

**Satzung
der Gemeinde Rambin
über die**

**Klarstellung mit Abrundung und erweiterter
Abrundung sowie örtliche Bauvorschriften
für den Ortsteil Rambin, Gemeinde Rambin**

Begründung und Planzeichnung

Rambin, den 01.09.98



A. Tiedt
Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbereitende Bauleitplanung	1
2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen	2
3. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange	4
4. Erschließung des Plangebietes	5
5. Landschaftspflegerische Belange	9
5.1 Ökologische Bewertung des erweiterten Abrundungsbereiches	9
5.2 Ermittlung des Wertverlustes durch die geplanten Baumaßnahmen	20
5.3 Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen	24
5.3.2 Ersatzmaßnahmen	24
5.3.3 Nachweis des Ersatzes außerhalb des Geltungsbereiches	26
6. Zusammenfassung	28

PRÄAMBEL

Begründung des Satzungserfordernisses für die Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Ramin, Gemeinde Ramin nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Jahr 1991 hat die Gemeindevertretung Ramin die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Dieser hat bereits zwei Entwurfsstände durchlaufen und befindet sich in weiterer Überarbeitung.

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt in den äußeren Grenzen den bestehenden gewachsenen Hauptort der Gemeinde Ramin. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Grenze des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1 Ramin und die vorhandene Straße, im Osten durch den bestehenden Sportplatz (zur Schule gehörend) sowie die Zuwegung zum Bahnhofsgelände und die Ortsgrenze (vorhandene Bebauung) und im Westen durch die vorhandene Straßenführung sowie die äußere vorhandene Bebauung begrenzt. Es sind vorwiegend die vorhandenen gewachsenen Ortsgrenzen erfaßt und klargestellt worden. Lediglich im südlichen und zum Teil im westlichen Ortsbereich sind die Ortsgrenzen sinnvoll abgerundet worden.

Die erweiterte Abrundung vollzieht sich im Ortskern auf einer Außenbereichsfläche im Innenbereich des Ortes. Es handelt sich dabei um einen Hinterlandbereich einer bestehenden Karreebebauung. Durch eine in der Örtlichkeit vorhandene Zuwegung (bereits vermessen) ist die Bebaubarkeit der in diesem Bereich sehr tiefen Grundstücke beidseitig der Straßen möglich.

Entsprechend den Hinweisen zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 5. Oktober 1994 - II 600 - steht der Einbeziehung von Außenbereichsflächen "..., anders als bei einer Abrundungssatzung in Verbindung mit einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, in der Regel nicht entgegen, daß die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, weil diese im Abgrenzungsbereich eine Art Auffangnutzung darstellt."

Da die Gemeinde derzeit noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt und ansonsten vorwiegend die Randbereiche des Ortes Ramin als Satzungsgrenze erfaßt wurden, ist dieser Umstand im übertragenen Sinne der erweiterten Abrundungsfläche innerhalb der Ortsgrenze zugute zu halten.

Im Planbereich werden die zur Zeit noch im Außenbereich gelegenen Grundstücke über eine erweiterte Abrundung in den Innenbereich des Ortes Ramin einbezogen, wobei in diesem Fall keine Ausdehnung des Ortes vollzogen wird, sondern vorhandene nutzbare Freiflächen innerhalb der Ortsgrenzen für eine Wohnbebauung mobilisiert werden

2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen

Der betroffene Ortsbereich ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Der Gesetzgeber hat mit den §§ 34 BauGB und 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG Regelungen geschaffen, die das Anliegen der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in den übrigen Gemeindebereichen verwirklichen. Vorhaben sind danach zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese Forderung ist durch das Satzungsverfahren allerdings modifiziert worden, da Abwägungs- und Kompensationsentscheidungen sowie einzelne Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zugelassen bzw. getroffen werden können.

Mit der "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wird zum einen die Klarstellung mit geringer Abrundung des Innenbereiches Rambin vorgenommen und zum anderen die betroffenen erweiterten Abrundungsbereiche für eine geplante Bebauung und Veränderung vorbereitet. Die Satzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfes, da der Bereich der erweiterten Abrundung ausschließlich für Vorhaben des Wohnungsbaues vorgesehen ist.

§ 34 BauGB findet für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Anwendung, wobei das zur Bebauung vorgesehene Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegen muß, der einem Ortsteil angehört. Dabei stellt Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 die eindeutige Abgrenzung des klar bestehenden Ortsteiles (Klarstellungssatzung) dar. Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in das Satzungsgebiet nach Nr. 1 (Abrundungssatzung).

Die mit dieser Satzung als Klarstellungs- und Abrundungsbereiche dargestellten Grundstücke erfüllen die o. g. Voraussetzungen. Sie befinden sich in einem Bebauungszusammenhang hinsichtlich des Bestandes innerhalb des Ortsteiles Rambin. Dabei sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses sind Maßstäbe, die die städtebauliche Eigenart einer Umgebung prägen und die zur Bestimmung des Rahmens, in den sich ein Vorhaben einfügen muß, herangezogen werden müssen.

Zur Erweiterung des § 34 BauGB können Außenbereichsgrundstücke in die Bebauung für Wohnzwecke über § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG (erweiterte Abrundung) in den Innenbereich einbezogen werden, wobei hier ebenfalls folgerichtig die städtebauliche Vertretbarkeit als Zulässigkeitsvoraussetzung gefordert ist. Weiterhin können nach diesem Paragraphen Bebauungen zugelassen werden, die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen darstellen, wenn die Vorhaben Wohnzwecken dienen.

