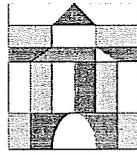


Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zur Satzung
der Stadt Ribnitz-Damgarten

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Bereich
„Neuhof Süd“, Ortsteil Neuhof

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 / 7 09 43 58
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 27. Juli 2012

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	6
9.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
9.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	7
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	8
	Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet	8
	Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet	8
	Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	9
	Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	10
9.3	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	10
	Tabelle 5: Gesamtsumme	10
9.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	10
	Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen	11
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	11
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	12
11.	Kosten	12

1. Vorbemerkung

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt den Siedlungsbereich im Ortsteil Neuhof als „Wohnbaufläche“ dar.

Aus diesem Grunde sind die gesetzlichen Anforderungen an das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB eingehalten.

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 „Pappelallee“ ausgerichtet.

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

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch das Wohngrundstück „Pappelallee 12“
- im Osten durch Unland
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch die „Pappelallee“ und die Wohngrundstücke „Pappelallee 13“ und „Pappelallee 14“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.750,0 m².

1.3 Lage des Satzungsgebietes und Bestand

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Ortsteil Neuhof. Es befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage und schließt direkt an der Gemeindestraße „Pappelallee“ an.

Die im Satzungsgebiet vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Lagerfläche genutzt. Entsprechend ist dieser Bereich mit einer Schotterschicht versehen. Gegenwärtig dient der straßennahe Bereich als Park- und Wendefläche für KFZ.

2. Satzungserfordernis

Neuhof, südwestlich vom Stadtteil Ribnitz gelegen, ist ein kleiner Ort in der Gemeinde Ribnitz-Damgarten, der durch Landwirtschaft und einer Golfanlage geprägt ist. Die vorhandene Bebauung in der Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen. Eine größere unbebaute Fläche stellt der Bereich der Innenbereichssatzung dar.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB soll dabei eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die langfristige Eigenentwicklung des Ortes sicherzustellen und auch geringfügige bauliche Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen (Ergänzungssatzung), da im Ort eine Nachfrage sowohl nach Alterswohnsitzen als auch nach Wohnraum für Dorfbewohner der jüngeren Generation, die auch zukünftig in Neuhof leben möchten, besteht.

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. Diese Voraussetzung ist in Neuhof einerseits durch einen wirksamen Flächennutzungsplan gegeben, in dem der entsprechende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist. Andererseits hat der Ort bereits heute eine klar ablesbare Bebauungsstruktur mit einem städtebaulichen Ordnungsbild. Die lockere Bebauungsstruktur ist durch eine geringe bauliche Dichte mit zum Teil großflächigen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil geprägt, die sich überwiegend in etwa einer Bautiefe entlang der Haupteerschließungsstraßen zieht. Trotz vorhandener Baulücken stellt sich Neuhof in einem geschlossenen Eindruck dar, wobei einige noch unbebaute aber bebauungsfähige Grundstücke (Baulücken) den Bebauungszusammenhang nicht aufheben. Unter Berücksichtigung der lockeren Siedlungsstruktur weist der Ort 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 von Neuhof zu ergänzen und ihm eine abgeschlossene Form auf der Grundlage seiner bisherigen Siedlungsstruktur zu verleihen, wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Einbeziehung dieser unbebauten Fläche wird eine langfristige Eigenentwicklung des Ortes ermöglicht.

Dabei ist es nicht zwingend notwendig, angrenzende Bebauungen der Ortslage mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Eine Verknüpfung von einer Klarstellungssatzung sowie einer Ergänzungssatzung ist hier nicht erklärtes Planungsziel. Aus diesem Grunde umfasst der Geltungsbereich lediglich Außenbereichsflächen, die durch das Planverfahren dem Innenbereich zugeordnet werden sollen.

Eine Prüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren, ob und in welcher Form ein Einzelvorhaben zulässig ist, kann grundsätzlich vorgenommen 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 ist. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Satzungsfläche liegt unmittelbar an der Straße „Pappelallee“ und ist von zwei Seiten durch vorhandene Bebauung umgeben.

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 „Neuhof Süd“ 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 der Ortslage Neuhof 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 dem Satzungsgebiet besteht die vorhandene Bebauung aus eingeschossigen Gebäuden. Die zukünftige Bebauung soll 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 (reine bzw. allgemeine 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 Stellplätze 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 „Pappelallee“. 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.

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 einfügen haben (Beurteilung gemäß § 34 BauGB). Da sich zukünftige Vorhaben in die bestehende dörfliche Nutzungsstruktur des Ortes einfügen müssen, können unververtretbare Nutzungen im Ort nicht entstehen und die umgebende Bebauung beeinträchtigen.

Neuhof ist durch eine dörfliche Nutzungsstruktur geprägt. Von den angrenzenden ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

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.

Eine Befreiung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von dem Grundstück wird durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen in Aussicht gestellt, sofern eine Einleitung in den Graben bzw. eine Versickerung unter Beachtung der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich ist. Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig.

Die Entscheidung der Erlaubnisfähigkeit zur Versickerung ist nach Prüfung der Nachweisführung im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu treffen.

Grundsätzlich wird sich das Verkehrsaufkommen im Ort nicht merklich erhöhen, weil nur wenig Neubebauung im Satzungsgebiet entstehen kann. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms ist nicht zu rechnen.

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.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

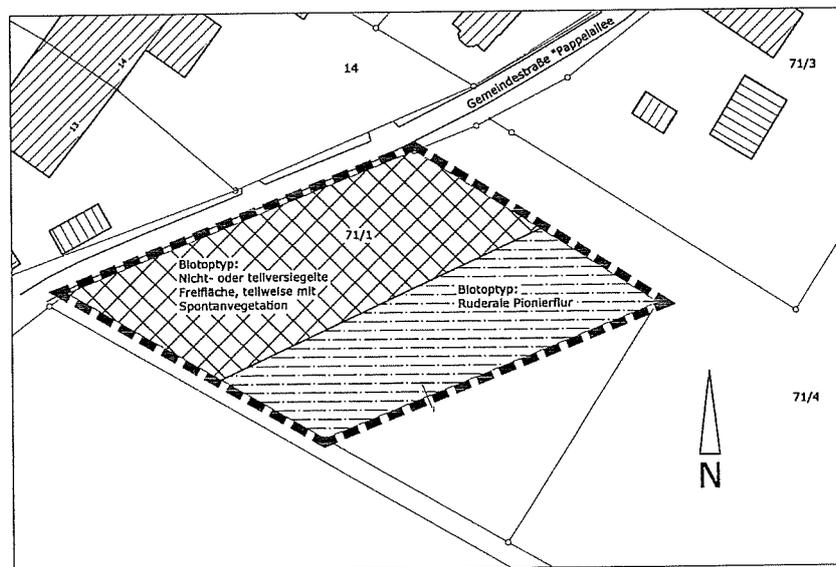
Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche des Ortes Neuhof in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Gemäß BauGB sind auf eine Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB die §§ 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 mit einer Schotterdecke versehen. Gegenwärtig dient der straßennahe Bereich als Park- und Wendefläche für KFZ.

Der zu betrachtende Außenbereich beherbergt gemäß dem folgenden Lageplan zwei Biotoptypen, die „Ruderale Pionierflur“ gemäß dem Biotoptyp 10.1.4 sowie eine „Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ gemäß dem Biotoptyp 13.3.4 des Landes M-V.



Der gesamte Bereich des Plangebietes ist unbebaut.

Landschaftsprägende Elemente, Solitär bäume 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 2.750,0 m². Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 1.100,0 m² sollen im Satzungsgebiet 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	2.750,0	100,00
Grundstücksfläche WA gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4	2.750,0 1.100,0	100,00 (40,00)
Private Grünfläche	1.650,0	(60,00)

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.750,0	100,00
Bebauung, vorhanden	- - -	- - -
Ruderale Pionierflur	1.250,0	45,45
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.500,0	54,55

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 (1.100,0 m²) von 1.100,0 m². Das entspricht eine neue dazukommende

Totalversiegelung von 40,00 %. 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	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderale Pionierflur Nr.-Biotoptyp M-V: 10.1.4	500,0	2,0	(2,5 + 0,5) x 0,75	1.125,0
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.4	600,0	1,0	(1,3 + 0,5) x 0,75	810,0
gesamt				1.935,0

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 <small>x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</small>	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Pionierflur Nr.-Biotoptyp M-V: 10.1.4	750,0	2,0	2,5 x 0,75	1.406,0
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.4	900,0	1,0	1,3 x 0,75	878,0
gesamt				2.284,0

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 „Neuhof Süd“ im Ortsteil Neuhof 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.

Tabelle 5: Gesamtsumme

Summe aus:	Flächenäquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.935,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.284,0
gesamt	4.219,0

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 4.219,0.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten einbezogen werden.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 4.219,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen. Antragsteller ist die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Punkte - Ökokonto					4.219,0
Umfang der Kompensation - gesamt					4.219,0

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 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. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sowie die 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. Kosten

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



Jürgen Borbe
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 05. Okt. 2011
geändert am: 29. Feb. 2012
geändert am: 15. März 2012
geändert am: 27. Juli 2012