
2.2.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens.....	30
2.2.3	Betriebsbedingte Auswirkungen .....	31
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorhabensbedingter Auswirkungen.....	32
2.3.1	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen .....	32
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33
<b>3.</b>	<b>Eingriffsbilanzierung.....</b>	<b>33</b>
3.1	Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses.....	33
3.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs .....	35
3.3	Ableitung der Kompensationsmaßnahmen .....	36
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>37</b>
4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	37
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	37
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38

## 1. Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Mit der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Tannenberg I“ werden die Flurstücke 104/5, 104/10, 104/12 und 104/25 der Flur 2 der Gemarkung Klockenhagen in das bestehende Gewerbegebiet „Tannenberg I“ einbezogen und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung bzw. gewerbliche Nutzung der Fläche geschaffen. Durch die bereits erfolgte Umsetzung der Infrastrukturanlagen des angrenzenden Gewerbegebietes sind die erschließungstechnischen und logistischen Voraussetzungen bereits gegeben.

Mit Rücksicht auf benachbarte Wohngebiete wird eine immissionsarme gewerbliche Nutzung z.B. in Form von Service- und Lagereinrichtungen angestrebt. Für die im Plangebiet bestehenden drei ehemals als Jungrinderställe gebauten und dann zu Lager- und Verkaufszecken genutzten großen Hallen, ist durch längeren Leerstand der Bestandsschutz erloschen. Durch die I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wird für diese Hallen wieder eine gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Aufgrund der Größe der zu entwickelnden Fläche, der herzustellenden Erschließung, der zu berücksichtigenden Umwelt- und weiterer Belange wird die Aufstellung der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 im Regelverfahren erforderlich.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich verkleinert und beschränkt sich auf eine Ergänzungsfläche zum Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, welche die Flurstücke 104/5, 104/10, 104/12, 104/25 und 104/44 tlw. der Flur 2 der Gemarkung Klockenhagen umfasst. Die ursprüngliche Änderungsfläche (Flurstücke 104/17 und 104/18) ist seitdem nicht mehr Bestandteil der Planung. Infolge dessen wurde der Titel der Planung in „I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Gewerbegebiet Tannenberg I“, OT Klockenhagen“ geändert<sup>1</sup>. und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss unter Angabe des neuen Titels gefasst.

## 2. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Tannenberg I. Dieses liegt südlich der Ortschaft Klockenhagen, einem Ortsteil der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Gewerbegebiet erstreckt sich östlich der Landesstraße L21 und wird von dem Gewerbegebiet Tannenberg I und landwirtschaftlichen Grünlandflächen umgrenzt. Die Entfernung zum westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Klockenhagens beträgt ca. 200 m, die zum Stadtkern von Ribnitz ca. 2,5 km.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes 28 umfasst die Flurstücke 104/5, 104/10, 104/12 und 104/25 der Flur 2 der Gemarkung Klockenhagen. Der Geltungsbereich schließt eine 2,8 ha große Fläche ein.

Es ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

- im Norden wird das Plangebiet durch die landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in Übergang zur Bebauung „Mecklenburger Straße“,

---

<sup>1</sup> Ursprünglich hieß der Plan: I. Änderung und I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Tannenberg I“

- im Westen durch die vorhandene Straße „Am Tannenberg“,
- im Osten und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen begrenzt.

Die Straße „Am Tannenberg“ stellt gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplans Nr. 28 bzw. dessen I. Änderung dar.

#### **4. Katastermäßiger Bestand**

Grundlage für die Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros STECHERT, ANDREAS STECHERT Rostock, gemessen am 21./24.06.2013. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 05.07.2013 des Landkreises Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung (Dienststelle Stralsund) zu Grunde. Diese basiert auf dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster.

#### **5. Planungsrechtliche Situation**

##### **5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben**

###### **5.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP). In dessen beschlossener Fassung vom 20.09.2010 werden in Bezug auf vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen:

###### **Gesamträumliche Entwicklung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten und damit auch der Ortsteil Klockenhagen ist dem ländlichen Raum zugehörig und zählt laut Ziffer 3.1.1 (3) des RREP VP (2010) zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

###### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung**

Das RREP VP stuft Ribnitz-Damgarten unter Punkt 3.2.3 (1) als Mittelzentrum ein. Damit ist Ribnitz-Damgarten die Stadt in der Tourismusregion Fischland-Darß-Zingst mit der höchsten zentralörtlichen Einordnung. Der Stadt kommt somit die Funktion des Dienstleistungs-, Versorgungs- Verwaltungs- und kulturellen Zentrums der Urlaubsregion zu. Gem. Ziffer 3.2.3 (3) sollen die Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

###### **5.1.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Rahmen wurden Bestandserfassungen der vorhandenen Biotopstrukturen am 15.05.2013, 06.06.2013 sowie 30.07.2013 vorgenommen und entsprechend der Bestimmungen des § 44 BNatSchG hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und gesetzlich geschützte Arten abgeschätzt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in Form von flächiger Versiegelungen und angrenzenden, teilweise intensiven landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen erfolgte eine negative Potentialabschätzung für stör anfällige prüfungsrelevante Tier- und Pflanzenarten. Diese Einschätzung wurde durch die Bestandserfas-

sung im Zuge der Ortstermine bestätigt. Hinweise auf ein dauerhaftes Vorkommen prüfungsrelevanter Arten ergaben sich nicht.

Da mit der Umsetzung der Planinhalte jedoch die Nutzbarkeit von sechs nachgewiesenen, wenn auch derzeit unbesetzten, Rauchschwalbennestern erheblich eingeschränkt bzw. verhindert wird, wird die Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Hierbei handelt es sich um die Anbringung von 6 Rauchschwalbenkunstnestern entweder innerhalb der Hallen in störungsarmen Bereichen oder an den Außenwänden unter unterhalb von Unterständen (z.B. Schleppdächern). Ferner wird die Umsetzung eines adäquaten Bauzeitenmanagement (Baugeschehen innerhalb der Bestandshallen außerhalb der Brutsaison) festgesetzt, um eine verbotstatbeständige Tötung von Individuen sowie eine Schädigung oder Zerstörung von geschützten Lebensstätten zu unterbinden.

Im Ergebnis der Artenschutzfachlichen Prüfung können durch geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Eine detaillierte Darstellung der Prüfungsergebnisse kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

### **5.1.3 Denkmalschutz**

Hinweise auf unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bodendenkmale bestehen für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung bisher nicht.

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

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

### **5.1.4 Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Geltungsbereiches der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 Plangebiet befindet sich kein Baumbestand der den Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Eine Baumschutzsatzung liegt für die Stadt Ribnitz Damgarten nicht vor.

Die ältere Weide im Bereich des unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grabens wird von der Umsetzung der Planinhalte ebenso wenig betroffen wie der ältere Einzelbaum, der sich unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches (nördlich der nordöstlichen Ecke des Hallenkomplexes) befindet. Dieser liegt knapp außerhalb des nochmals verkleinerten Geltungsbereiches.

### **5.1.5 Bergbauberechtigung**

Das Bergamt Stralsund teilt mit, dass der Geltungsbereich der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sich innerhalb der Bergbauberechtigung "Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz" (Inhaber: CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin) befindet.

## **5.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten**

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

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 21.11.2011 die zweite Neubekanntmachung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet, genauso wie den Geltungsbereich des westlich und südlich angrenzenden I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, als gewerbliche Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB ist damit durch vorliegende Planung erfüllt. Daher wird seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans gesehen.

### **5.2.2 Landschaftsplan**

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 vor (UMWELTPLAN STRALSUND GMBH).

Hinsichtlich der Grundwassersituation wird in Karte 2 für den gesamten Geltungsbereich ein Grundwasserflurabstand von 2 bis 5 m angezeigt. Somit ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gut geschützt. In der Karte 3a – Biotop- und Nutzungstypenkartierung ist das Plangebiet als Siedlungs- und Industriefläche vermerkt. In der Karte 3b – Biotopkomplexe ist das Plangebiet dem der Ackerlandschaft um Ribnitz mit nur einer geringen bis mittleren Wertigkeit zugeordnet.

Im landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept wird für den gesamten Geltungsbereich als Zielbiotop „Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter“ dargestellt.

### **5.2.3 Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen**

Vor dem Aufstellungsbeschluss über die I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Ribnitz-Damgarten mit der Beschluss-Nr. ./.(09-14) vom 01.08. 2012, wurde am 26.07.2012 der Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet Tannenberg II“, OT Klockenhagen gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Ca. 180 m nördlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Planentwurfs, direkt nördlich an den Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 angrenzend, besteht der rechtskräftige vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Bienenhof Klockenhagen“ sowie der Bebauungsplan Nr. 69 „Wohnbebauung Mecklenburger Straße 17, Klockenhagen. Die darin festgesetzte Wohnnutzung ist im Zuge der Aufstellung der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 zu berücksichtigen bzw. adäquat zu schützen. Dementsprechend erfolgt eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen nach Immissionsverhalten. Darüber hinaus werden die benachbarten B-Pläne nicht tangiert.

## **6. Bestandsaufnahme**

### **6.1 Topographie**

Der Geltungsbereich ist von der Topographie her weitestgehend eben mit leichten Vertiefungen des Höhenniveaus im östlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des bestehenden Weidengebüsches. Das Geländeniveau bewegt sich zwischen im eingezäunten Bereich der Bestandshallen zwischen 6,30 m ü. HN und 6,90 m ü. HN, wobei das Areal leicht nach Süden hin abfällt. Das, die Hallen nördlich und östlich umgebende Grünland weist aufgrund teilweiser (Schutt)Aufschüttungen Höhen zwi-



schen ca. 5,8 bis 7,8 m ü. HN auf. Der westlich an die Bestandshallen angrenzenden Grünlandbereich weist ein Höhenniveau von 7,50 m ü. HN bis 6,8 m ü. HN auf, wobei das Gelände nach Süden hin leicht abfällt. Der in diesem Bereich befindliche, inzwischen trockengefallene Graben weist im Mittel eine Tiefe von ca. 1 m auf.

## **6.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Im Plangebiet befinden sich 3 jeweils ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Hallen, welche ursprünglich als Jungrinderställe errichtet, dann aber ausschließlich zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wurden. Infolge längerfristigen Leerstands ist der Bestandschutz inzwischen erloschen. Diese Hallen werden durch großformatige Betonplatten versiegelte Nebenflächen wie Zufahrten, Aufstell- und Lagerflächen im südlich vorgelagerten Freibereich miteinander verbunden. Die an die Stallanlage angrenzenden Freiflächen werden von derzeit extensiv bewirtschafteten bzw. aus der Nutzung gefallenen Frischgrünländern (Weideland) mit teilweisem Sukzessionsholzbestand (Weidengebüsch) geprägt.