Es soll der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnhäuser im Ort Rambin entsprochen werden. Zahlreiche Anträge für den Erwerb von Wohnbauland von Bürgern der eigenen und Umlandgemeinden sowie der betroffenen Grundstückseigentümer (erweiterter Abrundungsbereich) ihr Land für den Wohnungsbau zu nutzen, legen den vorhandenen Bedarf in der Gemeinde dar.

Die Voraussetzungen für die Anwendung einer Satzung gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in dem betroffenen Ortsbereich gegeben:

- a) - Die einzubeziehenden Flächen müssen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteil angrenzen.
 - Dieser Grundsatz ist durch die Überplanung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich erfüllt, da das Hinterland einer großzügig angelegten Karreebebauung genutzt wird.
- b) - Der an die Außenbereichsflächen angrenzende Bereich des Ortsteiles muß überwiegend mit Wohngebäuden bebaut sein.
 - Die angrenzende Bebauung ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.
- c) - In der Satzung dürfen Außenbereichsflächen nur insoweit einbezogen werden, als sie insgesamt noch nach Art und Maß der baulichen Nutzung durch den angrenzenden Bereich geprägt werden.
 - Da es sich bei dem betroffenen Gebiet um die Hinterlandbebauung einer vorhandenen Karreelandbebauung einer vorhandenen Karreeanordnung handelt, welches sozusagen vom Innenbereich umschlossen ist, ist dieser Grundsatz erfüllt.
- d) - Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen darf nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erfolgen, wobei in der Satzung festzusetzen ist, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
 - Mit den §§ 2 und 3 der Satzung wurde für den Bereich der erweiterten Abrundung festgesetzt, daß nur Wohngebäude zulässig sind, die sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für den mit der Satzung betroffenen erweiterten Abrundungsbereich bestehen für einen großen Teil der Grundstücke bereits Erwerbsanträge, Bauvoranfragen sowie eine Baugenehmigung. Für die Realisierung der straßenmäßigen Erschließung wurde bereits eine Vermessung dazu durchgeführt, die zur Aufnahme in das Kataster der Gemarkung Rambin ansteht. Arbeiten für die Ver- und Entsorgung wurden bereits durchgeführt.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung gegeben sind, und daß ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde besteht, der zum Teil im Satzungsbereich abgedeckt werden soll.

...

3. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange

Für die erweiterte Abrundungsfläche des von der Satzung betroffenen Ortsbereiches Ramin werden Festsetzungen getroffen und örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Einordnung der baulichen Anlagen in die Umgebung untermauern.

Diese Festlegungen sind auf der Planzeichnung zu finden. Des weiteren wurden Hinweise bei Bodendenkmalfund und Pflanzvorschläge erteilt.

Eine Zuordnung der näheren Umgebung zu den Baugebieten der BauNVO wird aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Nutzungsarten (dörfliche, handwerkliche, touristische, Wohn- und Mischnutzungen) nicht vorgenommen. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit der Vorhaben ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, so daß keine gesonderten Festsetzungen für die Klarstellungs- und Abrundungsbereiche notwendig sind.

4. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und auch der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. wird gesichert.

- Die **Trinkwasserversorgung** ist für den Geltungsbereich der Satzung gesichert.

Der im Zusammenhang bebaute klargestellte und abgerundete Ortsteil Ramin ist über ein zentrales Leitungssystem trinkwasserseitig abgesichert. Derzeitig wird das Trinkwasser aus der Wasserfassung Giesendorf gewonnen, wobei für die ferne Zukunft ein Anschluß an das Wasserwerk Dreschwitz vorgesehen ist. Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf für Neuplanungen erweitert werden.

Im Bereich der erweiterten Abrundungsfläche befindet sich eine Wasserleitung, die aber auf den zu bebauenden Grundstücken liegt und somit in den öffentlichen Straßenbereich verlegt werden muß. Bei Umverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem nichtöffentlichen in den öffentlichen Bauraum sind eventuell Dimensionserweiterungen erforderlich und durchzuführen.

Die Versorgung der vorhandenen Bebauungen ist gesichert und die Bereitstellung für geplante Vorhaben ist möglich. Träger der Gemeinschaftsanlagen (ausgebautes Leitungsnetz) ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und die Gemeinde Ramin.

- Die **Energieversorgung** ist für den Satzungsbereich gesichert.

Im Bereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen usw. freizuhalten.

Die notwendigen Anschlüsse an das Versorgungsnetz der HEVAG sind durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich.

- Die **Abfallentsorgung** ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

- Die **Abwasserentsorgung** ist für den Geltungsbereich gesichert.

Über die Kläranlage Breesen ist die zentrale Entsorgung des Ortsteiles gesichert. Der etappenweise Anschluß aller Haushalte ist für die Zukunft vorgesehen. Derzeit werden ca. 70 - 80 % über die zentrale Abwasseranlage entsorgt. Der Bereich der erweiterten Abrundung ist bereits über eine vorhandene Leitung mit dem zentralen Netz verbunden.

Weitere Flächen, die durch die Satzung für eine Bebauung freigegeben werden, sind an das zentrale Abwassernetz anzuschließen. Die **Betriebung** von Grundstückskläranlagen ist unzulässig. Die Abwasserentsorgung hat über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung zu erfolgen. Die Entsorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz abgesichert.

Gemäß " Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen über den Anschluß an die öffentlichen Abwasseranlagen und ihre Benutzung - Abwassersatzung -" ist jeder Anschlußberechtigte verpflichtet, sein Grundstück, sofern es bebaut ist, an eine bestehende Abwasseranlage anzuschließen und diese zu benutzen. Ein Anschlußzwang besteht nicht, wenn der Anschluß rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist. Desweiteren ist bei Neu- und Umbauten von Gebäuden der Anschluß vor Ingebrauchnahme des Bauwerkes auszuführen. Weitere Regelungen und Festsetzungen dazu sind im § 7 der oben genannten Satzung enthalten und sind zu beachten. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung, daß keine Kleinkläranlagen im Geltungsbereich zulässig sind, nicht notwendig, da es zu diesem Thema bereits eine rechtliche Regelung gibt.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen und nicht in das zentrale Abwassernetz einzuleiten. Im öffentlichen Bereich ist kein Regenwassersystem vorhanden. Das Regenwasser ist in geeigneter Weise und in Verantwortung eines jeden Bauherrn dort zu belassen, wo es anfällt. Das entspricht der Festschreibung des § 40 Abs. 3 Satz 2 LWaG. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf den Grundstücken versickert werden, sofern diese eine ausreichende Fläche und geeigneten Untergrund für die Versickerung aufweisen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Anlagen (für Grundstücke, auf denen eine Regenwasserversickerung nicht möglich ist) ist die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im gesamten Geltungsbereich ist verschmutztes Niederschlagswasser von Parkflächen abzuleiten. Es darf nicht versickert werden. Dazu ist bei der Unteren Wasserbehörde ebenfalls eine Einleiterlaubnis zu beantragen.

Träger der Gemeinschaftsanlagen (ausgebautes Leitungsnetz) ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und die Gemeinde Ramin.

- Die **Straßenerschließung** ist für den Geltungsbereich der Satzung gesichert.

Die Klarstellungs- und Abrundungsbereiche sind straßenmäßig erschlossen. Die vorhandenen Wegeverbindungen können genutzt werden, wobei für die Zukunft qualitätsmäßige Verbesserungen zu erwarten sind.

Für das Gebiet der erweiterten Abrundung wird zur Zeit eine vorhandene Wegeverbindung (Stichstraße mit Wendehammer) genutzt. Es handelt sich dabei um eine unbefestigte Zuwegung, die sich auf den Flurstücksgrenzen der einzelnen aneinanderstoßenden Grundstücke befindet. Um die gesetzlich geforderte geordnete Katastergrundlage zu sichern, ist die Stra-

...

ße bereits "rausgemessen" worden und befindet sich derzeit in der Einarbeitung in das bestehende Kataster.

Mit der Festsetzung der Heckenpflanzung, um eine einheitliche Abgrenzung des Straßenraumes zu den Grundstücken zu erreichen, sind die notwendigen und erforderlichen Sichtdreiecke für die Straßenanbindungen durchzusetzen.

Bei der Überplanung der Straßen sind die Festlegungen aus den "Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) zu beachten. Erstellte Planungsunterlagen sowie verkehrslenkende und -leitende Maßnahmen sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Rügen abzustimmen.

Das Straßenbauamt Stralsund bestätigt die Satzung für den Ortsteil Ramin. Die Abgrenzung der Satzung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der B 96. Die Zustimmung der Satzung entbindet nicht von:

- der Beteiligung des Straßenbauamtes Stralsund als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen,
- der Beteiligung des Straßenbauamtes Stralsund bei Satzungen, Verträgen und Vereinbarungen,
- der Zustimmung des Straßenbauamtes Stralsund bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß LBauO Mecklenburg-Vorpommern.

- Die **Gasversorgung** ist für den Planbereich gesichert.

Die Ortslage Ramin ist an die zentrale Versorgung mit Heizgas angeschlossen. Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf erweitert werden, so daß die Versorgung der geplanten Neubauten abgesichert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß es unzulässig ist, diese Leitungsführungen zu überbauen oder mit tiefwurzelnenden Gewächsen zu überplanzen.

- Die **fernmeldetechnische Erschließung** ist zum Teil für den Planbereich gesichert.

Im Satzungsbereich liegen Anlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Die Anlagen sind für die Erschließung der Neubauten zu erweitern. Damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können, ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Rostock, PF 31 51, 18416 Stralsund, Dienststelle PIL, Telefon (0 38 31) 2 40 - 3 22, Verbindung aufzunehmen.

- Bei der Bebauung der Grundstücke sind vorhandene Gräben von der Böschungsoberkante gerechnet 7 Meter freizuhalten.

- Der **Baugrund** des Geltungsbereiches setze sich nach Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes aus generell tragfähigen Sand- und Geschiebemergelböden zusammen. Der den Geschiebemergel überlagernde Hochflächensand ist ca. 2 bis 3 m mächtig. Er stellt den oberen Grundwasserleiter dar mit überwiegend nur saisonabhängiger Grundwasserführung. Der nächst tiefer gelegene Grundwasserleiter ist durch eine Geschiebemergelstauschicht abgedeckt. Er führt gespanntes Grundwasser, das vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist.

Der Verbindungsweg von Giesendorf nach Kasselwitz (westliche Grenze des Geltungsbereiches) stellt die östliche Grenze der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung "Giesendorf" dar. Hier sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes W 101 für den Grundwasserschutz vom Februar 1995 zu beachten (siehe Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M-V vom 2. Juli 1996 zur "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Rambin", Zeichen 6522 Pe/Wi IG-170/96).

- Innerhalb der Satzung befindet sich lediglich die westlich des Verbindungsweges B 96 - Giesendorf - Kasselwitz gelegene vorhandene Bebauung in der Trinkwasserschutzzone II der **Wasserfassung** "Giesendorf". Da diese am Rand der Trinkwasserschutzzone III liegt und nur ein Grundstück für eine zusätzliche abrundende Bebauung einbezogen wird, ist eine nachteilige Beeinträchtigung der Wasserfassung nicht zu erwarten.

5. Landschaftspflegerische Belange

Der Bereich der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Rambin berührt und enthält keine Flächen mit Objekte des Schutzstatus nach § 2 LNatSchG. Weiterhin enthält die Satzung keine Schutzgebietsflächen und Naturdenkmale im Sinne der §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz. Der erweiterte Abrundungsbereich liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Für die erweiterte Abrundungsfläche ist in der Satzung abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe einschließlich der Möglichkeit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden.

Die Satzung beinhaltet Pflanzmaßnahmen, um den erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Grundsätzlich stellen die geplanten Wohnbauten einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten, indem

- . Sandwege befestigt werden
- und
- . Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen entstehen.

5.1 Ökologische Bewertung des erweiterten Abrundungsbereiches

Die Beurteilung des ökologischen Wertes der Flächen, die bei der Realisierung der "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" vom Außenbereich genutzt werden, wurde durch das Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz vorgenommen.

Das Ergebnis der Untersuchung ist den nachfolgenden Seiten 12 bis 21 zu entnehmen.

Ingenieurbüro Weiße
Kaiseritz Nr.6
D 18528 Bergen auf Rügen
Tel.: 0 38 38/ 2 33 22
Fax.: 0 38 38/ 25 47 73

Landschaftsdiagnose

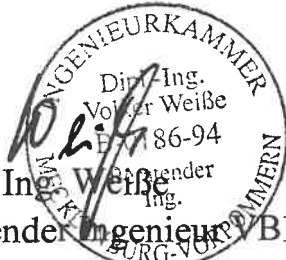
Vorhaben : Wohnungsbau
Gemeinde Ramin

Auftraggeber : Gemeinde Ramin
über
Ingenieurbüro Timm GmbH
Kiebitzmoor 9
18528 Bergen / Rügen

Auftragsnummer : 01/13/97

Gutachter : Dipl.- Ing. Weiße
Zul.- Nr. B-0186-94

Bergen, den 07.03.1997


Dipl.- Ing. Weiße
Beratender Ingenieur / BI

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Flächenbestimmung	3
3.	Flächenzustand	4
4.	Zusammenfassung	6

Anlagen: - Übersichtsplan M 1:10.000
- Lageplan M 1:1.000

1. Aufgabenstellung

Auf dem Gebiet zwischen der B 96 und der Dorfstraße der Gemeinde Rambin stehen Wohnhäuser, vorwiegend Einfamilienhäuser. Die Bebauung erfolgte in den Randbereichen, zum Kern des Areals hin erstrecken sich größere Hausgärten und ungenutzte bzw. Rasenflächen.

Durch das Kerngebiet führt ein z. T. befestigter Weg in Ost-West-Richtung. Von diesem ausgehend ist geplant, in einer Tiefe von 20 bis 30 m nördlich und südlich des Weges (Länge ca. 230 m) Flächen für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Das gesamte Gebiet umfaßt eine Größe von 12.856 m².

Die Aufgabe des Unterzeichners bestand darin, den ökologischen Wert der Flächen vor Beginn von verändernden Maßnahmen einzuschätzen. Hierbei ist eine differenzierte Beurteilung der einzelnen Teilflächen notwendig, die den Istzustand des jeweiligen Areals berücksichtigt. Das Ergebnis der in Auftrag gegebenen Untersuchung soll mit Grundlage dafür sein, festzustellen, ob sich Ausgleichsmaßnahmen durch die geplante bauliche und / oder sonstige Umgestaltung des betroffenen Gebietes notwendig machen. Sind solche notwendigen und gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen geboten, kann ihr Umfang unter Zuhilfenahme des vorliegend analysierten, jetzigen Zustandes der Flächen festgelegt werden.

Grundlage der Beurteilung ist ein Bewertungsrahmen für Biotoptypen aus dem Land Nordrhein-Westfalen, dessen Anwendung von der zuständigen Kreisverwaltung Rügen (Umweltamt) anerkannt wird.

Zur objektiven Beurteilung des ökologischen Wertes wurden die momentanen Nutzungsarten festgestellt und die Wertfaktoren entsprechend des Bewertungsrahmens ermittelt. Hierbei wurden Novellierungen (Zu- und Abschläge) bzw. Interpolierungen (zwischen Wertfaktoren einzelner Biotoptypen) vorgenommen, um die tatsächlichen Verhältnisse besser zu berücksichtigen und somit den ökologischen Wert der Teilflächen genauer bestimmen zu können.

2. Flächenbestimmung

Der beigegefügte Lageplan zeigt die Flurstücke, auf denen bauliche Veränderungen und andere Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgen sollen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Rambin (div. Flurstücke).

Zur besseren Übersicht erfolgte eine Benennung der ausgrenzbaren Teilflächen mit nahezu identischen Voraussetzungen im zu beurteilenden Sinne mit Großbuchstaben (A bis H; siehe Lageplan im Maßstab 1:1.000). Die Charakteristik der mit jeweils gleicher Kennzeichnung zusammenfaßbaren Teilflächen ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

3. Flächenzustand

Nach Aussage geologischer Karten setzt sich das Bodeninventar aus Grundmoränensanden zusammen, die zumindest teilweise von bindigen Erdstoffen des Geschiebelehmes und -mergels unterlagert werden.

Der Bewuchs im Untersuchungsgebiet ist vorwiegend bestimmt durch seine Nutzung in Form von Hausgärten. Hierbei ist in geringem Umfang ein Anbau von Gartenfrüchten festzustellen. Überwiegend sind Rasenflächen vorhanden, wie sie auf den mit A gekennzeichneten Flächen ausschließlich existieren. Im allgemeinen befinden sich die Gärten / Rasenflächen in einem guten Pflegezustand.

Der Baumbestand ist bis auf eine Ausnahme (Fläche E) gering und unbeachtlich bzw. als ökologisch untergeordnet zu bewerten. Neben einzelnen vergreisten größeren sind einige junge Obstbäume vorhanden. Die festgestellten Koniferen, z. T. als Randbepflanzung der Grundstücke verwendet, sind fast ausschließlich nur bis ca. 1,5 m hoch.

Eine Brach- und drei Hofflächen wurden mit H bzw. F gekennzeichnet. Der Weg wurde bezüglich seines ökologischen Wertes in zwei Abschnitte unterteilt (C und D). Er wird vorwiegend nur von Anliegern (stärker im westlichen Bereich) befahren.

Durch eine lockere Bebauung mit Lauben, Garagen und Schuppen kam es zur Versiegelung einzelner Flächenabschnitte. Die jeweiligen Objekte sind auf der anliegenden Flurkarte mit G gekennzeichnet.

Einen Überblick über die vorliegend für die in Abhängigkeit vom Zustand / der Nutzungsart der Flächen verwendeten Bezeichnungen / Bezifferungen gibt die Tabelle 1.

Tabelle 1

- Flächenbestimmung -

Flächen-bezeichnung	Zustand / Nutzungsart
A	Rasenfläche
B	Hausgärten
C	begrünter Weg
D	Fahrweg, z. T. mit Schotter befestigt
E	Baumgruppe
F	Hoffläche
G	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche
H	qualitätsgeminderte Brachfläche

Im folgenden werden die einzelnen Flächenkomplexe näher beschrieben.

- Fläche A (insgesamt 4.062 m²):

gepflegte Rasenflächen mit teilweiser Koniferenrandbepflanzung bzw. einzelnen Koniferen auf der Fläche; ganz vereinzelt überalterte Obstbäume;

Bewertung als Garten- / Grünflächen in Wohngebieten;

Wertfaktor 0,4

- Fläche B (insgesamt 5.141 m²):

Hausgärten, vereinzelt Obstbäume und Koniferen; Gliederung in Grün- und Anbauflächen;

Bewertung als Hausgärten;

Wertfaktor 0,4

- Fläche C (insgesamt 439 m²):

begrünter Fahr- bzw. Gehwegabschnitt (östlicher Teil), wenig benutzt

Bewertung analog Rasengitterflächen;

Wertfaktor 0,2

-
- Fläche D (insgesamt 725 m²):
Fahrweg, z. T. mit Schotter befestigt (westlicher Teil), mäßig befahren
Bewertung wie wassergebundene Decke;
Wertfaktor 0,1

 - Fläche E (insgesamt 72 m²):
6 Birken in einer Reihe, Breite 3 m, Länge 24 m;
Bewertung als Baumgruppe;
Wertfaktor 0,8

 - Fläche F (insgesamt 1.603 m²):
Hofflächen;
Bewertung wie Rasengitterflächen;
Wertfaktor 0,2.

 - Fläche G (insgesamt 210 m²):
Bebauung durch Lauben, Schuppen, Garagen;
Bewertung wie versiegelte Fläche;
Wertfaktor 0,0

 - Fläche H (insgesamt 604 m²):
Brachfläche mit Ablagerungen von Gartenabfällen;
Bewertung als Brachfläche mit abgeminderter Qualität
Wertfaktor 0,5

4. Zusammenfassung

Die zusammenfassende Beurteilung der unter Punkt 2 benannten und unter Punkt 3 erläuterten Flächen ist Tabelle 2 zu entnehmen.

Dieser ökologischen Bewertung des Zustandes der Flächen des künftigen Wohnbaustandortes im Zentrum von Ramin vor der Umgestaltung ist eine Bewertung der Verhältnisse nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen gegenüberzustellen. Der dabei gegebenenfalls festgestellte Wertverlust, der einer ökologischen Degradierung des

Standortes gleichkäme, müßte durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen behoben werden.

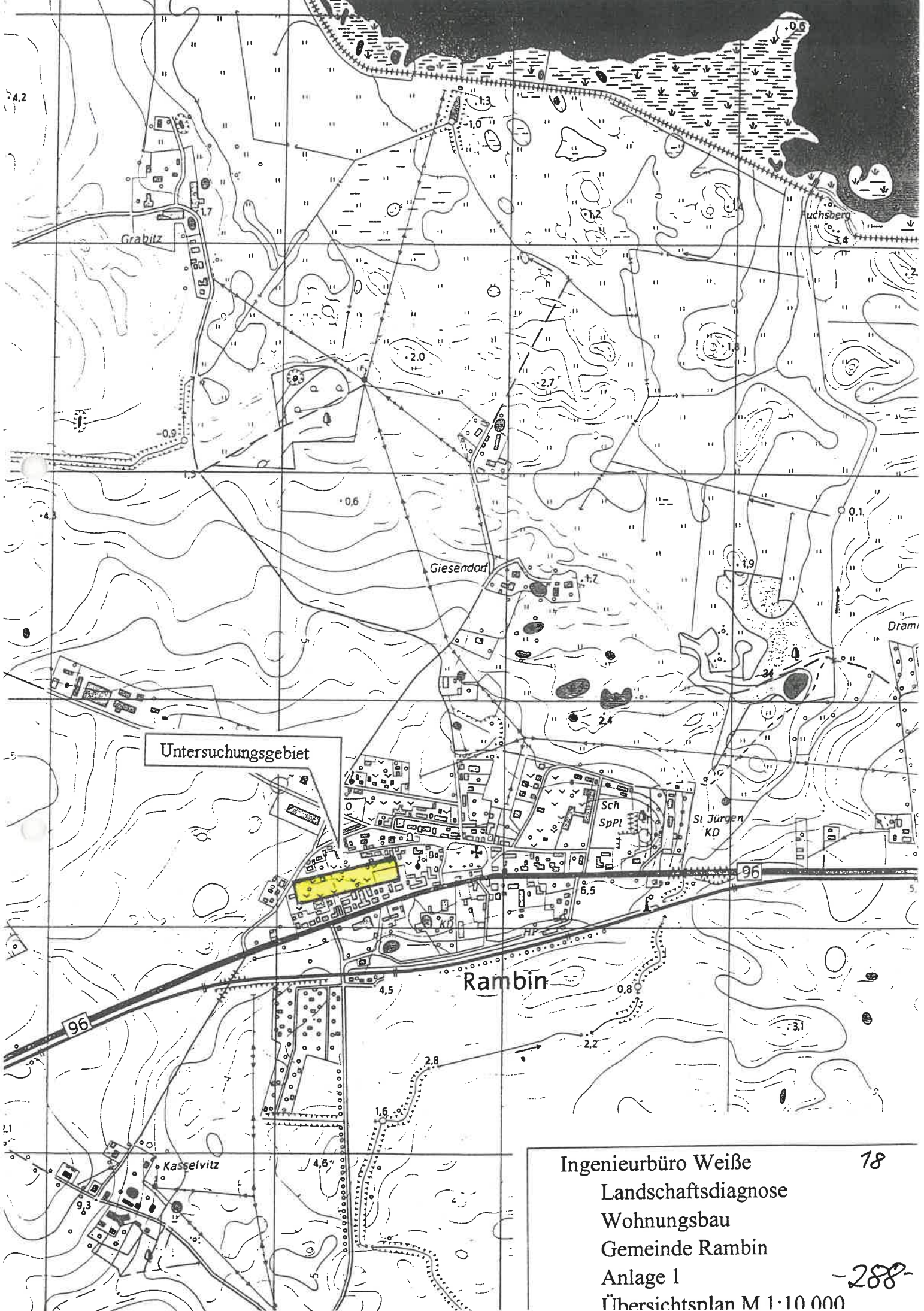
Für nötige Pflanzungen sollten vornehmlich einheimische und standorttypische Gehölze verwendet werden.

Tabelle 2

- Bewertung der untersuchten Flächen -

Flächen- bezeich- nung	Zustand / Nutzungsart	Größe m²	Wert- faktor	Wert- punkte
A	Rasenfläche	4.062	0,4	1.624,8
B	Hausgärten	5.141	0,4	2.056,4
C	begrünter Weg	439	0,2	87,8
D	Fahrweg, z. T. mit Schotter befestigt	725	0,1	72,5
E	Baumgruppe	72	0,8	57,6
F	Hoffläche	1.603	0,2	320,6
G	durch Baulichkeiten versiegelte Fläche	210	0,0	-
H	qualitätsgeminderte Brachfläche	604	0,5	302,0
		12.856		4.521,7

Anlagen

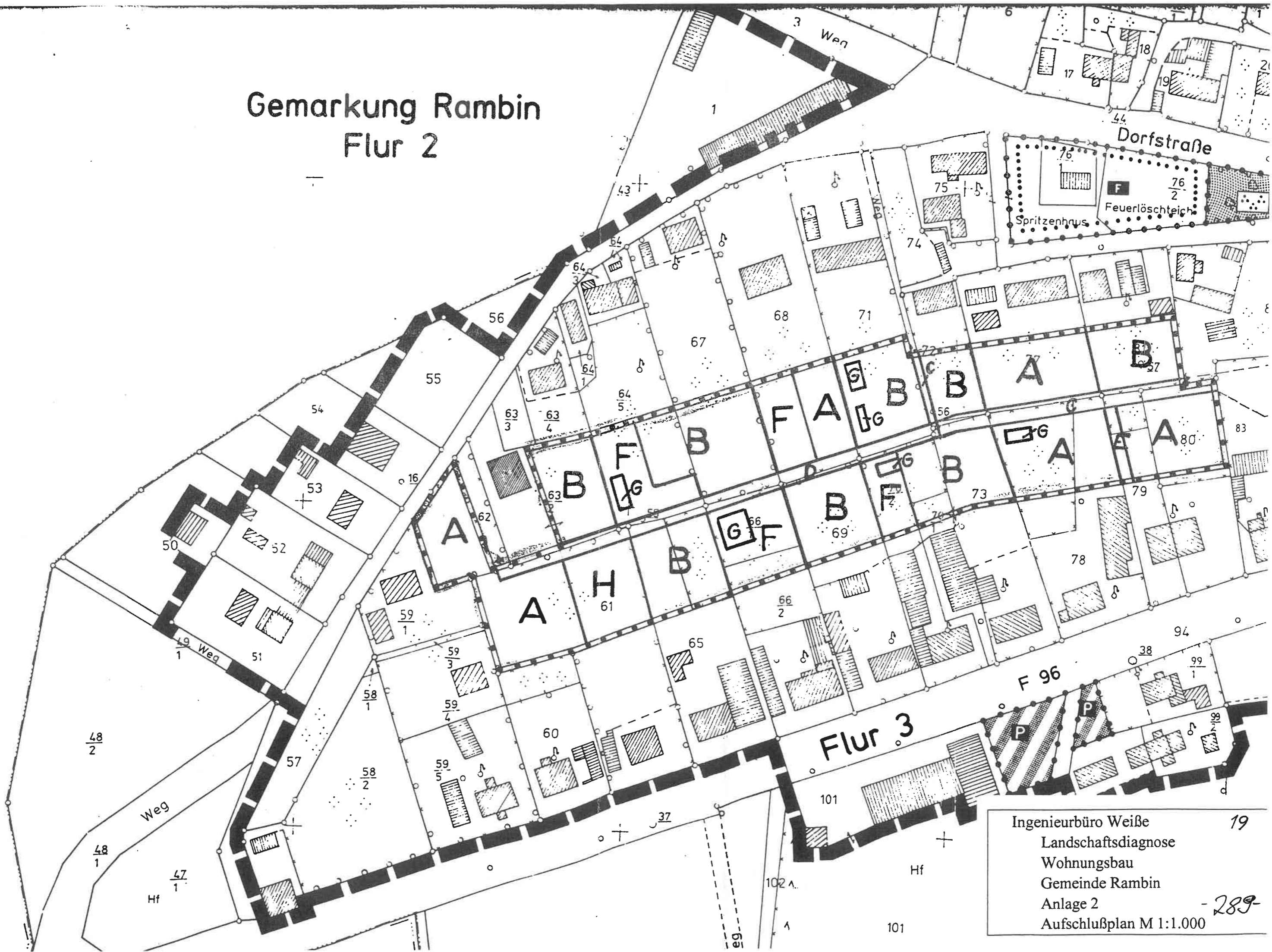


Ingenieurbüro Weiße
Landschaftsdiagnose
Wohnungsbau
Gemeinde Ramin
Anlage 1
Übersichtsplan M 1:10 000

18

-288-

Gemarkung Rambin Flur 2



Ingenieurbüro Weiße 19
 Landschaftsdiagnose
 Wohnungsbau
 Gemeinde Rambin
 Anlage 2
 Aufschlußplan M 1:1.000 -289-

5.2 Ermittlung des Wertverlustes durch die geplanten Baumaßnahmen

**Vor der Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

**Nach Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

(Erfasst wurden alle Flächen, die eine Umnutzung erfahren und somit den Wertfaktor ihres Biotypus verändern.)

Fläche A

- Rasenflächen mit teilweiser Koniferenrandbepflanzung

$$4\,062,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1\,624,8 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil für Wohnbebauung mit Nebenanlagen in einer Höhe wie für reine Wohngebiete zulässig (GRZ 0,25)

$$0,25 \times 4\,062,0 \text{ m}^2 = 1\,015,5 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0 \text{ Wertp.}$$

- Restfläche, die ihren bewerteten Biotypus behält (Hausgärten)

$$3\,046,5 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1\,218,6 \text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche A

vorher = 1 624,8 Wertpunkte

nachher = 1 218,6 Wertp.

Fläche B

- Hausgärten, vereinzelt Obstbäume und Koniferen

$$5\,141,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2\,056,4 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil für Wohnbebauung mit Nebenanlagen in einer Höhe wie für reine Wohngebiete zulässig (GRZ 0,25)

$$0,25 \times 5\,141,0 \text{ m}^2 = 1\,285,25 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0 \text{ Wertp.}$$

- Restfläche, die ihren bewerteten Biotypus behält

$$3\,855,75 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1\,542,3 \text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche B

vorher = 2 056,4 Wertpunkte

nachher = 1 542,3 Wertp.

**Vor der Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

**Nach der Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

Fläche C

- begrünter Weg

$$439,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 87,8 \text{ Wertpunkte}$$

- Für den befahrbaren Teil der Fläche ist eine Befestigung als Pflasterfläche vorgesehen.

$$388,0 \text{ m}^2 \times 0,1 = 38,8 \text{ Wertp.}$$

- Eine Veränderung des Anteiles Gehweg an der Gesamtfläche C ist nicht vorgesehen und behält somit ihren bewerteten Biotypus.

$$51,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 10,2 \text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche C

vorher = 87,8 Wertpunkte

nachher = 49,0 Wertp.

Fläche D

- Fahrweg zum Teil mit Schotter befestigt

$$725,0 \text{ m}^2 \times 0,1 = 72,5 \text{ Wertpunkte}$$

- Die Fahrgasse wird für die geplante Wohnnutzung als Anliegerweg mit Pflaster befestigt.

$$725,0 \text{ m}^2 \times 0,1 = 72,5 \text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche D

vorher = 72,5 Wertpunkte

nachher = 72,5 Wertp.

