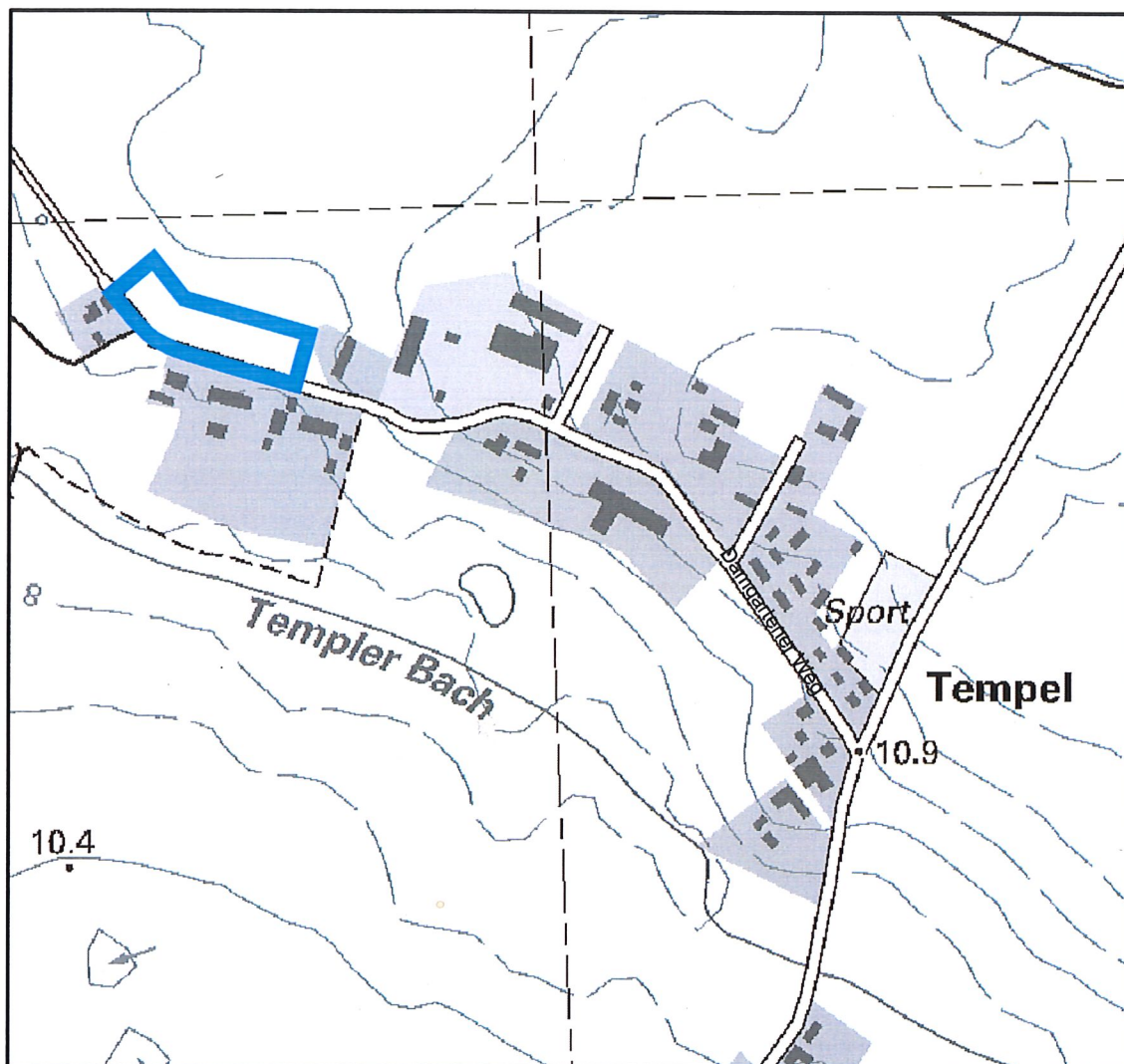


Begründung

=====

zur Satzung
"Damgartener Weg II" Ortsteil Tempel
der Stadt Ribnitz-Damgarten
gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Übersichtsplan - M: 1:5000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Planungsgrundlage	3
3.	Lage des Plangebietes	3
4.	Charakterisierung des Ortes und der Ortslage	3
5.	Städtebauliche Ziele	4
6.	Planungsrechtliche Einordnung	4
7.	Ziele und Inhalte der Planung	5
8.	Erschließung	6
9.	Ver- und Entsorgung	6
10.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
10.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	7
10.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	8
10.3	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	9
10.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	10
10.5	Artenschutzrechtliche Belange	10
11.	Immissionen	10
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
13.	Feuerlöscheinrichtung	11
14.	Altlasten	11
15.	Kosten	11
Anlage 1	Übersichtsplan mit Darstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.	

