

**Bauleitplanung
des
Amtes Altenpleen**

**Eingriffs- und
Ausgleichsbilanzierung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Altenpleen,
für das Gebiet
„Am Prohner Weg - Urlaub auf dem Bauernhof“,
Ortsteil Altenpleen**

- vereinfachte Ausführung -

**Auftraggeber: Gemeinde Altenpleen über Amt Altenpleen
Bauplanungsamt
18445 Altenpleen · Parkstraße 2
Tel.: 03 83 23 / 4 59 - 16
Fax: 03 83 23 / 4 59 - 36**

**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: 03. Dezember 2012

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Veranlassung	3
1.2	Eingriff nach § 8 BNatSchG	3
1.3	Gebietsabgrenzung	3
2.	Bestandsbeschreibung	3
2.1	Lage	3
2.2	Flächennutzung	4
2.3	Flora und Fauna	4
2.3.1	Vegetationsflächen	4
2.3.2	Fauna	4
2.4	Wasserhaushalt	4
2.5	Immissionen	4
2.6	Altlasten	5
2.7	Bodendenkmale	5
2.8	Städtebauliches Bild	5
3.	Vorhaben- und Eingriffsbeschreibung	5
3.1	Vorhabenbeschreibung	5
	Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet	5
3.2	Eingriffsbeschreibung	5
3.2.1	Flora und Fauna	6
3.2.2	Boden und Wasserhaushalt	6
3.2.3	Immissionen	6
3.2.4	Bodendenkmale	7
3.2.5	Städtebauliches Bild und Landschaftsbild	7
3.2.6	Klima und Luft	7
3.2.7	Abfallentsorgung	7
4.	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	8
4.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	8
	Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet	8
	Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	8
	Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	9
4.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	9
	Tabelle 5: Gesamtsumme	10
4.3	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	10
	Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen	10
4.4	Eingriffsbeurteilung	10

1. Einleitung

1.1 Veranlassung

Das Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Ferienhäusern, die als Urlauberunterkunft für den angrenzenden Bauernhof dienen sollen.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die teilweise Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen der Siedlung innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Unmittelbar am Plangebiet angrenzend befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügische Bodden und nördlicher Strelasund“.

1.2 Eingriff nach § 8 BNatSchG

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Landschaftsgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 21. Juli 1998 unter § 15 LNatSchG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

1.3 Gebietsabgrenzung

Als relevante Fläche für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen gesehen, wie dieser im Teil A der Satzung dargestellt wird.

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Lage

Der Bereich des Plangebietes liegt angrenzend am östlichen Rand des Ortes Altenpleen innerhalb von Einzelhausbebauungen und wird im Norden durch die Gemeindestraße „Prohner Weg“ mit angrenzenden Ackerflächen, im Osten durch Grün- und Weideflächen, im Süden durch Grün- und Weideflächen sowie einem Kleingewässer sowie im Westen durch das bebaute Grundstück „Prohner Weg 1“ begrenzt.

2.2 Flächennutzung

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.100,0 m² und liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen auf „Flächen für die Landwirtschaft“. Im Rahmen der III. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Nutzung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbauflächen“.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes erfolgte als Garten, teilweise mit Grünflächen, im nördlichen Bereich sowie durch Beweidung von Grünflächen im südlichen Teil. Einzelbäume und Kleingehölze sind nicht vorhanden.

Der gesamte Bereich des Plangebietes, abgesehen von der vorhandenen Zufahrt, ist unbebaut.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem durchschnittlichen ökologischen Wert dar, da die südliche Hauptfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

2.3 Flora und Fauna

2.3.1 Vegetationsflächen

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich in der ökologischen Wertigkeit gleichmäßig strukturiert. Im nördlichen Plangebiet befinden sich gärtnerisch genutzte Flächen, die mit Schnitthecken begrenzt werden. Weiter südlich schließt eine Weidefläche an, die intensiv bewirtschaftet wird.

Im direkten Plangebiet befinden sich keine Einzelbäume oder Heckenstrukturen. Aus diesem Grunde stellt sich das Plangebiet im Allgemeinen mit einem geringen ökologischen Wert dar.

2.3.2 Fauna

Durch die starke gärtnerische und landwirtschaftliche Prägung des Gebietes gibt es im überwiegenden Bereich des Plangebietes keine natürlichen Zufluchtsorte, Nahrungsgrundlagen sowie Nist- bzw. Brutplätze für die Fauna.

2.4 Wasserhaushalt

Die ausgewiesene Planfläche weist keine 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.

2.5 Immissionen

Für das Plangebiet sind bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar.

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für ein Wochenend- und Ferienhausgebiet von tags 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) werden generell eingehalten.

Emissionen gehen durch das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Altenpleen nicht aus.

2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

2.7 Bodendenkmale

Das Gebiet liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

2.8 Städtebauliches Bild

Der gesamte Bereich des Plangebietes, abgesehen von der vorhandenen Zufahrt, ist unbebaut.

Westlich des Plangebietes schließt dann die Bebauung „Prohner Weg 1“ mit einem Wohnhaus, Stallungen und Nebengebäude an.

3. Vorhaben- und Eingriffsbeschreibung

3.1 Vorhabenbeschreibung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 2.100,0 m². Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 900,0 m² sollen im ausgewiesenen Sondergebiet, das der Erholung dienen soll, fünf Ferienhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch eine geringe Firsthöhe bei eingeschossiger 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	2.100,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	1.500,0	71,43
Private Grün- und Gartenflächen	900,0	(42,86)
Private Verkehrsfläche	600,0	(28,57)

3.2 Eingriffsbeschreibung

Nachfolgend werden die durch die Baumaßnahmen verursachten Beeinträchtigungen und die daraus entstehenden Konflikte, bezogen auf die wesentlichen Faktoren des Naturhaushaltes beschrieben und bewertet.