## **6.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Landesstraße L 21. Sie verbindet das bestehende Gewerbegebiet in nördlicher Richtung mit dem Ortsteil Klockenhagen und sorgt in südlicher Richtung für eine Anbindung an die Bundesstraße B 105 und über diese an die A 19 ca. 20 km südwestlich des Gewerbebestandsorts.

Der Geltungsbereich grenzt westlich direkt an die innere Erschließung des Gewerbegebietes „Tannenberg I“ in Form der Straße „Am Tannenberg“.

Das Plangebiet bzw. die drei Bestandshallen werden bisher in Form einer mit Betonsteinplatten befestigten Zufahrt erschlossen.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Gewerbegebiet Tannenberg I im Ortsteil Klockenhagen verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in den Bankettbereichen der Haupteerschließungsstraße „Am Tannenberg“. Zu den Anschlussmöglichkeiten des Gewerbegebietes an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

### **6.4.1 Stromversorgung**

Im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“, ca. 6,60 m von der befestigten Straßenkante entfernt, befinden sich Leitungen bzw. Anlagen der E.DIS AG. Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 setzt entsprechend Leitungsrechte zugunsten der E.ON e.dis AG fest. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Anlagen des Unternehmens.

Zu den vorhandenen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

#### **6.4.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung des bestehenden Gewerbegebietes „Tannenberg I“ wird durch die Stadtwerke Ribnitz Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Gemäß Leitungsinformation vom 30.07.2013 befindet sich eine Leitungstrasse der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“ zwischen dem Geh- und Radweg und der Straße.

#### **6.4.3 Gasversorgung**

Innerhalb des Geltungsbereiches der I. Ergänzung der I. Änderung des BP Nr. 28 befinden sich laut Rohrleitungsplan der HanseWerk AG keine Gas-Nieder-, Mittel- oder Hochdruckleitungen. Im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“, im Bereich des Fußweges, befindet sich eine Hochdruckleitung (200 ST-16).

Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 setzt entsprechend Leitungsrechte fest.

Die HanseWerk AG gibt zur Planung den Hinweis, dass die Eintragung der Leitungsbestände nicht maßstäblich sind, Abweichungen können auftreten. Im Bereich der Leitungen und Anlagen ist Handschachtung vorzunehmen. Mindestabstände nach den jeweils gültigen DVGW- und AGFW-Richtlinien sind einzuhalten! Freigelegte Leitungen sind vor Beschädigung zu schützen!

Allgemein sind vor Tiefbauarbeiten jeglicher Art von den bauausführenden Unternehmen Leitungsauskünfte bzw. Schachtgenehmigungen einzuholen.

#### **6.4.4 Telekommunikation**

Im östlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“, knapp außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, befinden sich laut Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.11.2013 hochwertige unterirdische Telekommunikationslinien (1 x DN 50-Rohr). Die Lage der Leitungstrasse, außerhalb des Geltungsbereiches, ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Ergänzungsbereiches wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Leitungsinhaber und Erschließungsträger (Bauträger) erforderlich.

#### **6.4.5 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Gemäß Stellungnahme / Leitungsauskunft der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ vom 24.09.2013 befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150 PVC im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu schützen. Für Leitungskreuzungen und Parallelverlegungen gilt die DIN EN 85.

Die Lage der Leitungen (außerhalb des Geltungsbereiches) ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

#### **6.4.6 Abwasser**

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird durch die Anlagen des Abwasserzweckverbandes „Körkwitz“ grundsätzlich gewährleistet. Das Abwasser

wird über das Hauptpumpwerk von Klockenhagen der Abwasserbehandlungsanlage von Körkwitz zugeführt.

Der Abwasserzweckverband unterhält im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“ (außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen) ein getrenntes Leitungssystem für Schmutz- und Niederschlagswasser.

Die Lage der vorhandenen Schmutzwasserleitung (DN 250-STZ) sowie der Leitung für das anfallende Niederschlagswasser (DN 300-B) sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Der Leitungsbestand ist zu schützen.

#### **6.4.7 Löschwasserversorgung**

Entsprechend den Hinweisen des Arbeitsblatts W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. und der Stellungnahme des Landkreises V-R vom 11.11.2014 vom FD Brandschutz soll die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h bis 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen.

Laut dem Hydrantenplan Klockenhagen (Stand 06.11.2014) von der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ befinden sich innerhalb eines 300 m Radius‘ im Bereich der Erschließungsstraße „Am Tannenberg“ sieben Unterflurhydranten (Ifd. Nr. 21000, 21003, 21004, 21006, 21007, 21008, 21010), die zur Löschwasserbereitstellung herangezogen werden können. Alle Hydranten weisen einen Durchfluss/ Volumenstrom  $\geq 110$  m<sup>3</sup>/h auf.

#### **6.4.8 Abfallentsorgung**

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

Die Erschließungsanlagen im bestehenden Gewerbegebiet sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich in Klockenhagen, Mecklenburger Straße.

### **7. Planung**

#### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Ergänzungsbereiches werden entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebietes und der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Ziel der Festsetzung ist sowohl die Sicherung und gewerbliche Nachnutzung der Bestandshallen als auch zukünftige Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von emissionsarmen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Anlehnend an die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 sind im Plangebiet (Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Um die in Kapitel 1 genannten Planungsziele realisieren zu können, werden die im Folgenden beschriebenen Nutzungseinschränkungen aufgenommen:

Die allgemein zulässige Errichtung von Gewerbebetrieben wird dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen mit bestimmten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Bekleidung) ausgeschlossen werden, um die zentrumsaffinen Nutzung nicht aus dem Stadtkern abzuziehen. Nach dem für die Stadt Ribnitz-Damgarten vorliegenden Einzelhandelskonzept (BULWIENGESA, 2013) soll der Einzelhandel an nicht integrierten oder Gewerbegebietsstandorten generell auf so genannte „nicht zentrenrelevante“ Sortimente als Kernsortiment beschränkt werden. Darüber soll eine Sicherung der Kernstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort gesichert werden. Damit eine Branche als „zentrenrelevant“ eingestuft werden kann, müssen laut vorstehendem Gutachten mindestens zwei der drei nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sein:

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

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

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen, da einige Unterarten von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken) mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden sind. Zudem prägen einige Unterarten von Vergnügungsstätten in starkem Maße die Umgebung und sorgen so für eine Prägung, die mit dem vorhandenen ländlichen Strukturgefüge und der zu sichernden und weiter zu entwickelnden gewerblichen Nutzung nicht vereinbar wäre.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, da es auch den ortsansässigen Vereinen, Museen etc. ermöglicht werden soll, neben der reinen Lagerung, kleinere Werkstätten o.ä. einzurichten.

Zudem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem hinsichtlich Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind ausnahmsweise zulässig. Damit wird den Anforderungen gerade kleinerer Handwerks- und Gewerbebetrieben entsprochen, denn insbesondere Sicherheitserwägungen veranlassen viele Betriebsinhaber, ihre Wohnung direkt am Betrieb einzurichten.

Um den Schutz der nördlich benachbarten Wohn- bzw. Hotelnutzung weiterhin zu gewährleisten, wird die gewerbliche Nutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO durch flächenbezogene Schalleistungspegel in deren Immissionsverhalten eingeschränkt (vgl. Kapitel 7.1.9).

Die Dachflächen der Bestandshallen sollen mittels einer PV-Anlage zum Zwecke der Erzeugung regenerativen Stroms genutzt werden. Die Dachanlagen fallen unter die Nebenanlagen entsprechend § 14 BNVO und sind somit, soweit nicht durch den B-

Plan bewusst eingeschränkt, zulässig. Zudem können Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden gem. § 61 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V im Geltungsbereich eines Bebauungsplans verfahrensfrei errichtet werden.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die für das Baugebiet erfolgenden Festsetzungen zu Grundflächenzahl ermöglichen die Umsetzung der am Standort vorgesehenen gewerblichen Entwicklung sowohl was die Nachnutzung der Bestandshallen also auch was bauliche Ergänzungen bzw. Erweiterungen betrifft.

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen ( $H_{\max}$ ), von maximal 10 m über dem Straßenniveau, erfolgt ebenfalls mit Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der Anforderungen möglicher neu anzusiedelnder Gewerbebetriebe gleichermaßen, sowie zur Einbindung des Baugebietes in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

### **7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Baugrenzen, durchgehend in 5 m Entfernung zum Straßenraum sowie von der Begrenzung von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der privaten Grünfläche festgesetzt. Durch diese Art der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird eine flexible Bebauung bzw. Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, welche im Rahmen der Erweiterung der dort ansässigen Betriebe erforderlich ist.

Auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO wird mangels städtebaulicher Erfordernis und im Sinne der nötigen Flexibilität für zukünftige Gewerbeansiedlungen verzichtet.

### **7.1.4 Verkehrserschließung**

Da der Geltungsbereich der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 an der inneren Erschließungsstraße „Am Tannenberg“ des bestehenden Gewerbegebietes grenzt und die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung in Anbetracht der geplanten Nutzung gering sind, kann das Plangebiet über die bestehende Straße Am Tannenberg hinreichend verkehrlich angebunden werden.

Die Anlage erforderlicher Stellplätze und ggf. sonstiger erforderlicher privater Verkehrsflächen (Anlieferungen, Hallenzufahrten) hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Diese sind entsprechend § 12 bzw. 14 BauNVO zulässig; eine explizite Festsetzung der Flächen hierfür ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

### **7.1.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann ver- und entsorgungstechnisch an die im öffentlichen Straßenraum verfügbaren Medien (Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser, Gas) angebunden werden. Für die damit einhergehenden Änderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen der bestehenden Versorgungsnetze sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und –betreibern vorzunehmen.

#### **Niederschlagswasser**

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Regenwasserleitungssystem, vom Schmutzwasser getrennt, im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“ abgeleitet (Bestandsleitung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet). Hierfür erfolgt eine Anbindung der im Plangebiet neu zu verlegenden Regenwasserleitungen im Bereich der bestehenden Anschlussstutzen. Die Gefälleverhältnisse/ bestehenden Höhenverhältnisse sind für eine An-

bindung laut Hydraulischer Voruntersuchung zur Entsorgung des Niederschlagswassers (BDC DORSCH CONSULT 09/2014) ausreichend.

Das eingeleitete Niederschlagswasser erreicht nach kurzer Fließzeit im bestehenden Leitungssystem das vorhandene offene Retentionsbecken (RBB) nordwestlich des Plangebietes. Im Anschluss daran wird das gesammelte Regenwasser in den Graben 29/2Ri eingeleitet. Hierfür ist laut Stellungnahme vom Landkreis FB „Wasserwirtschaft“ vom 30.01.2015 die wasserrechtliche Erlaubnis neu zu beantragen.

Um einer Überlastung der bestehenden Regenwasserleitung bei Starkregenereignissen auch bei einer zukünftigen Vollauslastung des gesamten Gewerbegebietes Tannenberg I und einer gleichzeitig maximalen Bebauung des Ergänzungsgebietes (GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitung für Nebenanlagen) vorzubeugen, ist der Einbau von unterirdischen Rückhaltevolumen vor Einleitung in die vorhandenen Anschlussstutzen mit einem Volumen von 47 m<sup>3</sup> bzw. 31 m<sup>3</sup> erforderlich. Dieses (Zwischen)Speichervolumen kann laut Hydrologischem Gutachten sowohl durch eingehüllte Sickerkörper als auch durch Rohrleitungen großer Dimensionen (z.B. DN 1000) erreicht werden. Ziel dieser Maßnahme ist, die Einstauhöhe unterhalb der Austrittsöffnung (Schachtdeckel) zu halten. Die unterirdischen Rückhaltevolumen sind bei entsprechender Überdeckung überbaubar, weswegen eine Überschreitung der entsprechenden Flächen mit der Baugrenze schadlos ist.

Eine ergänzende hydraulische Berechnung von BDC Dorsch Consult (01/2015) hat ergeben, dass bei einer ausschließlichen Bebauung/Nutzung der rückwärtigen Grundstücke Flurstück 104/5, 104/12 und 104/25 der Flur 2 Gemarkung Klockenhagen mit einer max. GRZ von 0,6 zzgl. Nebenflächen ein zusätzlicher Stauraum vor der Abgabe an den Hauptkanal der Straße nicht benötigt wird. Dies liegt unter anderem auch daran, dass ein angenommener Kanal von DN 300 über die benötigte Länge vom östlichsten Gebäude bis zur Straße an sich schon ein Volumen von etwa 12 m<sup>3</sup> aufweist und dieser natürlich auch als Rückhalt fungiert. Diese Berechnung wurde von dem AWZV Körkwitz durch ein Schreiben vom 17.02.2015 (E-Mail) sachlich bestätigt.

Erst bei einer Vollauslastung des gesamten Gewerbegebietes inklusive dem Ergänzungsgebiet ist das Vorhalten der unterirdischen Rückhalteinrichtungen notwendig. Die Lage der Rückhalteinrichtungen ist in der Planzeichnung als „Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der bes. Zweckbest. unterirdisches Rückhaltevolumen für Regenwasser“ entsprechend gekennzeichnet.

Sofern mit den unterirdischen Rückhalteinrichtungen eine Versickerung auf dem Grundstück verbunden ist, ist zudem ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises V-R zu stellen.

### **Trinkwasser**

Die derzeit bestehende Trinkwasserleitung im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung und I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 befindet, kann weiterhin bestehen bleiben. Eine Umverlegung der Leitungstrasse wird durch die geplante Ergänzung des Gewerbegebietes nicht notwendig. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Absprachen und Verträge mit dem Netzbetreiber abzuschließen, um einen Anschluss der Gewerbefläche an das Trinkwasserleitungsnetz zu sichern.

### **Abwasser**

Die bestehende Abwasserleitung des zuständigen Abwasserzweckverbandes Körkwitz, welche im westlichen Bankettbereich der Straße „Am Tannenberg“ verläuft, kann weiterhin bestehen bleiben. Eine Umverlegung der Leitungstrasse wird durch die geplante Ergänzung des Gewerbegebietes nicht notwendig. Im Rahmen der Er-

schließungsplanung sind Absprachen und Verträge mit dem Netzbetreiber abzuschließen, um einen Anschluss der Gewerbefläche an das Abwasserleitungsnetz zu sichern.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung und Abfallentsorgungsbedingungen des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet „Tannenberg I“ sind für die Müllentsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichen dimensioniert.

Das Plangebiet selbst wird nicht mit einem Entsorgungsfahrzeug angefahren. Die Abfälle aus dem Gewerbegebiet sind an der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Am Tannenberg“ bereitzustellen.

### **7.1.6 Löschwasserbereitstellung, Brandschutz**

Die im Nahbereich des Geltungsbereichs ( $\leq 300$  m) befindlichen sieben Unterflurhydranten (vgl. Kapitel 6.4.7) können zur Brandbekämpfung herangezogen werden. Zusätzliche Maßnahmen zur Löschwasserbevorratung müssen nicht vorgehalten werden.

In Abhängigkeit der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten: Es ist die Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren zu beachten. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen und Hausnummern) ist vorzusehen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung, ist die Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nachzuweisen.

### **7.1.7 Grünordnung**

#### **Grünflächen**

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dient dem Erhalt der bestehenden naturnahen Wiesen und des inzwischen etablierten (Pionier)Gehölzbestandes (Weidengebüsch). Die Festsetzung als Grünfläche sichert, dass die naturschutzfachlich wertvolleren Grünlandstrukturen im Plangebiet (außerhalb des eingezäunten Areals mit den drei Bestandshallen und den großflächigen Versiegelungen) erhalten bleiben. Darüber hinaus wird durch die ergänzende Festsetzung des Erhaltungsgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) der dauerhafte Bestand des Feuchtgebüsches stark entwässerter Standorte gesichert. Die Grünstrukturen bieten einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden Landschaft. Insbesondere der nördliche Streifen der Grünfläche kann als Pufferstreifen für die geplanten Hecke (Maßnahmen P1) dienen und somit zu einer ungestörten Entwicklung der geplanten Gehölzstruktur beitragen.

#### **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Gem. § 1a BauGB Abs. 3 ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG M-V 1999.

Im Ergebnis der durchgeführten Bilanzierung entsteht durch die aufgezeigte bauliche Entwicklung im Plangebiet ein Kompensationserfordernis von insgesamt 25.044 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Ausgleich erfolgt zum Teil im Geltungsbereich selbst durch Herstellung einer Randeingrünung in Form einer mehrreihigen, ca. 7 m breiten Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern. Das Verbleibende Defizit von 22.083 KFÄ wird durch den Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto „Schaffung einer naturnahen Waldfläche“ der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow mit der Registrierungsnummer VR-008 und dem stadt eigenen Ökokonto NVP-003 ausgeglichen.

### **Festsetzungen zur Grünordnung**

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme (P1) „Pflanzen einer mehrreihigen, ca. 7 m breiten Hecke wirkt multifunktional auf verschiedene Schutzgüter und kann als naturschutzfachlicher Ausgleich i.S.d. § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG angerechnet werden. Sie dient zum einen der harmonischen Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild zum anderen bieten die neu anzupflanzende Hecke potentielle Ersatzstrukturen für die durch die Umsetzung des Planinhaltes überprägten bzw. beseitigten Lebensraumstrukturen für Flora und Fauna (wie z.B. pot. Rückzugsräume, Nahrungshabitate).

Um den Erhalt des flächigen Weidengebüsches östlich der Bestandshallen dauerhaft zu sichern, wurde für den betreffenden Bereich eine Festsetzung zum Erhalt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) getroffen.

#### **7.1.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den eingriffsrelevanten Grundstücken**

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

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Die interne Kompensationsmaßnahme P1 (Heckenpflanzung) wird den Eingriffsgrundstücken 104/5, 104/10 und 104/25 zugeordnet. Das verbleibende Kompensationsdefizit, das durch die Heckenpflanzung nicht ausgeglichen kann, wird durch den Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto mit der Registrierungsnummer VR-008 „Schaffung einer naturnahen Waldfläche“ der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow gedeckt. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Entsiegelungsmaßnahme mit anschließender Sukzessionsentwicklung im Bereich der ehemaligen Viehzuchtställe bei Ahrenshagen.

Der durch die Planinhalte vorbereitete Eingriff auf dem Grundstück 104/10 (11.471 KFÄ) wird durch die Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten mit der Registrierungsnummer NVP 003 kompensiert.

#### **7.1.9 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Tannenbergl“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH UND CO. KG erarbeitet, um den Nachweis zu erbringen, dass durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um eine als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Baufläche die schalltechnische Verträglichkeit mit der



angrenzenden Wohnnutzung gegeben ist. Für den Ursprungsbebauungsplan sind bereits Emissionskontingente festgesetzt worden. Die zusätzliche Gewerbefläche ist ebenfalls schalltechnisch zu kontingentieren.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden vier Immissionsorte in der Ortslage Klockenhagen mit dem geringsten Abstand zum Plangebiet betrachtet. Diese befinden sich an der jeweiligen Baufeldgrenze des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 69, der Wohnbauflächen festsetzt. Der Abstand der nördlichen Gewerbefläche des Plangebietes „Gewerbegebiet Tannenberg I“ zu den nächstgelegenen Wohnbauflächen des BP Nr. 69 beträgt 25 m.

Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb (Schweineanlage) südöstlich des Plangebietes und der bestehenden Kontingentierung der Bauflächen des BP Nr. 28 bzw. dessen I. Änderung. Auf der Grundlage der DIN 45691 wurden in Optimierungsrechnungen diejenigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die hinzukommende Teilfläche ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionsorten noch eingehalten werden.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  liegen für den Tagzeitraum bei 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und für den Nachtzeitraum bei 45 dB(A)/m<sup>2</sup>. Sie entsprechen damit den Anhaltswerten eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen im Plangebiet so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der richtungsabhängigen Emissionskontingente nachweisen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionskontingente an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten für die Teilflächen ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionskontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung, des Raumwinkelmaßes  $K_0$  und von  $C_{met}$  vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionsorthöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung auf dem Ausbreitungsweg durchzuführen.

Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinn der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den geltenden Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Tannenberg I ist bei Einhaltung der ermittelten Kontingente gewährleistet.

## **8. Kosten**

Die Kosten für das Planverfahren erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und die in Abhängigkeit vom Ergebnis der Umweltprüfung durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen. Zudem fallen bei einer über die Bestandsnutzung hinausgehende Realisierung der Planung Kosten für den Anschluss der Gewerbefläche an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz an.

Durch Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen eingriffsrelevanten Grundstücken ist deren Umsetzung den jeweiligen Eigentümern bzw. Vorhabenträgern auferlegt, sodass für die Stadt hier keine Kosten entstehen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Art der Darstellung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO,	21.150
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Abstandsgrün	5.424
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P1)	1.409
Flächen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb Grünfläche)	1.918
<b>gesamt</b>	<b>27.983</b>

## 10. Alternativenprüfung

Am Standort bestehen drei große Hallen, welche von der Funktionalität und baulichem Zustand geeignet sind, erneut eine gewerbliche Nutzung aufzunehmen. Zudem bestehen bereits konkrete Ansiedlungs- bzw. Nutzungsabsichten.

Weiterhin ist durch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen des Gewerbegebiets Tannenberg I das Plangebiet sowohl verkehrstechnisch als auch bezogen auf die Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) hinreichend erschlossen. Durch den Rückgriff auf eine bereits geschaffene Erschließung wird die Neuanlage von Straßen- und Leitungssystemen an anderer Stelle vermieden, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist. Die äußere Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist am Standort Ribnitz-Damgarten an keinem Standort besser gegeben. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist gegeben bzw. durch planerische Mittel zu sichern, Nutzungsunverträglichkeiten mit der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Damit ist das Vorhaben auf den Standort fixiert, gleichzeitig ist der Standort für das geplante Vorhaben auch in besonderem Maße geeignet. Eine tiefergehende Alternativenprüfung ist somit nicht sinnvoll.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

##### 1.1.1 Anlass

Mit der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Tannenberg I“ sollen die Flurstücke 104/5, 104/10, 104/12 und 104/25 der Flur 2 der Gemarkung Klockenhagen in das bestehende Gewerbegebiet einbezogen und somit eine planungsrechtliche Voraussetzung für eine ergänzende Bebauung bzw. gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen und östlichen Randbereich wird zudem zur Sicherung des Vegetationsbestandes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsfläche“ festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen die Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Flora/ Fauna, Kultur- und Sachgüter) haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

##### 1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Tannenberg I an. Dieses liegt südlich der Ortschaft Klockenhagen, einem Ortsteil der Stadt Ribnitz-Damgarten. Es erstreckt sich östlich der Landesstraße L21 und wird ausschließlich von dem bestehenden Gewerbegebiet und landwirtschaftlichen Grünlandflächen umgrenzt. Die Entfernung zum westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Klockenhagens beträgt ca. 200 m, die zum Stadtkern von Ribnitz ca. 2,5 km.



Abbildung 1: Plangebiet im Kontext zur Bebauung Klockenhagens Quelle Kartenportal Umwelt 2014

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 schließt die Flurstücke 104/5, 104/10, 104/12 und 104/25 der Flur 2 der Gemarkung Klockenhagen ein und umfasst ca. 2,8 ha.

Es ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

- im Norden wird das Plangebiet durch die landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen,
- im Westen durch die vorhandene Straße „Am Tannenberg“,
- im Osten und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen (Weideflächen) begrenzt.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die drei jeweils ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Hallen, welche ursprünglich als Jungrinderställe errichtet, dann aber ausschließlich zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wurden, geprägt. Diese Hallen werden durch vollversiegelte Nebenflächen wie Zufahrten, Aufstell- und Lagerflächen im südlich vorgelagerten Freibereich miteinander verbunden. Die an die Stallanlage angrenzenden Freiflächen werden von derzeit extensiv bewirtschafteten bzw. aus der Nutzung gefallenen Frischgrünländern (Weideland) mit teilweise Sukzessionsholzbestand (Weidengebüsch) geprägt.

### **1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Mit dem vorliegenden I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Tannenberg I“ in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO vorbereitet.

Grundlegendes Ziel ist es die drei in diesem Bereich bestehenden, jeweils ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Hallen samt ihrer teilweise versiegelten Nebenanlagen auf den Flurstücken 104/5 und 104/12 der Flur 2 Gemarkung Klockenhagen als Lager- und Serviceflächen (Kaltlagerhallen) wieder gewerblich nutzbar zu machen. Ein Bestandsschutz besteht aufgrund längerem Leerstand hier nicht mehr. Die Dachflächen sollen mittels einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung eingesetzt werden und in das öffentliche Stromnetz einspeisen. Die an die Hallen angrenzenden, derzeit extensiv genutzten Grünlandbereiche, sollen zudem für die Neuansiedlung immissionsarmen Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.

Die Erschließung der Lagerhallen erfolgt, wie bisher von der Haupteerschließungsstraße „Am Tannenberg“ aus. Die Festsetzung einer separaten Zufahrt ist somit nicht notwendig.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Außerdem wird eine Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen mit 10 m (bezogen auf die vorgelagerte Erschließungsstraße „Am Tannenberg“) vorgenommen.

## **1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die nachfolgenden Ausführungen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen nehmen Bezug auf die naturschutzfachlich relevanten Gesetze und übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Vorpommern. Ergänzt werden diese Aussagen durch Vorgaben der 2. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans (2011) sowie des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten aus dem Jahr 2001.

### 1.2.1 Gesetze

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009 m.W.z. 1.3.2010.

Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, vom 23.02.2010, §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

### 1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben

#### **Landesraumentwicklungsprogramm (2005)**

Das Landesraumentwicklungsprogramm weist für den Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege aus.

#### **Gutachtliches Landschaftsprogramm (2003)**

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist für den Geltungsbereich keine expliziten naturschutzfachlich relevanten Ziele aus. Die Fläche wird in der Textkarte 3 „Landnutzung“ als „Acker und sonstige Nutzung“ dargestellt. Gem. der Textkarte 5b stellt das Plangebiet zudem keinen Lebensraume ausgewählter Zielarten oder einen Schwerpunkt Bereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Übersichtskarte V) dar. Besondere Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (vgl. Karte VI) sind nicht explizit benannt.

Unter Punkt 3.4.7 „Siedlungswesen, Industrie, Gewerbe“ wird u.a. das Ziel formuliert, dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe soll vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen. Neue Flächen sollen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen werden (S. 253).

#### **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (2009)**

Unter dem Punkt III.4.7 „Siedlung, Industrie und Gewerbe“ Unterpunkt: „Minimierung des Flächenverbrauchs“ wird u.a. darauf hingewiesen, dass auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen außerhalb der bestehenden Gewerbegebiete nach Möglichkeit verzichtet werden sollte. Vor Inanspruchnahme neuer Gewerbebestände soll die Nutzung von Industriebrachen und Konversionsflächen geprüft werden. Die avisierte Nutzung des Ergänzungsbereichs, der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist und eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Tannenberg I gleichkommt, folgt diesem Grundsatz.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die für die Sicherung ökologischer Funktionen von herausragender oder besonderer Bedeutung sind oder einen Bestandteil des Biotopverbundes im engeren oder weiteren Sinne darstellen. Dementsprechend werden für das Plangebiet keine Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Auch im Hinblick auf die Bewertung der Landschaftsbildräume ist die Bewertung des Plangebietes als gering bis mittel einzustufen (in Abbildung 3: gelb dargestellt). Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in Form von gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und der westlich mittelbar angrenzenden Landestraße L 21 ist nicht mit einer erheblichen Zerschneidung des bedeutsamer Freiräume zu rechnen. Kerngebiete landschaftlicher Freiräume werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht nachhaltig betroffen.



Abbildung 2: Plangebiet im Kontext der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume

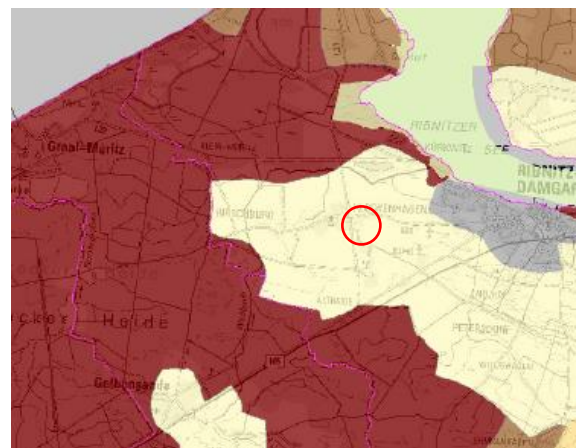


Abbildung 3: Plangebiet im Kontext der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes

### **Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten (2001)**

Entsprechend der Karte 3a „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ wird das Ergänzungsgebiet großflächig von Siedlungs- und Industrieflächen geprägt. Unterstrichen und ergänzt wird diese Aussage von den Darstellungen der Karte 6 „Maßnahmen und Erfordernisse“ des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten, die das Ergänzungsgebiet ebenfalls als Gewerbefläche ausweist.

In der Karte 4 des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten „Landschaftsbild“ wird die Ergänzungsfläche dem Landschaftsbildraum 7 „Ackerfläche um Ribnitz“ zugeordnet. Deren Landschaftsbildbewertung wird mit gering eingestuft.

### **Internationale Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zu internationalen Schutzgebieten. Das FFH-Gebiet DE 1740-301 „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ grenzt ca. 1,2 km nördlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Immissionen nicht abzusehen.

Das SPA-Gebiet 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ grenzt ca. 2,3 km nordöstlich an den Geltungsbereich. Annähernd deckungsgleich verläuft die Grenze des FFH-Gebietes DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“. Auch hier ist aufgrund der ausreichenden Entfernung sowie der bestehenden Vorbelastungen (Immissionen aus Landwirtschaft und Gewerbe) keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele abzuleiten.



## Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil nationaler Schutzgebietskategorien bzw. befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe eines solchen Schutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet L 53 „Boddenlandschaft“ grenzt ca. 2,1 km nördlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet L 106 „Rostocker Heide und Wallbach“ ist mehr als 3 km (westlich) entfernt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der nationalen Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planinhalte ist aufgrund der Entfernung sowie der bestehenden Vorbelastungen auszuschließen.

Das Naturschutzgebiet Dierhäger Moor wird mit einer Entfernung vom Plangebiet von über 4 km durch die Umsetzung der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Bio- oder Geotope befinden sich laut Aussage des Flächennutzungs- sowie des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Auch im Zuge der Bestandserfassungen wurden keine Biotopstrukturen erfasst, die dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Unmittelbar an der Landesstraße L 21 befindet sich eine ca. 1,2 ha umfassende Feldhecke aus Bäumen (03823) und ein ca. 690 m<sup>2</sup> großes permanentes Kleingewässer mit Typha-Röhricht (03817), die sowohl in der landesweiten Bio- und Geotopkartierung als auch im FNP der Stadt Ribnitz-Damgarten als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert sind. Ca. 120 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein weiteres, ca. 1 ha großes basenreiches Gebüsch mit Staudenflur, das ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft wurde.

Die zuvor genannten, im Landschaftsplan erfassten Biotope werden von der Umsetzung des Vorhabens weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt beeinträchtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf bekannte gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen sind somit auszuschließen.



Abbildung 4: Plangebiet im Kontext der gesetzlich geschützten Biotopstrukturen Quelle: FNP der Stadt Ribnitz-Damgarten Übersichtsplan § 20 Biotope

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **2.1.1 Mensch/menschliche Gesundheit, Erholung**

Bestand und Bewertung: Teile des Plangebietes unterliegen einer anthropogenen Nutzung in Form einer extensiv landwirtschaftlichen Grünlandwirtschaft bzw. Beweidung. Der zentrale Bereich, um die drei Bestandshallen herum, wird von einem ca. 2 m hohen Zaun umgrenzt, und ist einer (Nah)Erholungsnutzung folglich gänzlich entzogen. Zudem grenzt das Plangebiet östlich an das bestehende und teilweise bebaute Gewerbegebiet Tannenberg I an und wird von Norden, Osten und Süden durch teilweise intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen eingerahmt. Folglich ist mit Gewerbe- und Landwirtschaftsimmissionen zu rechnen.

Das Plangebiet weist keine besondere Eignung zur Naherholung auf. Weder die übergeordneten Rahmenpläne noch die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten zeigen eine besondere Eignung zum naturgebundenen Landschaftserleben bzw. zur Naherholung auf. Diese Einstufung wurde im Zuge der Bestandserfassung bestätigt.

Auch hinsichtlich möglicher Immissionen von Lärm, Licht oder Geruch ist das Plangebiet und dessen näheres Umfeld aufgrund der angrenzenden gewerblichen und/oder landwirtschaftlichen Nutzungen als vorbelastet einzustufen.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Da das Plangebiet schon vor der Umsetzung der Planinhalte keine besondere Eignung für die Naherholung aufweist, ist kein Nutzungskonflikt z.B. durch den Entzug von erholungsrelevanten Frei- und/oder Grünflächen bzw. Flächen für Forstwirtschaft und Energienutzung zu erwarten. Zudem sind die betroffenen Flächen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch hinsichtlich möglicher erhöhter Schallimmissionen infolge der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist, bei einer Begrenzung der Emissionskontingente auf 60 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co.KG (08/2014) sicher auszuschließen.

Lichtimmissionen, die ebenfalls zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen, spielen laut Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in Mecklenburg Vorpommern (Umweltministerium M-V, 2005) lediglich eine untergeordnete Rolle und sind i.d.R. bei der Ausweisung von Flächen für großflächige gartenbaubetriebe mit beleuchtetem Unterglasbau, Sportanlagen oder anderen Einrichtungen mit Flutlicht sowie Stellplatzanlagen oder Parkhäuser detaillierter zu untersuchen. Da die vorliegende I. Erg. und I. Änd. der I. Änd. des Bebauungsplans Nr. 28 die Errichtung solcher Anlagen nicht zum Ziel hat, ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Lichtimmissionen nicht zu rechnen.

Auch mit einer erheblichen Zunahme von Geruchsmissionen ist im Zuge der Umsetzung der Planinhalte nicht zu rechnen, da die Hallen ausschließlich gewerblichen Zwecken bzw. zur Lagerung dienen sollen. Eine gewerbliche landwirtschaftliche Nutzung, die erhebliche Geruchsbelästigungen nach sich ziehen kann, wie die nord-östlich gelegene Schweineanlage, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Die gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse insbesondere im Bereich der angrenzenden, nördlichen Wohnbauflächen können somit gesichert werden.



Die Schalltechnische Untersuchung (TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH UND CO.KG, 08/2014) liegt der Begründung bei und kann eingesehen werden.

## 2.1.2 Schutzgut Wasser

### Teilschutzgut: Oberflächenwasser

Bestand und Bewertung: Im Plangebiet befinden sich keine stehenden Oberflächengewässer. Westlich der drei Bestandshallen ist ein Graben ausgebildet. Im Zeitraum der Bestandserfassungen (Mai, Juni und Juli 2013) führte der Graben kein Wasser. Einen nennenswerten Bewuchs der Uferbereiche durch (Pionier)Gehölze und/ oder stärkeren Röhrichtbestand wurde ebenfalls nicht erfasst. Wahrscheinlich handelt es sich um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben zur Drainage der angrenzenden Grünlandbereiche, der jedoch nicht mehr in Betrieb ist.

Südlich sowie nordöstlich grenzen weitere Gräben an. Diese zeichnen sich abschnittsweise durch einen reichhaltig strukturierten Gehölz- und Röhrichtbestand aus (vgl. Kapitel 2.1.6).

Betroffenheit durch das Vorhaben: Die südlich und nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gräben mit ihrem teilweise reich strukturierten Uferbewuchs werden von der Umsetzung des Planinhalte nicht bau-, anlage- oder betriebsbedingt betroffen. Das anfallende unbelastete Regenwasser wird in die bestehende Regenwasserleitung im westlichen Bankettbereich abgeleitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen bzw. der Gräben durch die Einleitung von Wasser ist folglich auszuschließen.

Der teilweise trockenfallende Graben westlich der Bestandshallen, wird im Zuge der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung ggf. baulich überprägt. Da der Graben offensichtlich keine dauerhaft entwässernde Funktion aufweist, ist nicht mit einer erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes zu rechnen.

### Teilschutzgut: Grundwasser

Bestand und Bewertung: Dem Landesmessnetz Grundwasser ist zu entnehmen, dass das Grundwasser etwa 2 bis 5 m tief ansteht. Die Grundwassergeschützteit wird als „gering“ und der Grundwasserleiter wird als „unbedeckt“ eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Das potentiell nutzbare Dargebot wird mit 1.741 m<sup>3</sup>/d und die Grundwasserneubildungsrate mit mittel (190,8 mm/a) eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Betroffenheit durch das Vorhaben: In dem eingezäunten Bereich rund um die drei Bestandshallen ist die Grundwasserdar- und Neubildungsfunktion bereits erheblich durch die großflächige Versiegelung (insg. ca. 9.100 m<sup>2</sup>) eingeschränkt. Auch in den Bereichen, die bisher nicht versiegelt sind, bestehen Vorbelastungen in Form stofflichen Einträgen und teilweisen Bodenverdichtungen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Diese Einstufung des eingeschränkten Grundwasserdargebots wird durch die Klassifizierung im Landesmessnetz Grundwasser bestätigt, die die lithologisch ungünstige Ausbildung des GWL als hydraulische sowie den geogenen Einfluss als chemische Einschränkung des Grundwasserdargebots anführt.

Die vorhabensbedingte Neuversiegelung der Grünlandflächen wird, aufgrund der zuvor beschriebenen Vorbelastungen (u.a. Versiegelung) und der Lage außerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten als nicht erheblich für den gesamten Grundwasserhaushalt eingestuft. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen gehen mit dem Vorhaben voraussichtlich nicht einher. Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Verunreini-

ungen durch Ölverluste der Fahrzeuge und maschinenbetriebenen Werkzeuge sind durch einen sachgerechten Umgang und adäquate Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

**Bestand und Bewertung:** Gemäß den Aussagen des Umweltkartenportals des LUNG (Abruf Juni 2014) werden die Bodenverhältnisse durch Grundwasser bestimmt und/oder stauwasserbeeinflusste Lehme/Tiefenlehme, > 40% hydromorph bestimmt. Der Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten (2001) charakterisiert den Bereich des Vorhabens großräumig als „lehmunterlagerten Sand-Staugley“. Der Boden wird durch die bestehenden Nutzungen und in deren Folge auch großflächige Versiegelungen anthropogen beeinträchtigt. Der zentrale Teil des Plangebietes weist großflächige versiegelte Bereiche in Form von Bestandshallen und mit großformatigen Betonplatten versiegelte Lagerflächen und Zufahrten im Gesamtumfang von ca. 9.100 m<sup>2</sup> auf. Der Rest der Ergänzungsfläche wurde jahrelang durch die unmittelbare angrenzende landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen geprägt. Die potentielle Nitratauswaschungsgefährdung wird im Bereich des Plangebietes als mittel eingestuft. (vgl. Kartenportal Umwelt, LUNG).

Besondere Maßnahmen des Bodenschutzes für den Standort werden weder in den übergeordneten Planwerken noch im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gesondert ausgewiesen oder beschrieben.

Vorbelastungen in Form von Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Weder das Altlastenkataster des LUNG (Kartenportal Umwelt) noch der FNP deuten auf ein Vorkommen von Altlasten hin. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht verzeichnet.

**Betroffenheit durch das Vorhaben:** Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine dauerhafte Beeinträchtigung von Boden einher. Im Bereich der bisher nicht versiegelten Grünlandflächen ist ein Totalverlust von max. 0,78 ha m<sup>2</sup> möglich. Baubedingte Bodenverluste können durch adäquate Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Konzentration der Aufstell- und Lagerfläche für Baumaterial und –maschinen auf vorgeprägte bzw. versiegelte Bereiche, minimiert werden. Nicht zu vermeidende dauerhafte Beeinträchtigungen sind im Zuge der Umsetzung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

### 2.1.4 Schutzgut Klima/Luft

**Bestand und Bewertung:** Die unbebauten Bereiche des Plangebietes zeichnen sich im westlichen Plangebiet derzeit durch eine extensivere Grünlandnutzung und im östlichen Plangebiet durch einen flächigen Weidenbestand aus. Im zentralen Bereich des Plangebiets bestehen großflächige Versiegelungen in Form von 3 jeweils ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Gebäuden und versiegelten Lager-/ Aufstellflächen. Bezüglich der klimatischen Rahmenbedingungen weist das Plangebiet aufgrund seiner erheblichen Vorbelastungen keine besonderen Wert- und Funktionselemente oder bedeutsame lufthygienische Belastungen auf.

Besondere Maßnahmen des Schutzes und zur Entwicklung des Schutzguts werden für den Standort in den vorliegenden übergeordneten Planungen nicht ausgewiesen.

**Betroffenheit durch das Vorhaben:** Durch die Umsetzung der Planinhalte werden an der Bestandssituation Veränderungen, in Form einer Neuversiegelung, vorgenom-

---

<sup>2</sup> 21.150 m<sup>2</sup> (GEe Gesamt) x 0,6 (GRZ) zzgl. mögl. Nebenanlagen = 16.920 m<sup>2</sup>  
16.920 m<sup>2</sup> – 9.100 m<sup>2</sup> bestehende Versiegelung (Stallanlagen+Nebenflächen) = 7.820 m<sup>2</sup> (Neuversiegelung)

men. Erhebliche kleinklimatisch relevante Beeinträchtigungen werden durch die neu versiegelten Bereiche nicht hervorgerufen, da es sich bei den betroffenen Flächen, aufgrund ihrer begrenzten Flächengröße (z.B. Ruderalflächen zwischen den Hallen) und Lage unmittelbar in Nähe eines bestehenden Gewerbegebietes und umgeben von intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen nicht um bedeutsames Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet handelt.

Auch hinsichtlich der Luftqualität ist aufgrund der geplanten, geringfügigen Flächen-erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Istzustandes zu rechnen, da die geplanten/ festgesetzten Nutzungen keine stark geruchsemitierenden Nutzungen wie Schweine-, Rinder- oder Hühnerhaltung festsetzt. Eine Verstärkung der bestehenden Geruchsimmissionen von der süd-östlich gelegenen Schweineanlage ist somit nicht zu erwarten. Das Einwirken möglicher Geruchsimmissionen der Anlage auf das Plangebiet selbst, ist aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzung nicht als erheblich zu werten.

Besondere Maßnahmen des Klimaschutzes oder der Luftqualität für den Standort werden weder in den übergeordneten Planwerken noch im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gesondert ausgewiesen oder beschrieben.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bestand und Bewertung: Die drei Bestandsgebäude (ca. 2.500 m<sup>2</sup> pro Halle), die offenen, extensiven Grünlandflächen und die umgebende vorwiegend agrarisch geprägte Landschaft bestimmen das Landschaftsbild im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung maßgeblich.

Der Landschaftsraum „Ackerfläche um Ribnitz“, in dem das Plangebiet eingebettet ist, erscheint aufgrund seiner dominierenden, teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stark ausgeräumt. Diese Einstufung unterstreicht die Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (Kartenportal Umwelt 2014), die die Bewertung des Landschaftsbildpotentiales im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung als „gering bis mittel“ einstuft. Hier heißt es, dass die „Ackerflächen um Ribnitz“ hauptsächlich durch eine übernutzte und überformte Kulturlandschaft ohne Schönheiten“ geprägt werden, die nur einen geringen Erlebniswert aufweist.

Innerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume (Stufe 3 und 4) liegt das Plangebiet nicht. Es zeichnet sich zudem nicht durch eine besondere Naturnähe oder Struktureichtum aus. Große Teilbereiche der unbebauten/ unversiegelten Flächen werden durch eine inzwischen extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Aufgrund des hohen Gräseranteils ist der Blühaspekt der Grünlandflächen verhältnismäßig gering.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Eine erhebliche negative Entwicklung durch die Umsetzung der Planinhalte lässt sich aufgrund der Vorbelastungen, speziell der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen nicht ableiten. Insofern kann im Hinblick auf die geplante Gewerbegebietserweiterung nicht uneingeschränkt von einer wesensfremden Nutzung oder einem besonderen Fremdkörper in der Landschaft gesprochen werden (siehe Hinweise zur Eingriffsregelung S. 11). Die geplante Neuanpflanzung einer ca. 7 m breiten Hecke im nördlichen Randbereich des Plangebietes sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Sicherung des Grünland- und Gehölzbestandes tragen zudem zur Einbettung des Vorhabens in das Landschaftsbild bei.

## 2.1.6 Schutzgut Flora

**Bestand und Bewertung:** Aufbauend auf Bestandserfassungen am 15.05.2013, 06.06.2013 und ergänzend 30.07.2013 sowie den Aussagen der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt (Abruf 06/2013) und den Darstellungen der Karte 3a des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten (2001) wird das Plangebiet von folgenden Biotoptypen charakterisiert:

Das Plangebiet wird maßgeblich durch eine nicht genutzte landwirtschaftliche Betriebsanlage bestehend aus 3 ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Ställen plus tlw. großflächig versiegelten Abstell- und Lagerflächen sowie extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen geprägt. Der westlich an das eingezäunte Areal mit den drei Bestandshallen angrenzende Grünlandbereich wird von Obergräsern dominiert und als Artenarmes Frischgrünland (GMA – 9.2.3) eingestuft. Dominierende Gräser sind je nach Feuchtigkeitsgrad: Weidelgras (*Lolium perenne*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Rot-Schwengel (*Festuca rubra*). Typische Nebenkräuter sind: Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Breitwegerich (*Plantago major*) und Weißklee (*Trifolium repens*). Im Bereich östlich der Stallungen hat sich aufgrund des Nutzungs- bzw. Pflegeentzuges in Verbindung mit dem hohen Grundwasserstand ein Brennessel-Weidengebüsch, dominiert von Ohrweiden (*Salix aurita*), ausgebildet. Dieser Bereich wird als Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD – 6.5.2) eingestuft.

Nördlich und teilweise östlich der eingezäunten Bestandshallen hat sich ein aufgrund der derzeit eher extensiven Bewirtschaftung ein Aufgelassenes Grünland (GMB – 9.2.4) entwickelt. In diesem Bereich (jedoch nördlich des nunmehr nochmals verkleinerten Geltungsbereiches) steht ein älterer, mehrstämmiger Einzelbaum (Weide), der den gesetzlichen Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Da sich dieser Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches befindet und zudem im angrenzenden Bereich ausschließlich der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen Ziel der Planung ist, ist nicht mit bau-, anlage- oder betriebsbedingtem Beeinträchtigung des Baumes zu rechnen

Zwischen den versiegelten Bereichen der Hallen hat sich aufgrund der entzogenen Pflege / Nutzung im Bereich der angrenzenden Grünflächen eine Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU – 10.1.3) mit Übergängen in den Randbereichen zur Ruderalen Pionierflur (RHP – 10.1.5) entwickelt. Dominierend in den diesen Bereichen sind u.a.: Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*). In den Randbereichen zu den versiegelten Flächen etablieren sich zunehmend ruderale Pionierarten wie: Gemeine Sichelöhre (*Falcaria vulgaris*), Einjährige Risppe (*Poa annua*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) sowie Dach-Trespe (*Bromus tectorum*).

Der das Plangebiet querende Graben, der die westliche Frischgrünlandfläche von dem eingezäunten Areal trennt, wird aufgrund seiner nur saisonalen Wasserführung sowie seines vorhandenen Uferbewuchses als Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive Instandhaltung (FGX – 4.5.3) eingestuft.

Tabelle 1: Zusammenstellung der vorkommenden Biotoptypen

Nr.	It.	Bio-Beschreibung	Biotop-Code <sup>*1</sup>	Name des Biototyp <sup>*1</sup>
1		Graben, tlw. trockenfallend ohne nennenswerten Uferbewuchs	FGX – 4.5.3	Graben zeitw. wasserführend, extensive Instandhaltung
2		Weidengebüsch (Sukzession) infolge Nutzungsaufgabe und Wasserstand	VWD – 6.5.2 BWB	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte

3	derzeit extensiv bewirtschaftete frische Grünlandfläche	GMA - 9.2.3	Artenarmes Frischgrünland
4	derzeit ungenutztes, frisches bis trockenes Grünland	GMB – 9.2.4	Aufgelassenes Frischgrünland
5	Grünflächen im Bereich der Stallanlagen mit starkem Aufkommen von Ruderalpflanzen	RHU – 10.1.3 mit Übergang RHP-10.1.5	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte mit Übergängen zur Ruderalen Pionierflur
6	Bestandsgebäude (Hallen) und versiegelte Nebenflächen	OVP – 14.7.8	Bestandsgebäude und versiegelte Nebenflächen

\*1 Basierend auf der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg Vorpommern (LUNG, 2010).

**Betroffenheit durch das Vorhaben:** Durch die Umsetzung des Vorhabens werden anthropogen vorbelastete Bereiche, wie die ehemalige Stallanlage samt teilweise der teilweise vermüllten Nebenflächen sowie derzeit extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen durch die mit der Gewerbeansiedlung einhergehende Neuversiegelung und anschließende Freiflächengestaltung dauerhaft überprägt. Hiervon sind (ausgenommen die versiegelten Bereiche und den trockengefallenen Graben) zumeist Biotoptypen betroffen, die gem. Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 aufweisen. Älterer Einzelbaumbestand wird von der Umsetzung der Planinhalte nicht betroffen. Beide Einzelbäume befinden sich außerhalb der Plangebietsgrenzen und werden weder bau-, anlagen- oder betriebsbedingt beeinträchtigt.

Wertbiotope werden durch die Umsetzung der Planinhalte nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind folglich nicht zu erwarten.

Die quantitative Ermittlung des Eingriffes erfolgt in Kapitel 3 im Zuge der Eingriffsbilanzierung.

### 2.1.7 Schutzgut Fauna

**Bestand und Bewertung:** Im Zuge von Bestandserfassungen am 15.05.2013 06.06.2013 und ergänzend 30.07.2013 wurden die vorhandenen Biotopstrukturen aufgenommen und entsprechend der Bestimmungen des § 44 BNatSchG hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und streng geschützte Arten abgeschätzt (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Das Plangebiet selbst weist nur im sehr geringen Umfang potentiell wertgebende Lebensraumstrukturen auf. Hier sind v.a. die Bestandsgebäude, die potentiell geeignete Strukturen für Gebäude brütende Vogel- und Fledermausarten bieten und das östlich an diese angrenzende Weidengebüsch (für Gehölz-/ Gebüschbrüter) zu nennen. Im Zuge der Bestandserfassungen wurden jedoch keine Nachweise für das Vorkommen von Fledermäusen in oder an den Gebäuden erbracht. Die aufgefundenen sechs Schwalbennester in einem der Ställe wiesen keine Hinweise auf aktuelles Brutgeschehen auf. Somit ist eine derzeitige Nutzung der Ställe als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für besonders oder streng geschützte Arten nicht sicher nachgewiesen. Ebenso wurden keine Brutaktivitäten in dem Weidengebüsch festgestellt.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch den mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Eingriff keine Lebensraumstrukturen für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäi-

sche Vogelarten zerstört werden, die für die Arten unersetzlich sind. Der Erhalt und die Entwicklung der lokalen Population werden durch die Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie wird im Ergebnis der Begutachtung ausgeschlossen.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand: Innerhalb der Grenzen des B-Plangebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Da keine Denkmale bekannt sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu rechnen.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Die mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehende Versiegelung von Böden führt zu einer Einschränkung der Filter- Speicher und Puffereigenschaften der Böden sowie zu einem Teilverlust der Lebensraumfunktion des Bodens für Flora und Fauna. Aufgrund der Vorbelastung der Böden durch die landwirtschaftliche Nutzung (Weideland) und der bereits bestehenden flächigen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung der bestehenden Grünlandfläche durch geplante Heckenpflanzung sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen, sind die Folgen möglicher Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkenden Kumulationswirkungen ist nicht zu erwarten.

## **2.2 Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt**

### **2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)**

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzungen weiterhin aufrechterhalten werden. Der Gebäudebestand wird bei weiterer Nichtnutzung zusehends verfallen, die Grünlandflächen, bei einer ausbleibenden Nutzung ihren natürlichen Sukzessionsverlauf folgend letztendlich verbuschen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie seiner vorhandenen, intakten infrastrukturellen Erschließung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die menschliche Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde und somit ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

### **2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

In der Bauphase kann es ggf. zur oberflächlichen Beeinträchtigung des Schutzgut Bodens durch das Befahren mit Baufahrzeugen und -maschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien kommen. Die Konzentration von Baustraßen und Lagerplätzen auf vorbelastete (versiegelte und/oder verdichtete) Bereiche kann die Belastung auf ein Minimum reduzieren. Da das Plangebiet als anthropogen vorbelastet eingestuft werden kann und die baubedingte Beeinträchtigungen (u.a. Verdichtungen) nur temporär sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodengefüges auszugehen. Analog zu dieser Einstufung wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt (Schutzgut Wasser) eingeschätzt.

Auch der Verlust von Vegetationsstrukturen in Folge der Einrichtung von möglichen Bau- und Lagerflächen ist bei einer Konzentration auf vorbelastete Bereiche nicht als erheblich einzustufen.

## **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingt kommt es durch die maximale Neuversiegelung von ca. 7.820 m<sup>2</sup> zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Da der Boden durch die bestehende baulichen Anlagen sowie die landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen vorbelastet ist, ist nicht mit dem Verlust wertvoller Bodenbereiche zu rechnen. Da nur ein weitestgehend ungestörter Boden seine Aufgaben im Geoökosystem wahrnehmen kann, ist für die Bewertung des Bodens vor allem der Natürlichkeitsgrad von Bedeutung. Durch eine Fokussierung der Bodenverluste auf vorbelastete Areale ist der Eingriff in das Schutzgut Boden zu reduzieren. Verbleibende Auswirkungen sind im Zuge von Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Zudem ist anlagebedingt mit einem Verlust von bestehenden Vegetationsstrukturen zu rechnen. Hier ist zwischen einem Totalverlust durch Versiegelung sowie einem Funktionsverlust durch die Gestaltung der Freiflächen des Gewerbegebietes zu unterscheiden (vgl. Kapitel 3, Tabellen 2 und 3). Die bestehenden Vorbelastungen, wie z.B. flächige Versiegelungen, bestehende anthropogene Nutzungsstrukturen sowie die naturschutzfachliche Wertigkeit der betroffenen Biotope sind bei der Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora zu berücksichtigen. Da durch die avisierte Umnutzung des Plangebiets größtenteils keine Biotope mit hoher Wertstufe ( $\geq 3$ ) betroffen werden, sind die nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen bei adäquater Kompensation nicht als erheblich einzustufen.

Der mit der dauerhaften Überformung bestehender Vegetationsstrukturen einhergehende Verlust pot. Lebensräume für gesetzlich und besonders geschützte Tierarten wird, wie im Artenschutzfachbeitrag hinreichend dargelegt, als nicht erheblich eingestuft. Mit dem Vorhaben werden keine Lebensräume zerstört, die für die vorkommenden Arten (lokalen Populationen) nicht ersetzbar sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas werden nicht erwartet, da das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keinen wichtigen Ausgleichsraum (Kaltluft einzugs- bzw. -entstehungsgebiet oder Kaltluft sammel-/ -staugebiet) darstellt.

Durch die geplante Heckenpflanzung sowie die Festsetzung einer naturnahen Grünfläche und dem Erhalt der flächigen Weidengebüsches und vor dem Hintergrund bestehender Vorbelastungen durch die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingestuft. Unter besonderer Berücksichtigung der Vorbelastung und Bewertung des Landschaftsbildraumes „Ackerfläche um Ribnitz“ sowie der bestehenden Gewerbegebietsansiedlungen kann nicht uneingeschränkt von einer wesensfremden Nutzung oder einem besonderen Fremdkörper in der Landschaft gesprochen werden (siehe Hinweise zur Eingriffsregelung S. 11). Eine erhebliche Verschlechterung der Bestandssituation ist somit nicht abzusehen.

### **2.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen**

Eine betriebsbedingte erhebliche Zunahme der Geräuschemissionen durch die geplante Erweiterung der Gewerbefläche ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der geplanten eingeschränkten gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten. Ergebnis der im Zuge des Bauleitverfahrens zur I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 erfolgten Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co.KG (08/2014) ist, dass bei der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf 60 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr), gewährleistet ist, dass durch Geräuschemissionen aus dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auftreten.

Mögliche Steigerungen der Abwasser- bzw. Niederschlagswassermengen werden durch die bestehenden Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Tannenberg“ aufgenommen und führen somit nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Naturhaushalts.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorhabensbedingter Auswirkungen**

### **2.3.1 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen**

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind.

Folgende Festsetzungen und Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung bzw. Minderung der vorhabensbedingten Auswirkungen ab:

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Die geplante Gewerbeflächenerweiterung fokussiert sich auf einen vorbelasteten Standort, der bereits großflächige Versiegelungen aufweist und im FNP der Stadt Ribnitz-Damgarten als Gewerbebaufläche dargestellt ist. Somit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) im besonderen Maße Rechnung getragen. (*SG Boden, SG Flora/ Fauna*)
- Sicherung eines ausreichenden Abstandes zwischen geplanter Bebauung und randseitigem Grabenbestand durch Festsetzung der Baugrenzen und einer privaten Grünfläche als Pufferstreifen. (*SG Wasser*)
- Beseitigung von Gehölzen/ Sträuchern außerhalb der Brutsaison zwischen 30.09. und 01.03. (*SG Fauna, gebüschbrütende Vogelarten*)
- Umbaumaßnahmen innerhalb der Bestandshallen außerhalb der Brutsaison zwischen 30.09. und 01.03. (*SG Fauna, gebäudebrütende Vogelarten*)
- Erhalt des Weidengebüschs im östlichen Plangebiet (*SG Flora/ Fauna*)

#### Minderungsmaßnahmen

- Einschränkung der Bebauung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (einschließlich des bisherigen baulichen Bestands) wird die mögliche Bebauung eingeschränkt und auf ein verträgliches Maß reduziert. (*SG Boden, SG Flora/ Fauna*)
- Fokussierung der Abstell- und Lagerflächen (für Baufahrzeuge und –materialien) auf den vorbelasteten bzw. versiegelten Teilflächen
- Lockerung und ggf. Begrünung der baubedingt verdichteten Böden nach Beendigung der Bauzeit.
- Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütenden Vogelarten (Rauchschwalben) an den Bestandsgebäuden
- Festsetzung eines Emissionskontingents von tags (06.00 – 22.00 Uhr) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von 45 dB(A)



## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung sieht die Einbeziehung eines auf der Vorbereitenden Bauleitplanungsebene als Gewerbebaufläche eingestuft und tlw. bereits genutzten Areals (ehemalige Nutzung der Hallen als Lagerfläche und Photovoltaiknutzung) vor. Vor dem Hintergrund, dass ein vorbelasteter Standort überplant wird, ist eine vertiefende Prüfung anderer Flächen entbehrlich, zumal im Zuge der Umweltprüfung keine erhebliche Betroffenheiten von Schutzgütern bzw. Umweltauswirkungen abgeleitet wurden.

## 3. Eingriffsbilanzierung

### 3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses

Allgemein: Die Umsetzung des Vorhabens stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG M-V dar.

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE, 1999), die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden. Voraussetzung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes bildet die Erfassung und Bewertung der durch die Umsetzung der Planinhalte betroffenen Biotoptypen. Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgte unter Verwendung der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die in den HzE vorgegebenen Bewertungen der Biotoptypen beruht auf der Codierung einer älteren Ausgabe der Kartieranleitung des Landes M-V (LAUN 1998). Diese Bewertung wurde, wenn erforderlich, auf die neue Codierung der Biotoptypen angepasst, da bisher keine Aktualisierung der HzE für M-V vorliegt.

Für die betroffenen Biotoptypen erfolgt eine Biotopwertestufung in Anlehnung an die Anlage 9 der HzE. Das Kompensationserfordernis wird unter Berücksichtigung dieser Wertestufung entsprechend folgender Zuordnung bestimmt:

**Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache**

Wertstufe	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0	0 – 0,9 fach	Bei der Wertestufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 – 1,5 fach	Bei der Wertestufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln.
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	>= 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2)

Entsprechend der Eingriffsintensität wird unterschieden in Biotopbeseitigung mit Total- und Funktionsverlust. Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktion nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um 0,5 und bei einer Teilversiegelung um 0,2. Im Bereich der überbaubaren Fläche im Plangebiet erhöht sich das Kompensationserfordernis somit um 0,5.

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes ist von einem flächigen **Funktionsverlust** der vorhandenen Biotoptypen auszugehen. Das sich daraus ergebene Kompensationserfordernis ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Der **Totalverlust** im Bereich der Überbauung kann den vorhandenen Biotoptypen nicht flächenscharf zugeordnet werden, da der genaue Standort möglicher Gebäude oder Verkehrsflächen

(neben den bestehenden Gebäuden) und damit die betroffenen Biotopflächen zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt sind. Anhand der festgesetzten GRZ von 0,6 (zzgl. der zulässigen Nebenanlagen) darf maximal eine Flächen von 16.920 m<sup>2</sup><sup>3</sup> überbaut werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die drei Bestandshallen, die Zufahrt zu den Hallen und die südlich an die Hallen angrenzende Aufstell- und Lagerflächen bereits 9.100 m<sup>2</sup> vollversiegelt. Diese Strukturen sollen erhalten / genutzt werden. Daher ist lediglich eine zusätzliche Versiegelung von 7.820 m<sup>2</sup><sup>4</sup> möglich, damit die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.

Der Zuschlag für die Versiegelung durch die Überbauung wird in der Tabelle 4 unabhängig von den betroffenen Biotoptypen (GMA, GMB, RHU und FGY), mit einem Kompensationserfordernis von 0,5 ermittelt. Der damit ebenfalls einhergehende Funktionsverlust der Biotopflächen wurde bereits bei der flächigen Bilanzierung des Funktionsverlustes im gesamten Gewerbegebiet bilanziert.

In der nachfolgenden Tabelle wird das Flächenäquivalent (FÄQ) für den erforderlichen Kompensationsbedarf (auf ganze Zahlen gerundet) ermittelt.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im Gewerbegebiet

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Korrekturfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Graben mit extensiver Instandhaltung (FGX)	4.5.3	524	2	2,0*1 x 0,75	786
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	9.2.3	6.963	2	(2,5*2 x 0,75	13.055
Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	9.2.4	758	2	2,0*3 x 0,75	1.137
Ruderale Staudenflur (RHU)	10.1.3	3.805	2	2,5*4 x 0,75*5	7.134
Bestandsgebäude, versiegelt Freifläche (OVP)		9.100	0	0	0
<b>Gesamt:</b>		<b>21.150</b>			<b>22.112</b>

#### Erläuterung Kompensationserfordernis:

\*1 Der Biotoptyp FGX weist eine Wertstufe von 2 in der Kategorie Regenerationsfähigkeit auf. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grünlandflächen und die damit einhergehende Störung bzw. das partielle Fehlen eines naturnahen Uferbewuchses und –struktur wird das Kompensationserfordernis entspr. Anlage 10, Tab. 2 HzE-MV im unteren Bereich der Bemessungsspanne, mit 2, festgesetzt.

\*2 Da die Flächen, die dem Biotoptyp Artenarmes Frischgrünland zugeordnet wurden, zwar einer periodisch wiederkehrenden, teilweise intensiven Nutzung als Weidefläche unterliegen, aber deutlich weniger stark durch anthropogene Beeinträchtigungen wie das Abladen/ Lagern von Schutt und Müll geprägt werden, wird das Kompensationserfordernis anders als im restlichen Bereich des aufgelassenen Frischgrünlandes im mittleren Bereich der Bemessungsspanne, mit 2,5, angesetzt.

\*3 Der Biotoptyp Aufgelassenes Frischgrünland weist ebenfalls eine Wertstufe von 2 auf. Im Gegensatz zu dem Artenarmen Frischgrünland im westlichen Plangebiet unterliegt diese Flä-

<sup>3</sup> 21.150 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche GEe) x 0,8 (GRZ, zzgl. Nebenflächen) = 16.920 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> 16.920 m<sup>2</sup> (max. mögliche Versiegelung) – 9.100 m<sup>2</sup> (Bestandsversiegelung) = 7.820 m<sup>2</sup>

che momentan keiner geregelten landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Fahrspur von der Straße „Am Tannenbergl“ aus hin zum nordöstlich angrenzenden Graben, nördlich der Bestandshallen, wiesen auf eine periodisch wiederkehrende Störung durch Fahrzeuge (zur Unterhaltung des Grabens) hin. Zudem deuten mehrere Schutt/ Schrottsammlungen darauf hin, dass die Fläche als Mülllagerplatz (zwischen)genutzt wird. Aufgrund der partiell anthropogenen Störungen wird das Kompensationserfordernis im unteren Bereich der Bemessungsspanne festgesetzt.

\*4 Im Bereich der Freiflächen zwischen den drei Bestandsgebäuden hat sich aufgrund des anhaltenden Nutzungsentzuges eine partiell reichhaltige Ruderalflur entwickelt. Aufgrund der großflächigen Vermüllung der Flächen durch u.a. Autoreifen, Schrottablagerungen und Baumaterialien, wird das Kompensationserfordernis im mittleren Bereich der Bemessungsspanne angesetzt.

\*5 Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes mit seinen typischen Emissionen und den bereits umgesetzten Infrastruktureinrichtungen (u.a. Erschließungsstraßen) wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad mit 1 und der Korrekturfaktor folglich mit 0,75 festgesetzt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Zuschlag für Überbauung)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Keine exakte Zuordnung möglich	--	7.820		0,5 x 0,75	2.932,
<b>Gesamt:</b>		<b>5.658</b>			<b>2.932</b>

### 3.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus der errechneten Summe der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammen. Folgende Tabelle gibt eine Zusammenstellung.

Summe aus	Flächenäquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	2.932
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	22.112
<b>Gesamt:</b>	<b>25.044</b>

Da sich das Flurstück 104/10, anders als die übrigen Flurstücke (104/5, 104/12 und 104/25 die alle im Besitz eines Investors sind), im Besitz der Stadt Ribnitz-Damgarten befindet, wird der prognostizierte (maximal mögliche) Eingriff durch Versiegelung und Funktionsverlust durch die Umsetzung einer Gewerbebaufläche auf diesem Flurstück nochmals separat dargestellt, um eine Zuordnung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu dem betroffenen Grundstück im späteren Planungsprozess zu erleichtern. Das Flurstück umfasst eine Fläche von 5.274 m<sup>2</sup>. Das gesamte Grundstück wird von dem Biotoptyp Artenarmes Frischgrünland (GMA – 9.2.3), ohne Bestandsbebauung geprägt. Die folgende Tabelle stellt den Kompensationsbedarf (Total- und Funktionsverlust) für die gewerbliche Überprägung des Flurstücks 104/10 zusammen.

Tabelle 5: Kompensationserfordernis des stadt eigenen Flurstücks 104/10

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,6 zzgl. Nebenflä-	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
-----------	-------------------------	---	-----------	---	------------------------------------

chen)						
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	9.2.3	4.219	2		(2,5 +0,5) x 0,75	9.493
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	1.055	2		2,5 x 0,75	1.978
<b>Gesamt:</b>		<b>5.274</b>				<b>11.471</b>

### 3.3 Ableitung der Kompensationsmaßnahmen

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund der betroffenen Biotoptypen ergibt sich entsprechend Kapitel 3.1 ein **Flächenäquivalent für die Kompensation insgesamt von gerundet 25.044 KFÄ**. Für das stadtteigene Flurstück 104/10 wird der Kompensationsbedarf (**11.471 KFÄ**) zudem extra aufgeführt, da hier als naturschutzfachlicher Ausgleich eine Abbuchung vom stadtteigenen Ökoko-nto erfolgen soll.

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen einer mehrreihigen Hecke (intern)	1.410	3,0	0,7	2.961
<b>Gesamt:</b>				<b>2.961</b>

#### Erläuterung der internen Kompensationsmaßnahme

An der gekennzeichneten Stelle im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird als Ergänzung der bestehenden und geschützten Gehölzstrukturen eine ca. 7 m breite Feldhecke (ca. 1.410 m<sup>2</sup>) aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (Pflanzenliste siehe Planzeichnung) festgesetzt. Als Sortierung ist ein verpflanzter, mehrtriebiger Strauch mit einer Größe von 100-150 cm zu wählen. Heister (Überhälter) müssen eine Höhe von 150- 175 cm aufweisen. Um den angrenzenden lockern uferbegleitenden Gehölzbestand adäquat zu ergänzen sowie eine natürliche Entwicklung weiterhin zuzulassen, wird eine Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Heckenpflanzung ist mit einem Zaun (mindesthöhe 1,20 m ab OK Gelände zu versehen. Nach 5 Jahren bzw. dem gesicherten Bestand ist der Zaun zurückzubauen.

Um eine möglichst naturnahe Entwicklung der Hecke zu gewährleisten, wird die südlich angrenzende Wiesenfläche als private Grünfläche festgesetzt, die der natürlichen Sukzession überlassen wird (Pufferstreifen). Ziel der Pflanzung ist eine harmonische Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild sowie die Schaffung neuer pot. Lebensräume für Flora und Fauna. Vor Pflanzung der Hecke sind die Ansammlungen von Schutt und sonstigen Unrat zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Anteil in %
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	5
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	10
Crataegus laevigata	Crataegus laevigata	10
Prunus spinosa	Schlehe	5
Malus sylvestris	Wild - Apfel, (Heister)	4
Prunus avium	Vogelkirsche (Heister)	10

Rhamnus carthaticus	Pugier-Kreuzdorn	6
Rosa canina	Hunds - Rose	10
Rosa tomentosa	Filz - Rose	10
Salix cinerea	Grauweide	10
Salix viminalis	Korbweide (Heister)	10
Sambucus nigra	Holunder	5
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	5

### **Externe Kompensation und deren Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken**

Dem rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf im Wert von 25.044 KFÄ stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 2.961 KFÄ entgegen. Aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsintensität der Freiflächen innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst festgesetzt. Es ist nicht zu erwarten, dass diese die notwendige naturschutzfachliche Wirkung entfalten könnten. Dementsprechend wird zur Deckung des verbleibenden Kompensationsdefizits (22.083 KFÄ) auf den Ankauf von Punkten aus einem Ökokonto der betroffenen Landschaftszone zurückgegriffen.

Der durch die Umsetzung der Planinhalte vorbereitete maximale Eingriff in Natur und Landschaft durch Total- und Funktionsverlust (11.471 KFÄ vgl. Tabelle 5) auf dem stadteigenen Flurstück 104/10 wird durch die Abbuchung von 11.471 Punkten vom stadteigenen Ökokonto mit der Registrierungsnummer NVP 003 kompensiert.

Das verbleibende Defizit von 10.612 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto mit der Registrierungsnummer VR-008 „Schaffung einer naturnahen Waldfläche“ der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow gedeckt. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Entsiegelungsmaßnahme mit anschließender Sukzessionsentwicklung im Bereich ehemaliger Viehzuchtställe bei Ahrenshagen. Eingriffsort und Maßnahmen liegen in der derselben Landschaftszone (Vorpommersches Flachland) und weisen einen engen räumlichen und inhaltlichen Bezug auf.

Der Ankauf von Ökopunkten ist im weiteren Planverfahren durch vertragliche Regelungen zwischen dem Ökokontoinhaber und dem Eingriffsverursacher zu sichern. Bei der Umsetzung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen und durch Abbuchung der entsprechenden Werte von den zuvor genannten Ökokonten Nr. VR-008 und NVO 003 kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten sind nicht aufgetreten.

### **4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu er-

mitteln. Zentraler Ansatzpunkt des Monitorings ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich frist- und sachgerecht umgesetzt wurden.

#### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der I. Ergänzung der I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes Tannenberg I in Klockenhagen geschaffen werden. Die Planung sieht vor, die Flurstücke 104/5, 104/10, 104/12 und 104/25 in das Gewerbegebiet einzubeziehen und somit die darauf befindlichen Hallen mit der Dachphotovoltaikanlage wieder einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

In der naturschutzfachlichen Gesamtbetrachtung wird ein Landschaftsraum überplant, der keine besonderen Schutzfunktionen erfüllt. Sowohl die biotischen und abiotischen Schutzgüter als auch die Lebensraumfunktionen sind durch die vorherige Nutzung / Bebauung vorbelastet.

Unter Anwendung der Methodik HZE M-V vom LUNG und auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl wurde der kompensationspflichtige Eingriff, im Wert von gerundet 25.044 KFÄ, ermittelt. Dieser kann aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsintensität der Freiflächen sowie der Flächenkapazität nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Dementsprechend wird auf den Ankauf von Punkten aus zwei verschiedenen Ökokonten VR-008 und NVP-003 zurückgegriffen.