1. Vorbemerkung

Für das Gebiet nördlich der Gemeindestraße „Damgartener Weg“ hat die Stadt Ribnitz-Damgarten am 04. September 2019 die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs.1 Nr.3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) (Ergänzungssatzung) beschlossen. Hier soll eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Voraussetzungen gemäß § 34, Absatz 4 BauGB werden erfüllt. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist vorhanden, die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt (siehe Übersichtsplan Anlage 1).

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

2. Planungsgrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke des Plangebietes diene ein Auszug aus der Liegenschaftskarte in digitaler Form im Maßstab 1: 1000 vom 04. November 2019 des:

Landkreises Vorpommern-Rügen
FD Kataster- und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

3. Lage des Plangebietes

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Tempel

Flur 1

Flurstück: 89/2 tlw.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in der Ortslage Tempel. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch das Wohngrundstück „Damgartener Weg 17/ 17a“
- im Süden durch die Straße „Damgartener Weg“

Die Größe des Plangebietes beträgt 2.965 m².

4. Charakterisierung des Ortes und der Ortslage

Tempel ist ein Ortsteil der Stadt Ribnitz-Damgarten des Landkreises Vorpommern-Rügen. Der Ortsteil Tempel befindet sich östlich des Stadtteiles von Damgarten und wird von der Bundesstraße B 105 südlich tangiert.

Das Dorfgebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgrenzt, seine Ostgrenze bildet gleichzeitig die Stadtgebietsgrenze.

Über die Geschichte des Ortes gibt es nur wenige Anhaltspunkte. In der schwedischen Matrikelkarte von 1696 wird Tempel bereits als Ort dargestellt.

Im Zuge der Entwicklung des Gutes Pütnitz hat sich Tempel im 18. Jahrhundert aus einem Bauernhof in ein Gutsdorf entwickelt. Es entstand der Ortskern mit Gutshaus. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgten Ansiedlungen entlang der Zufahrtsstraßen.

Nach dem 2. Weltkrieg wird das Gutshaus enteignet und durch landwirtschaftliche Funktionen umgenutzt. Die Bildung einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft sollte bahnbrechend die Entwicklung der Landwirtschaft vorantreiben, führte aber zu einer überdimensionierten Anlage von Stall- und Wirtschaftsgebäuden. Mit Wirkung vom 01.01.1974 wird Tempel in das Stadtgebiet Ribnitz-Damgarten eingemeindet. Nach der politischen Wende 1989 erfolgte der Rückgang der Viehhaltung, bis schließlich der Standort Tempel aufgegeben wurde.

Es bildete sich die Agrargenossenschaft Tempel, die eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen übernimmt.

Mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich der Wohncharakter des Ortes wesentlich verstärkt. Aus der bäuerlichen Siedlung mit lockerer Gehöftstruktur ist im Laufe von Jahrzehnten durch Grundstücksteilungen und Verdichtungen ein Straßendorf entstanden.

Die bauliche Entwicklung des Dorfes findet ihren Ursprung in den älteren Gebäuden, die ein- max. zweigeschossig waren, Sattel- oder Krüppelwalmdächer besaßen und traufständig zur Straße angeordnet lagen. Mit einer Vielzahl von Nebengebäuden sowie den Spuren von Um-, An- und Ausbauten wurde sie für das Ortsbild prägend.

Glücklicherweise ist diese Prägung erhalten geblieben und hat sich im Wesentlichen in den Folgebauten der jüngeren Vergangenheit fortgesetzt.

5. Städtebauliche Ziele

Zielsetzung der Ergänzungssatzung für den Bereich „Damgartener 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 für max. 2 Wohneinheiten je Grundstück geschaffen werden. Dabei ist die Bebauung des Satzungsgebietes mit Gebäuden unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorgesehen.

Für die Neubebauung sind angemessene Lösungen zu entwickeln, die in einer zeitgemäßen Architektursprache mit der gewachsenen Ortsprägung von Tempel vereinbar sind und so die Dorfentwicklung nicht an Qualität verliert.

Zu diesem Zweck werden nur einzelne Festlegungen gemäß § 2 „Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 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.

6. Planungsrechtliche Einordnung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34, Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Der Ortsteil Tempel hat sich als selbständige Siedlungseinheit entwickelt. Der Ort weist eine klar ablesbare Bebauung mit einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur auf. Die vorhandene Bebauungsstruktur ist durch eine geringe bauliche Dichte mit zum Teil großflächigen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil geprägt und vermittelt dennoch den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Nunmehr soll im Anschluss an die Bebauung Damgartener Weg 17/17a diese städtebauliche Entwicklung fortgeführt und der „Damgartener Weg“ analog zur bereits

vorhandenen Bebauung auch an seiner Nordseite baulich geschlossen werden, (siehe Anlage 1 der Begründung).

Auf dieser Grundlage kann die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungssatzung) für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches eingesetzt werden.

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 sind. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die einzubeziehende Fläche grenzt unmittelbar an den Bereich, in den sie einbezogen werden soll. Sie ist über die vorhandene Straße „Damgartener Weg“ erschlossen und soll für Wohnzwecke genutzt werden. 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, gegeben.

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 Sinn 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 Ergänzungssatzung zu erlassen.

7. Ziele und Inhalt der Planung

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend sollen durch Einbeziehung von vier Grundstücken einer Außenbereichsfläche in die Ortsbebauung die Weiterentwicklung des Ortsteiles Tempel ermöglicht werden. Der Bereich der Satzung liegt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Voraussetzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind für diese Planungsvorstellungen gegeben. Die schonende Nachverdichtung entspricht den Grundsätzen des Umweltschutzes, gleichzeitig nutzt die Stadt diese Möglichkeit als Maßnahme zur Innenentwicklung des Ortsteiles Tempel.

Daraus ergibt sich für das Plangebiet eine GRZ von 0,3. Als Resultat entsteht ein einheitliches Ortsbild mit annähernd gleichgroßer Bebauung. Durch Übernahme ortstypischer Bauelemente und den Wechsel von Bebauung und Grünflächen wird die Gestaltung des Dorf- und Landschaftsbildes für dieses Plangebiet fortgeschrieben.

Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen an diesem Standort gegeben.

Bei Errichtung von Bauvorhaben ist die Baustellenverordnung - BaustellV vom 10.06.1998 (BGBL. I S. 1283) einzuhalten und bei Erfordernis ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator zu bestellen.

Durch das Planvorhaben werden agrarstrukturelle Belange berührt. Betroffene landwirtschaftliche Betriebe sind in die Planung einzubeziehen.

8. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandene angrenzende Gemeindestraße „Damgartener Weg“ gegeben und sichergestellt.

Die Müllentsorgung kann direkt ohne Befahrung der Grundstücke erfolgen.

Die Abfallbehälter sind am Weg so bereit zu stellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Eine direkte Anfahrt durch Rettungsfahrzeuge ist ebenfalls gesichert.

Straßenbaumaßnahmen sind mit Ausnahme der Schaffung neuer Zufahrten (eine Zufahrt je Grundstück) nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Die vollständige Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, sonstigen Versorgungsmedien und Kommunikationseinrichtungen wird durch die vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Der Abwasserzweckverband Körkwitz wurde durch den Landkreis VR von der Abwasserbeseitigungspflicht (Schmutz- und Niederschlagswasser) bis 2026 befreit. Somit geht die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Grundstückseigentümer über. Diese haben eine biologische Kleinkläranlage zu errichten und zu betreiben.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Antrag zur Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des biologisch gereinigten Abwassers zu stellen.

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung muss auf den Grundstücken, wo es anfällt, versickern.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der schadlosen Versickerung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu führen und mit Lageplan und den dargestellten Versickerungsanlagen zur Genehmigung einzureichen.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Templer Bach ist eine nachteilige Änderung des Zustandes des Gewässers untersagt. Die fachgerechte Niederschlagswasserentsorgung muss in diesem Fall nachgewiesen und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Erdaufschlüsse für Erkundungsbohrungen zu Baugrunduntersuchungen, Erdwärmenutzung oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des LK V-R anzuzeigen.

Im Planbereich befinden sich keine Kommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung eine Erweiterung des Telekommunikationsgesetzes erforderlich. Entsprechende Erweiterungen sind frühestmöglich beim Versorger zu beantragen.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (Leerrohr DN 100) mit verlegt wird.

Im Plangebiet befinden sich keine vorhandenen Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH, der Ferngas Netzgesellschaft mbH, der VNG Gasspeicher GmbH und der Erdgasspeicher Peissen GmbH.

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Zu beachten sind dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche von Tempel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht.

Gemäß BauGB sind auf eine Ergänzungssatzung 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 Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 NatSchG) ein Eingriff vor. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare 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.

10.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich bewirtschaftet und als Ackerfläche genutzt.

Der zu betrachtende Außenbereich ist anthropogen und dem Biotoptyp Nr. 12.1.1 Sandacker zuzuordnen.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist unbebaut.

Landschaftsprägende Elemente, Solitärbäume und Kleingehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Boden

Der Boden wird nach vollständiger Ausschöpfung der GRZ mit 1.334,0 m² versiegelt. Das sind 45 % der Plangebietsfläche. Somit kann zukünftig weiterhin der überwiegende Anteil der anfallenden Niederschlagsmenge im Boden versickern. Für den Standort wird eine Baugrunderkundung durchgeführt.

Wasser

Die ausgewiesene Planfläche weist keine Still- oder Fließwässer auf. Es kann von einem normalen Wasserkreislauf (Niederschlag/ Wasserspeicherung und Grundwasser-Strömung/ Verdunstung) ausgegangen werden.

Klima / Luft

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

Es weist verhältnismäßig warme Sommer und milde Winter auf. Das Mikroklima wird im Wesentlichen durch die Nähe der Bachniederung und der nordöstlich liegenden Waldflächen mit seinem schützenden Baumbestand beeinflusst und bringt dem Standort Windschutz und eine gesunde Luftfeuchtigkeit.

10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 2.965,0 m². Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 1.334,0 m² sollen im Satzungsgebiet vier Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise und entsprechende bauliche Nebenanlagen 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	2.965,0	100
Grundstücksfläche, Bebauungsfläche, GRZ 0,3	2.965,0 1.334,0	100 45
max. 0,45 lt. § 19, Abs. 4, BauNVO Private Grünfläche	1.631,0	55

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.965,0	100
Ackerfläche	2.965,0	100

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 von 1.334,0 m². Das entspricht eine neue dazukommende Totalversiegelung von 45 %. Dieser Prozentwert teilt den derzeitigen Flächenverbrauch in Tabelle 3 als Totalverlust und in Tabelle 4 als Funktionsverlust, da es aus heutiger Sicht schwer nachvollziehbar ist, wo welche Fläche in der Planung versiegelt wird.

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	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Sandacker Nr.-Biotoptyp M-V:12.1.1	1.334,0	1,0	(1,0+ 0,5) x 0,75	1.501,0
gesamt				1.501,0

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	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation in m ²
Sandacker	1.631,0	1,0	1,0 x 0,75	1223,0
Nr.-Biotoptyp M-V:12.1.1				
gesamt				1.223,0

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 „Damgartener Weg“ des Ortsteils Tempel keine Besonderheiten zu erkennen sind.

10.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

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

Tabelle 5: Gesamtsumme

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.501,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.223,0
gesamt	2.724,0

10.4 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 2.724,0.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Die Kompensation soll über Ökopunkte ausgeglichen werden. Der Ausgleich des mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehenden Kompensationsbedarfs in Höhe von 2.724,0 m² KFÄ erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“ mit der Reg. Nr. VR.-011. Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahmen	Flächen- Verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent in m ²
Punkte - Ökokonto					2.724,0
Umfang der Kompensation - gesamt					2.724,0

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.

10.5 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen, gänzlich unbebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind 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.

11. Immissionen

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallimmissionsherde nicht erkennbar sind.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einem dörflichen Wohngebiet. Von den angrenzenden Flächen können auch bei einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

12. Bodendenkmale und Bodenfunde

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich das Bodendenkmal „Tempel, Fundplatz 8“ (Friedhof, Neuzeit). Jegliche Erdeingriffe innerhalb dieses Bodendenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg -Vorpommern (DSchG M-V).

13. Feuerlöscheinrichtungen

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbauplanung zu beachten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas -und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises V-R ist grundsätzlich erforderlich. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazität des vorhandenen Trinkwassers erfolgen.

Gemäß § 2 Abs.1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für Mecklenburg/ Vorpommern vom 21. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundsatz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

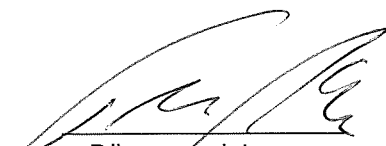
Ein Hydrant befindet sich innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches südöstlich des Standorts im Kurvenbereich des Damgartener Weges (s.Übersichtsplan Anlage 1), der zur Löschwassergrundversorgung dient. Im Weiteren befindet sich in 300 m Radius der Templer Bach, der ggf. zur Zweitversorgung mitgenutzt werden kann.

14. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

15. Kosten

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Antragsteller. Zwischen Antragsteller und der Stadt Ribnitz-Damgarten ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.



Bürgermeister
Thomas Huth

Ribnitz-Damgarten, 16.12.2019
geändert: 11.05.2020



Übersichtsplan mit Darstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
M: 1:2500

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV)