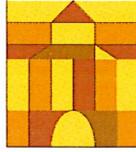


Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zur Satzung
der Stadt Ribnitz-Damgarten
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Bereich
„Am Petersdorfer Weg“

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

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

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 27. März 2014

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
1.1	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Lage des Satzungsbereiches und Bestand	3
2.	Satzungserfordernis	3
3.	Planungsrechtliche Einordnung	4
4.	Städtebauliche Ziele	5
5.	Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung	5
6.	Verkehrerschließung	6
7.	Auswirkungen der Innenbereichssatzung	6
8.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
9.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
9.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	8
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	9
	Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet	9
	Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet	9
	Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	10
	Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	10
9.3	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	11
	Tabelle 5: Gesamtsumme	11
9.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	11
	Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen	13
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	13
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	14
11.	Immissionsschutz	14
12.	Kosten	15

1. Vorbemerkung

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt den Bereich „Am Petersdorfer Weg“ im Stadtteil Ribnitz als „Wohnbaufläche“ dar. Hiervon ausgenommen ist die nun zur Überplanung vorgesehene Splitterfläche. Diese wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung relevante Planinhalte von dieser Innenbereichssatzung nicht betroffen sind sowie aufgrund des geringfügigen flächenmäßigen Umfangs von ca. 0,3 ha an hinzukommender Wohnbaufläche im Rahmen der Satzung wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich der Überplanung nicht berührt. Daher wird seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

Für den Geltungsbereich der Satzung bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

1.2 Geltungsbereich

Die Gebietsabgrenzung der Satzung wurde weitestgehend an den vorhandenen baulichen Nutzungen im bebauten Bereich der Straße „Am Petersdorfer Weg“ sowie an der „Sanitzer Straße“ ausgerichtet.

Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes für den Bereich „Am Petersdorfer Weg“ ist dem Lageplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Petersdorfer Weg“
- im Osten durch die „Sanitzer Straße“
- im Süden durch Unland
- im Westen durch die Wohnbebauung „Am Petersdorfer Weg 1a“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.900,0 m².

1.3 Lage des Satzungsgebietes und Bestand

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Stadtteil Ribnitz. Es befindet sich an der südlichen Stadtgrenze und schließt direkt an der Gemeindestraße „Am Petersdorfer Weg“ und an der „Sanitzer Straße“ an.

Die im Satzungsgebiet vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Lagerfläche durch eine Baufirma genutzt. Entsprechend ist dieser Bereich zum Teil mit einer Schotterdecke sowie Betonelementen versehen. Gegenwärtig ist die nunmehr begrünte Fläche ohne Nutzung und wird regelmäßig gemäht.

2. Satzungserfordernis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der ehemaligen Betriebsfläche der Baufirma „NEUSA“ am Ortsausgang Ribnitz - Süd an der „Sanitzer Straße“ und stellt eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung entlang der Gemeindestraße „Am Petersdorfer Weg“ dar.

Die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche ist seit längerem Ziel der Stadtplanung.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB soll dabei eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die langfristige Stadtentwicklung „Am Petersdorfer Weg“ sicherzustellen und auch geringfügige bauliche Erweiterungen im Rahmen der Entwicklung zu ermöglichen (Ergänzungssatzung).

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Stadt Ribnitz-Damgarten daher eine entsprechende Satzung aufzustellen und damit die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zu verbessern und zu steuern.

3. Planungsrechtliche Einordnung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB ist unter anderem, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt den entsprechenden Bereich im Stadtteil Ribnitz als Wohnbaufläche dar. Andererseits hat die Bebauung „Am Petersdorfer Weg“ bereits heute eine klar ablesbare Bebauungsstruktur mit einem städtebaulichen Ordnungsbild. Die Bebauung am Stadtrand von Ribnitz ist durch eine hohe bauliche Dichte mit allgemein kleinflächigen Grundstücken geprägt, die sich überwiegend in etwa einer Bautiefe entlang der Gemeindestraße zieht. Trotz zwei vorhandener Baulücken stellt sich die Bebauung entlang der Straße „Am Petersdorfer Weg“ in einem geschlossenen Eindruck dar. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur weist die straßenbegleitende Bebauung aufgrund der Anzahl der Gebäude eine gewisse Größe und Gewichtung auf.

Da die bestehende Siedlungsstruktur in der Abgrenzung des Geltungsbereiches der vorliegenden Innenbereichssatzung aufgenommen wird, ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Um die bestehende Siedlungsstruktur zu ergänzen und der Bebauung eine abgeschlossene Form auf der Grundlage seiner bisherigen Siedlungsstruktur zu verleihen, wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Durch die Einbeziehung dieser unbebauten Fläche wird eine langfristige Eigenentwicklung am Ortsrand von Ribnitz ermöglicht.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Satzungsfläche liegt unmittelbar an der Straße „Am Petersdorfer Weg“ und ist von zwei Seiten durch vorhandene Bebauung umgeben. Die „Sanitzer Straße“ stellt räumlich die östliche Begrenzung dar.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, notwendig.

Ein UVP - pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB gegeben. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist also nach § 34 Absatz 4 BauGB ermächtigt, für das beschlossene, klar abgegrenzte unbebaute Gebiet, eine Innenbereichssatzung zu erlassen.

4. Städtebauliche Ziele

Zielsetzung der Innenbereichssatzung für den Bereich „Am Petersdorfer Weg“ ist die sinnvolle Nutzung einer unbebauten innerörtlichen Fläche. Die sich momentan als Außenbereich darstellende Fläche soll Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Wohnzwecken dienenden Vorhaben geschaffen werden. Dabei ist die Bebauung des Satzungsgebietes mit Neubauten unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzusehen.

Die Baustruktur soll der angrenzenden Bebauung angepasst werden. Zu diesem Zweck werden nur einzelne Festlegungen gemäß § 2 „Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB“ auf der Satzung getroffen. Die mögliche Bebauung wird daher aus der tatsächlichen Situation vor Ort abgeleitet.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Stadt Ribnitz-Damgarten für diese Satzung das besondere Ziel gesetzt, die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung, die im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, zu regeln.

5. Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung

Angrenzend an das Satzungsgebiet besteht die vorhandene Bebauung aus eingeschossigen Gebäuden. Die zukünftige Bebauung muss sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im Satzungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl für Wohngebiete erreicht.

Die vorliegenden Grundstücksgrößen der Innenbereichssatzung machen eine Reduzierung der Grundflächenzahl nicht erforderlich.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Im Bereich der Satzung können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Gestalterische Vorschriften werden nicht für erforderlich gehalten, da nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 bis 3a BauGB erfolgt.

6. Verkehrserschließung

Das Satzungsgebiet liegt mit der nördlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Am Petersdorfer Weg“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Da sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich erhöhen wird, weil nur ein sehr begrenzter Zuwachs an Neubebauung entstehen kann, ist das Verkehrsnetz im derzeit bestehenden Ausmaß ausreichend.

Aufgrund dessen ist eine grundsätzliche Gefährdung der sicheren Verkehrsabläufe durch die Innenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Eine verkehrstechnische Erschließung von der „Sanitzer Straße“ aus, ist nicht beabsichtigt.

Der mögliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist beim jeweiligen Bauvorhaben zu gewährleisten.

7. Auswirkungen der Innenbereichssatzung

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten, da sich zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Beurteilung gemäß § 34 BauGB). Da sich zukünftige Vorhaben in die bestehende Nutzungsstruktur des Ortes einfügen müssen, können unververtretbare Nutzungen im Ort nicht entstehen und die umgebende Bebauung beeinträchtigen.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Grundsätzlich wird sich das Verkehrsaufkommen „Am Petersdorfer Weg“ nicht merklich erhöhen, weil lediglich maximal drei Neubebauungen im Satzungsgebiet entstehen können. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms ist nicht zu rechnen.

Das Satzungsgebiet befindet sich in der festgesetzten Schutzzone III der Wasserfassungen Ribnitz / Ehmkenhagen. Die für die Ausdehnung der Schutzzone in diesem Bereich maßgebliche Wasserfassung wird nicht mehr betrieben. Besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind nicht erforderlich.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und die Auswirkungen sowie den Verbleib des Grundwassers zu treffen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzeigepflichtig. Bohrungen (Erkundungsbohrungen) sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Für das anfallende Niederschlagswasser gibt es keine öffentliche Leitung. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der schadlosen Beseitigung (Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer) zu erbringen.

Südlich des Planungsbereiches der Satzung befindet sich eine Gasleitung der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten. Da diese aber außer Betrieb ist, hat die Trasse keine Auswirkung auf die Planung.