3.2.1 Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist vollständig in die gewachsene Siedlungsstruktur eingebunden. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ausschließlich Weideflächen sowie im nördlichen Bereich Gartenflächen. Flankiert wird das Grabeland von einzelnen kleineren Obstbäumen.

Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Teilweise sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage von Grünflächen ersetzt.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitäräume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Weideflächen sowie Grabeland teilweise versiegelt bzw. teilversiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

3.2.2 Boden und Wasserhaushalt

Durch die verhältnismäßig geringe Größe von versiegelten Bereichen wird nach Umsetzung der Planung das anfallende Niederschlagswasser weiterhin im Boden versickern können. Durch Gefälleausbildung von Zufahrts- und Gehwegoberflächen zu den Vegetationsbereichen kann bei Starkregen überschüssiges Regenwasser gezielt abgeführt werden. Zudem kommen als Deckschichten sandgeschlämmte Beläge zum Einsatz.

Mit der Überplanung des Geltungsbereiches als Ferienhausgebiet wird das Schutzgut Wasser nicht beeinflusst.

3.2.3 Immissionen

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt zurückgesetzt vom „Prohner Weg“, der ohnehin nicht stark befahren ist.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

3.2.4 Bodendenkmale

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Die Hinweise zu Bodendenkmalen wurden in der Satzung nachrichtlich aufgenommen.

3.2.5 Städtebauliches Bild und Landschaftsbild

Grundsätzlich sind sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild als Einheit zu betrachten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 werden die rechtliche Neuordnung und Entwicklung des Gebietes gesichert und ein harmonischer Übergang des dörflichen Wohnbereiches in die Landschaft geschaffen. Negative Aspekte der geplanten Bebauung sind nicht vorhanden.

Das Gebiet ist anthropogen. Zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung mit einem Vollgeschoss realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Eine verkehrstechnische Erschließung im Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

Ein gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach landesgesetzlichen Regelungen geschütztes Biotop, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil ist durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.2.6 Klima und Luft

Mit klimatischen Veränderungen ist aufgrund der schonenden Überplanung des Gebietes nicht zu rechnen.

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Bebauung sowie der neuen Vegetation wirken sich lediglich in geringfügigem Maße aus und werden daher nicht als erheblich bewertet.

3.2.7 Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bzw. die Urlauber getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in den „Blauen“ und „Gelben“ Tonnen bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt.

Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sowie Verschmutzungen der Landschaft bzw. Kontamination des Naturhaushaltes durch ungeordnete

Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

4. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

4.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden.

In der Tabelle 2 sind die vorhandenen Flächenarten mit dem jeweiligen Flächenverbrauch aufgezeigt.

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.100,0	100,00
Grünfläche - Weideland	1.500,0	71,43
Grabeland	500,0	23,81
Private Verkehrsfläche	100,0	4,76

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (100,0 m²) und Planung (900,0 m²) von 800,0 m². Das entspricht einer neuen dazukommenden Totalversiegelung von lediglich 38,10 %.

Da die Versiegelung lediglich im Bereich der jetzigen Grünfläche vorgenommen wird, werden die 800,0 m² in der Tabelle 3 „Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung“ berücksichtigt.

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
Versiegelte Fläche	100,0	-	-	-
Weidefläche wie Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2	800,0	1,0	(1,5 + 0,5) x 0,75	1.200,0
gesamt				1.200,0

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	Kompensations- erfordernis <small>x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</small>	Flächen- äquivalent für Kompensation
Weidefläche wie Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2	700,0	1,0	1,5 x 0,75	788,0
Nutzgarten Nr.-Biotoptyp M-V: 13.8.3	500,0	-	0,5 x 0,75	188,0
gesamt				976,0

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 das Sondergebiet „Am Prohner Weg - Urlaub auf dem Bauernhof“ keine Besonderheiten zu erkennen sind.

4.2 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)	1.200,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	976,0
gesamt	2.176,0

4.3 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 2.176,0.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow einbezogen werden.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 2.176,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow für die Maßnahme „Errichtung einer Naturwaldparzelle am Waldrand bei Ahrenshagen“ abzuziehen. Antragsteller ist die Gemeinde Ahrenshagen - Daskow.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Teil B (Textliche Festsetzungen) festgesetzt.

Bepflanzungen im privaten Bereich werden nicht festgesetzt. Die gärtnerische Gestaltung der auf den Grundstücken geplanten Grünflächen wird nicht als Kompensation gerechnet.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahmen	Flächen- Verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
Punkte - Ökokonto					2.176,0
Umfang der Kompensation - gesamt					2.176,0

4.4 Eingriffsbeurteilung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die rückwärtigen Grün- sowie Gartenflächen durch eine

aufgelockerte Ferienhausbebauung mit lediglich fünf kleinteiligen Bebauungen zu ersetzen.

Mit der Planrealisierung wird es zu keinen dauerhaft negativen Auswirkungen kommen. Durch die geplante Bebauung sowie entsprechenden Grünflächen wird das städtebauliche Bild des Plangebietes beeinflusst. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild des Planbereiches soll durch integrierte Begrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes durch Rahmengrün aufgefangen werden.

Es sind keine bleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten.

Schädliche Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

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 Teil B 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.

Dipl.-Ing. Axel Wanke

Ribnitz-Damgarten, 03. Dez. 2012
geändert am: