
Stadt Richtenberg

Satzung nach § 34 Abs. 4

Satz1 Nr.3 über die Ergänzung
der im Zusammenhang
bebauten Ortslage im Bereich
Zandershäger Weg

Begründung



Auftraggeber: **Stadt Richtenberg**

Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.- Ing. Michael Mäurer

Datum: 18.03. 2013

Inhalt

1. Allgemeines	2
1.1 Charakteristik des Plangebietes	2
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3 Rechtliche Grundlagen	2
2. Städtebauliche Konzeption	3
3. Artenschutz	3
4. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	4
4.1 Biotoptypen und deren Flora	4
4.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	4
4.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	6
4.4 Entwicklung der Kompensationsflächen	7
5 Verkehrserschließung	7
6 Technische Ver- und Entsorgung	7
6.1 Wasser und Abwasser	7
6.2 Niederschlagswasser	7
6.3 Energieversorgung	7
6.4 Kommunikation	8
6.5 Entsorgung	8
6.6 Löschwasserversorgung	8
7 Hinweise	8



1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Die von der Abrundungssatzung überplanten Flächen befinden sich östlich des Zandershäger Weges, westlich des Friedhofes, und südlich der Langen Straße in der Stadt Richtenberg. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 374 teilweise, 379, 380, 381 382 und 383 der Flur 1 in der Gemarkung Richtenberg. Er hat eine Flächengröße von ca. 0,1755 ha.

Das Plangebiet umfasst ehemalige brachgefallene Gartenflächen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Da der bestehende Friedhof noch über ausreichend Bestattungsplätze verfügt und auch durch die zunehmende Urnenbestattung weniger Fläche je Grabstätte benötigt wird, hält es die Stadt Richtenberg nicht mehr für erforderlich, die im Flächennutzungsplan großzügig bemessenen Erweiterungsflächen vorzuhalten. Es soll stattdessen im Bereich des Zandershäger Weges die im Zusammenhang bebaute Ortslage abgerundet und so die Wohnbebauung in diesem Bereich ermöglicht werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geänd. durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Da mit der Satzung

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und



- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,

wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Städtebauliche Konzeption

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sollen sich an dem prägenden Charakter des bestehenden Gebäudebestandes, insbesondere im südwestlichen Bereich des Zandershäger Weges orientieren.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der prägenden Umgebung einpassen, ermöglicht. Die im Bestand vorhandenen Wohngebäude im südlichen Bereich des Zandershäger Weges kennzeichnen sich durch eingeschossige Einzelhäuser mit Flachdächern und mit 20-45° geneigten Sattel- und Walmdächern. Daran orientiert sich auch die Bauweise für die Abrundungsfläche.

Für die Abrundungsflächen wird für die überbaubaren Flächen eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Das Plangebiet ist über die Straße „Zandershäger Weg“ erschlossen.

3. Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ehemaliger Gartenflächen. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Die Gartenfläche ist kein Nahrungshabitat für Weißstörche.

Die ehemaligen Gartenflächen sind Brut- und Nahrungshabitat für die typischen Singvögel der Gärten im Siedlungsbereich wie:

Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Zaunkönig.

Der vorhandene Baumbestand weist keine Höhlen auf, die von den Singvögeln als Bruthöhlen genutzt werden können.

Durch die Bebauung eines Teils dieser Flächen entsteht keine Gefährdung der Vogelarten und es besteht kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt. Da Nistplätze jedes Jahr neu bezogen werden, können sich die Singvögel neu auf einen geänderten Lebensraum einstellen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens können betroffenen



Singvogelarten auf die benachbarten Garten- und Friedhofflächen ausweichen. Bei den für die Bebauung erforderlichen Gehölzrodungen ist darauf zu achten, dass Sie nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März, durchgeführt werden.

4. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Entwurfs zur Ergänzungssatzung wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

4.1 Biotoptypen und deren Flora

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind im Plangebiet vorhanden:

Aufgelassene Kleingartenanlage (13.07.3)

Der Biototyp umfasst eine brachgefallenen Gartenfläche. Sie ist charakterisiert durch vereinzelte Ostgehölze, Ziersträucher und Nadelgehölze, zum Teil dichtes Strauchwerk aus Naturaufwuchs und offene Grasflächen. Es gibt keinen geschützten Altbaumbestand. Aufgrund des sehr weit fortgeschrittenen Brachezustandes wird der Kompensationswert mit 2 angesetzt.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biototyp M-V	Biototyp	Fläche m ²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ¹
13.07.3	Aufgelassenen Kleingartenanlage	1.755	2	-	BWB
Summe Fläche		1.755			

4.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

¹ BWB= weitere besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop



Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Die Ergänzungsflächen liegen innerhalb eines 50m Abstandes zur nächsten Bebauung. Damit liegen sie in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Störquellen. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 787 m².

Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert. In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, auf denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biotoptyp durch eine Überbauung verloren geht.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.07.3	Aufgelassenen Kleingartenfläche	787	2	2,5 (2+0,5)	0,75	1.475
Fläche gesamt		787				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						1.475



Für die nicht überbaubaren Flächen wird kein Funktionsverlust bilanziert, da diese auch jetzt schon wieder als Gartenflächen genutzt werden können.

Von einem Totalverlust sind 787 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 1475 Werteinheiten betroffen.

4.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle wird die erforderliche Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird am östlichen Rand des Flurstücks 379 eine ca 20m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen angelegt. Aufgrund der Siedlungsnähe wird ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt.

Entlang des Zandershäger Weges auf dem Flurstück 10 der Flur 2 in der Gemarkung Richtenberg werden als zusätzliches Kompensationserfordernis 23 Obstbäume in heimischen Sorten gepflanzt. Die Ausgleichsmaßnahme erhält einen Leistungsfaktor von 0,9.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K 1	Anpflanzen einer Gehölzfläche aus heimischen Sträuchern	400	2,0	2,0	0,5	400
K2	Pflanzen von Obstbäumen entlang des Zandershäger Weges 23 Obstbäume x 25 m ²	575	2,0	2,0	0,9	1035
	Summe Fläche	900				
	Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					1.435

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **1.475** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **1.435** Werteinheiten gegenüber.



4.4 Entwicklung der Kompensationsflächen

K1 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Überhältern

Zur Einbindung in die freie Landschaft wird im Geltungsbereich und an der östlichen Grenze des Flurstücks 379 eine ca. 400 m² große Fläche mit heimischen Sträuchern angelegt und auf Dauer erhalten. Es werden leichte Sträucher 60/100 gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m.

Folgende heimische Gehölzarten werden verwendet:

Sträucher 80/100

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina

K2 Anpflanzen von Obstbäumen

Als Kompensationsmaßnahme K 2 werden entlang des Zandershäger Weges auf dem Flurstück 10 der Flur 2 in der Gemarkung Richtenberg 23 Obstbäume in heimischen Sorten als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm in einem Abstand von 7m gepflanzt und dauerhaft erhalten.

5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über den Zandershäger Weg sichergestellt.

6 Technische Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden durch die REWA gewährleistet. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die im Zandershäger Weg liegenden Trink- und Abwasserleitungen.

6.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird durch die öffentliche Regenwasserkanalisation im Zandershäger Weg abgeleitet.

6.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die e.on edis AG sichergestellt. Im Zandershäger Weg liegt auch eine Erdgasleitung der e.on Hanse AG



6.4 Kommunikation

Der Zandershäger Weg ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

6.5 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Straße „Zandershäger Weg“ ist uneingeschränkt für Müllfahrzeuge befahrbar.

6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt.

7 Hinweise

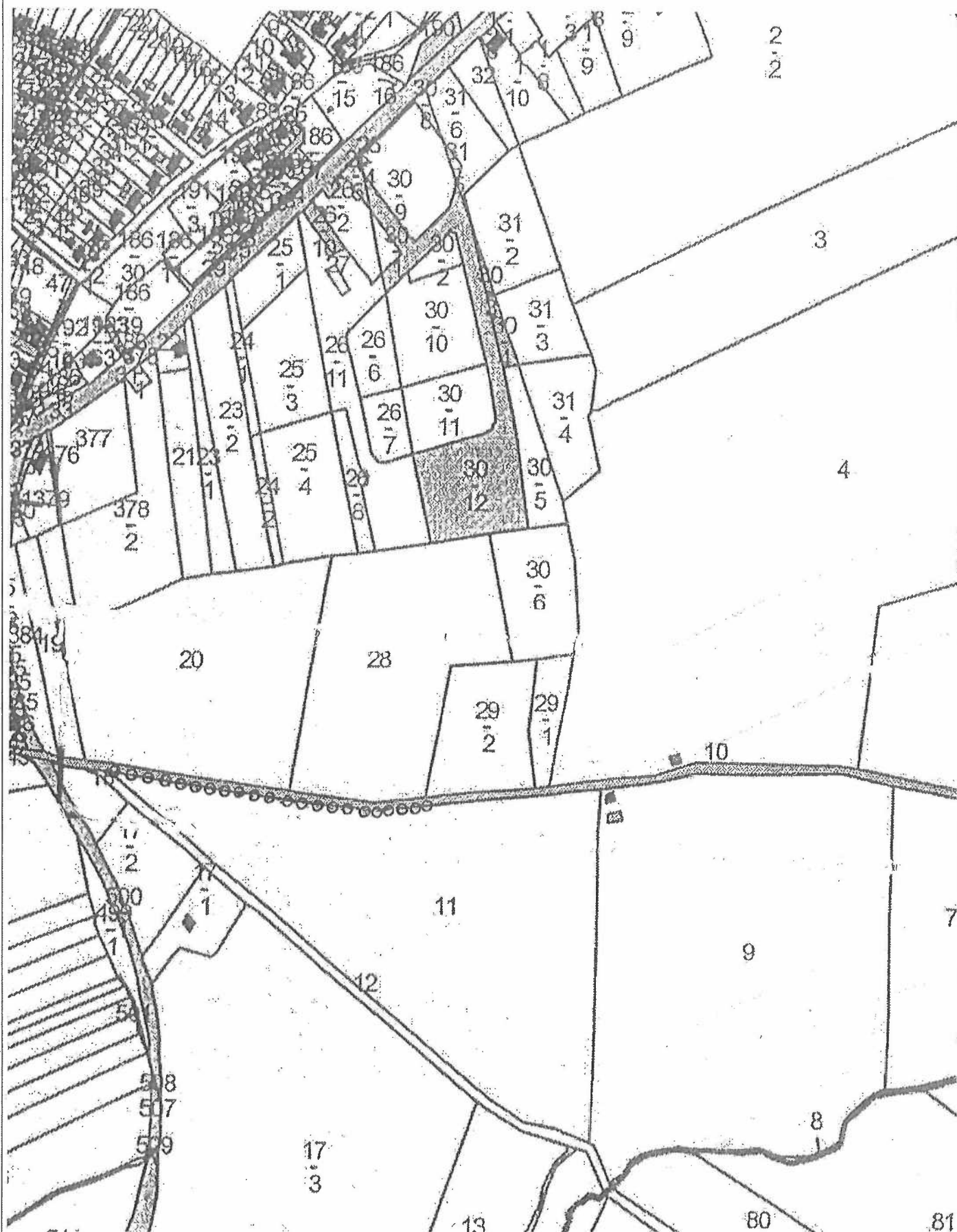
Die Grundwasserleiter 2o und 2u sind mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen belastet. Aufgrund dieser vorhandenen Belastung kann von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen keine Genehmigung zur Nutzung der Grundwasserleiter für eine Brauchwassergewinnung oder für eine Abteufung von Erdwärmesonden bis unter den Grundwasserleiter 2u erteilt werden.

Richtenberg, den 18.03.2013



Wegner, Bürgermeister





(Bauherr)

Stadt Richtenberg, Landkreis Vorpommern-Rügen

(Projekt / Plan(titel))

Ergänzungssatzung "Zandershäger Weg"

**Lage Kompensationsmaßnahme K 2 ,
Obstbäume entlang Zandershäger Weg**

bearbeitet: M.Mäurer
gezeichnet: R.Rost

Maßstab: ohne
Datum: 18.03.2013

Plan-Nr.:



Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280522
Fax: 03831 / 280523