Das Plangebiet der Innenbereichssatzung befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“. Inhaber dieser Erlaubnis sind die CEP Central European Petroleum GmbH. Auswirkungen auf die geplante Bebauung werden gegenwärtig nicht gesehen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt keine Maßnahmen zur Neuerrichtung oder Erweiterung von stadttechnischen Anlagen der Ver- und Entsorgung vorzunehmen. Die stadttechnische Erschließung der innerhalb der zulässigen bebaubaren Flächen geschieht mit Leitungsführungen über die Grundstücke mit Anbindung an die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Leitungssysteme.

Im Planungsbereich der Satzung befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Die am Satzungsbereich angrenzenden Anlagen der E.ON edis AG sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ einzuhalten. Für den Ausbau des Leitungs- und Anlagenbestandes der E.ON edis AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der E.ON edis AG rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten wird sichergestellt, dass die Erschließung mit Trinkwasser von der Straße „Am Petersdorfer Weg“ her erfolgen kann.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

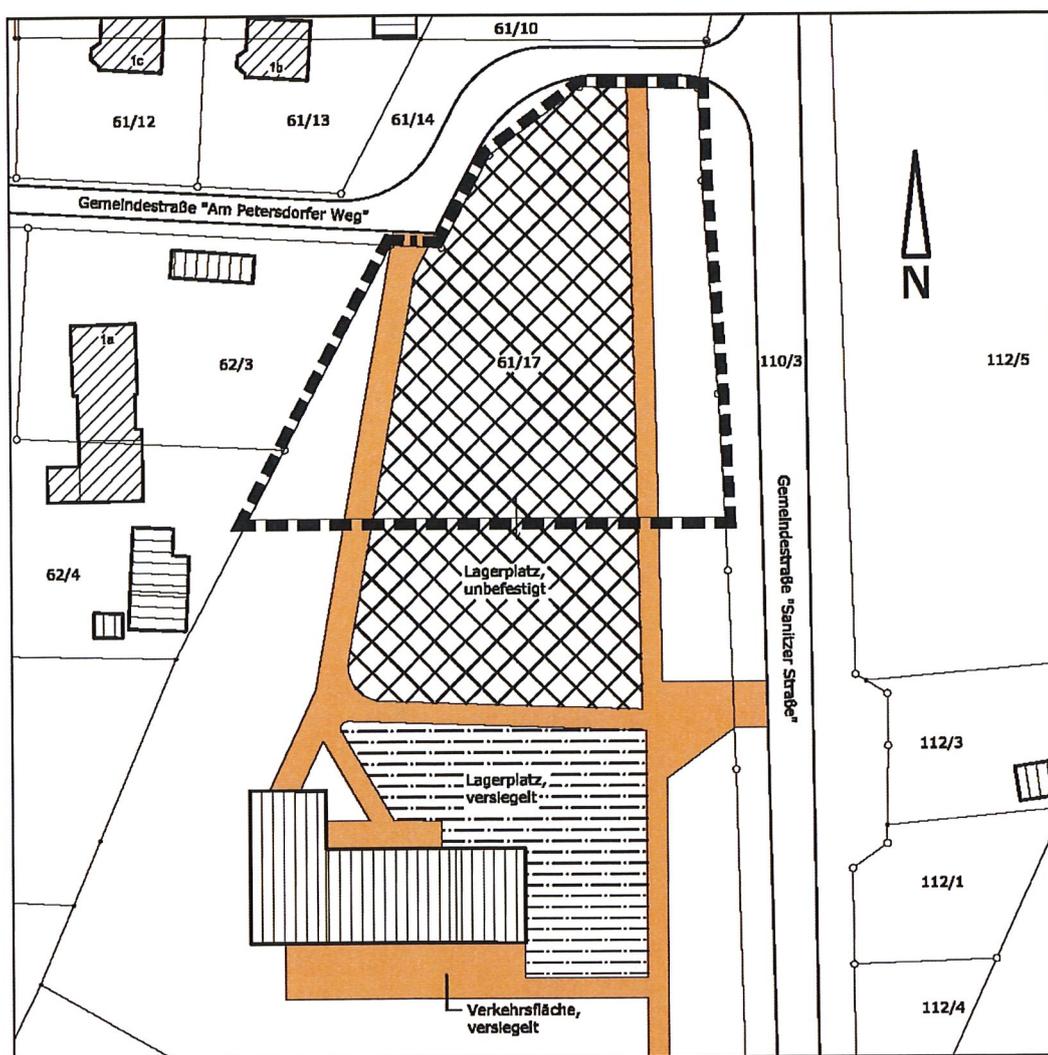
Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche des Stadtteiles Ribnitz in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Gemäß BauGB sind auf eine Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB die §§ 1 und 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Wenn die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) ein Eingriff vor. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Nach einer Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft wird deshalb eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die die mit der Innenbereichssatzung ermöglichten Eingriffe im Verhältnis zum Bestand bewertet und bilanziert.

9.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Lagerfläche genutzt. Entsprechend ist dieser Bereich zum größten Teil mit einer Schotterschicht, bestehend aus Bauschutt, Beton- und Ziegelbruch, versehen. Gegenwärtig stellt sich die nunmehr ungenutzte Fläche als Grünfläche dar, die regelmäßig gemäht wird. In Teilbereichen wird sie als Zufahrtsbereich für die angrenzenden Grundstücke genutzt.

Der zu betrachtende Außenbereich beherbergt lediglich einen Biotoptyp, eine „Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ gemäß dem Biotoptyp 13.3.4 des Landes M-V. Diese Einstufung kommt gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status der vorhandenen Grünfläche am nächsten.



Lageplan mit Darstellung der versiegelten Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist unbebaut. Wege und Fahrspuren, bestehend aus Betonplatten, sind noch von der ursprünglichen Nutzung des Gebietes vorhanden. Die ehemaligen Lagerflächen sind zwischenzeitlich überwachsen.

Landschaftsprägende Elemente, Solitärbäume und Kleingehölze sind im Plangebiet nicht existent. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es nicht. Weiher oder

Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

Boden

Die Böden der Außenbereichsfläche sind durch die ursprüngliche und gegenwärtige Nutzung bereits stark verdichtet und dementsprechend vorbelastet.

Wasser

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

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Ostsee und wird durch deren Meeresklima geprägt.

Es weist verhältnismäßig warme Sommer und milde Winter auf. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 550 und 600 mm, während die mittlere Jahrestemperatur bei 8,2 °C liegt. Die Hauptwindrichtung ist West.

9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 2.900,0 m². Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 920,0 m² sollen im Satzungsgebiet maximal drei Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch eine eingeschossige Bauweise, einer offenen Bebauung sowie privaten Grünflächen entsprochen.

Die geplante Flächenaufteilung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen:

Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.900,0	100,00
Grundstücksfläche WA gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4	2.300,0 920,0	79,31 (31,72)
Private Grünfläche	1.380,0	(47,59)
Lärmschutzwall	600,0	20,69

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.900,0	100,00
Bebauung, vorhanden	- - -	- - -
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	2.900,0	100,00

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (0,0 m²) und Planung (920,0 m²) von 920,0 m². Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von 31,72 %.

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

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.4	920,0	1,0	(1,3 + 0,5) x 0,75	1.242,0
gesamt				1.242,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

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

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

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.4	1.380,0	1,0	1,3 x 0,75	1.346,0
Lärmschutzwall	600,0	-	2,0	1.200,0
gesamt				2.546,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Der Faktor Versiegelung entfällt, ansonsten siehe Tabelle 3.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für die Innenbereichssatzung Bereich „Am Petersdorfer Weg“ im Stadtteil Ribnitz keine Besonderheiten zu erkennen sind.

9.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

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

Als kompensationsmindernde Maßnahme wird die „Renaturierung eines Betriebsgeländes mit Altlastenbeseitigung“ gemäß der unter Punkt 9.4 berechneten Fläche von 3.150,0 m² angesehen. Entsprechend ergibt sich bei Faktor 0,75 ein Flächenäquivalent von 2.362,0, das von dem Kompensationsbedarf abgezogen wird.

Tabelle 5: Gesamtsumme

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.242,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.546,0
Kompensationsmindernde Maßnahme	- 2.362,0
gesamt	1.426,0

9.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich nach Tabelle 5 ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 1.426,0.

Im Vorfeld der Überplanung und Neuordnung der Fläche mit dem ehemaligen Betriebsgelände wurden 650,0 m² Gebäude, 1.500,0 m² Verkehrsfläche sowie 1.000,0 m² versiegelte Lagerfläche abgebrochen. Weiterhin beherbergt der Bereich eine stark verdichtete Lagerfläche mit einer Größe von 2.850,0 m² die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt.

Zusammenfassend wurden bzw. werden also 3.150,0 m² entsiegelt sowie 2.850,0 m² Fläche einer starken wirtschaftlichen Nutzung entzogen. Weiterhin wurde eine Kleinkläranlage an der südlichen Grenze des ehemaligen Betriebsgeländes zurück gebaut.

Diese Maßnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten notwendig gewesen. Ein Aufschub der Rückbaumaßnahmen bis zur Durchführung eines Planverfahrens wäre nicht vertretbar gewesen.

Entsprechend werden diese Maßnahmen als kompensationsmindernde Maßnahme bei der Bestimmung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt. Da die

Rückbauflächen teilweise im Außenbereich liegen, ist eine erneute Versiegelung ausgeschlossen.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche der Stadt Ribnitz-Damgarten einbezogen werden.

Hier wird als anrechenbare Kompensationsmaßnahme die „Anpflanzung von Heckengehölzen“ berücksichtigt. Dabei sind Heckenpflanzen nach der folgenden Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.

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

Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	15 %
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	9 %
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	9 %
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein - Rose	Strauch 3- triebig	9 %
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz - Rose	Strauch 3- triebig	9 %
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	15 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	3 %
	-----		-----
	Stückzahl gesamt		100 %

Der Bereich der Feldhecke soll künftig den Zwecken des Naturschutzes dienen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder im Sinne des Naturschutzes nachteiliger Veränderung des Grundstückes oder zu einer erheblichen oder nachteiligen Störung führen können, sind untersagt.

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

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Wallbepflanzung wie Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen Nr.-Biotoptyp M-V: 13.2.3	300,0	1,0	1,5	1,0	450,0
Externe Maßnahme: Feldhecke wie Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen Nr.-Biotoptyp M-V: 13.2.3	750,0	1,0	1,5	1,0	1.125,0
Umfang der Kompensation - gesamt					1.575,0

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

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

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

9.5 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, ist gänzlich unbebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die benachbarte Wohnhausbebauung sowie die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

10. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 14. März 2013 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der Beteiligung gemäß § 34 Absatz 6 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr.3 BauGB und § 4 II BauGB vorgelegt.

Weiterhin lag dem Landkreis Vorpommern - Rügen die 1. Ergänzung der „Schalltechnischen Untersuchung“ mit Datum 18. März 2014 vor. Als Ergebnis dieser weiterführenden Untersuchung ergab sich eine geringfügige Verschiebung der Lärmpegelbereiche.

Maßgebende Geräuschquellen mit relevanter Rückwirkung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet sind Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der „Sanitzer Straße“ und der Bundesstraße B 105.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen im östlichen Teil des Plangebietes im Erdgeschoss bei maximal 58 dB(A) tags und bei maximal 50 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um bis zu 3 dB(A) im Tag- und um bis zu 5 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. In einem Abstand von ca. 28,0 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert des Tagzeitraumes von 55 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum betreffen die Überschreitungen nahezu das gesamte Plangebiet. Nur in der südwestlichen Ecke wird der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten.

In den Obergeschossen hat der Wall keine Wirkung mehr. Hier wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum um bis zu 9 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten. Eine Reduzierung der Beurteilungspegel ist nur durch eine deutliche Erhöhung des Lärmschutzwalles möglich.

Zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Plangebietes kommen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Als aktive Maßnahme zählt die Errichtung eines 3,0 m hohen Lärmschutzwalles an der östlichen Plangebietsgrenze, der außerhalb des Satzungsbereiches in Richtung Süden entlang der „Sanitzer Straße“ weiter geführt werden soll. Für den zu errichtenden Lärmschutzwall wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten ein entsprechender Bauantrag beim Landkreis Vorpommern - Rügen gestellt.

Weitere Pegelüberschreitungen werden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden, passiver Schallschutz, kompensiert. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich. Empfehlenswert bei der Gebäudeplanung ist es, die Schlafräume auf der westlichen Seite eines hinzutretenden Wohngebäudes anzuordnen.

Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der Ostseite unzulässig.

In der Satzung werden im Lageplan sowie im Schriftteil entsprechende Maßnahmen bestimmt.

12. Kosten

Der Stadt Ribnitz-Damgarten entstehen durch die Aufstellung der Satzung ausschließlich Kosten durch das Planverfahren selbst.



Frank Ilchmann

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 05. April 2013
geändert am: 15. Jan. 2014
geändert am: 27. März 2014