Fläche E

- Baumgruppe

$$72,0 \text{ m}^2 \times 0,8 = 57,6 \text{ Wertpunkte}$$

- Diese Fläche behält ihren bewerteten Biotypus, da sie nicht verändert wird.

$$72,0 \text{ m}^2 \times 0,8 = 57,6 \text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche E

vorher = 57,6 Wertpunkte

nachher = 57,6 Wertp.

**Vor der Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

**Nach der Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

Fläche F

- Hofflächen

$$1\,603,0\text{ m}^2 \times 0,2 = 320,6\text{ Wertpunkte}$$

- Anteil für Wohnbebauung mit Neben-
anlagen in einer Höhe wie für reine
Wohngebiete zulässig (GRZ 0,25)

$$0,25 \times 1\,603,0\text{ m}^2 \\ 1\,603,0\text{ m}^2 \times 0,0 = 0\text{ Wertp.}$$

- Die Restfläche ist entsprechend der
Planung als Grünfläche - Hausgärten
anzulegen.

$$1\,202,25\text{ m}^2 \times 0,4 = 480,9\text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche E

vorher = 320,6 Wertpunkte

nachher = 480,9 Wertp.

Fläche G

- durch Baulichkeiten versiegelte Fläche

$$210,0\text{ m}^2 \times 0,0 = 0\text{ Wertpunkte}$$

- Da die Gemeinen keinen rechtlichen
Anspruch auf Abriß dieser privaten Ge-
bäude geltend machen kann, ist zu-
nächst von ihrem Bestand auszugehen.

$$210,0\text{ m}^2 \times 0,0 = 0\text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche G

vorher = 0 Wertpunkte

nachher = 0 Wertp.

**Vor der Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

**Nach der Ausführung der
Klarstellungssatzung mit Abrundung
und erweiterter Abrundung**

Fläche H

- qualitätsgeminderte Brachfläche

$$604,0 \text{ m}^2 \times 0,5 = 302,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil für Wohnbebauung mit Neben-
anlagen in einer Höhe wie für reine
Wohngebiete zulässig (GRZ 0,25)

$$\begin{aligned} 0,25 \times 604,0 \text{ m}^2 \\ 151,0 \text{ m}^2 \times 0,0 &= 0 \text{ Wertp.} \end{aligned}$$

- Die Restfläche wird entsprechend der
Planung als Hausgarten angelegt.

$$453,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 181,2 \text{ Wertp.}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche H

vorher = 302,0 Wertpunkte

nachher = 181,2 Wertp.

Summe aller Biotoppunkte

vorher = 4 521,7 Wertpunkte

Summe aller Biotoppunkte

nachher = 3 602,1 Wertp.

ausgleichender Biotopverlust

$$\underline{\underline{4 521,7 - 3 602,1 = 919,6 \text{ Wertpunkte}}}$$

**5.3 Festlegung der
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Ermittlung des Wertverlustes durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich der erweiterten Abrundung ergibt, daß es durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **919,6 Wertpunkte** auszugleichen gilt.

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist an Ort und Stelle nur in geringem Maße möglich.

Durch die Festlegung (gemäß § 8 LBauO M-V), daß außer der bebaubaren Grundstücksfläche von 0,25 die Grundstücke als Hausgärten zu gestalten sind, ist ein Wertausgleich innerhalb dieser Fläche nicht sinnvoll möglich. Die Festsetzung zur Pflanzung von Obstgehölzen und Hecken auf den privaten Grundstücken macht anteilig einen Hausgarten aus. Eine straßenbegleitende Hecke im öffentlichen Raum läßt die geringe Straßenbreite nicht zu. Auch innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der Satzung bietet sich keine Fläche im notwendigen Umfang für Ausgleichsmaßnahmen an.

Aus diesem Grund muß die Gemeinde einen Ersatz innerhalb ihres Gemeindeterritoriums anbieten.

5.3.2 Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Ramin hat zur Verbesserung des Wohnumfeldes für den Hauptort einen Park mit Kinderspielplatz errichtet. Dieser ist auf den Flurstücken 79/1, 79/2 und 77/10 (z. T.) der Gemarkung Ramin, Flur 2 angelegt worden.

Die Gemeinde hat mit dieser Planung die Kultivierung einer Altlastverdachtsfläche mit nachträglicher sinnvoller Nutzung im Sinne einer erholungswirksamen Nutzung vorgenommen. Dazu wurde auf dem betroffenen Gelände eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durch die WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH Rostock durchgeführt, um die Eignung des Geländes für die gedachte Nutzung zu prüfen. Der Ergebnisbericht zu den durchgeführten Untersuchungen liegt der Gemeinde vor und sagt zusammengefaßt folgendes bezüglich der geplanten Nutzung aus:

Der innerhalb der ehemaligen Kiessandgrube vorhandene Müllkörper (Flurstück 79/2) birgt trotz seines Alters noch ein Schadstoffpotential in sich. Das oberflächennahe Grundwasser wird nachweisbar durch Müllsickerwasser stofflich beeinflusst. Der Müllkörper selbst besitzt in seinem oberen Bereich (0,5 m) einen erhöhten Bleigehalt. Aus den erzielten Analytikergebnissen leitet sich unter dem Aspekt der gegenwärtigen Geländenutzung sowie aufgrund der Lage außerhalb besonderer Schutzgebiete jedoch kein unmittelbares Schutzgutgefahrenpotential ab, so daß kein zwingender Handlungsbedarf in bezug auf Sicherungen/ Sanierungen des Altlaststandortes gegeben ist.

Aufgrund des analysierten Bleigehaltes im oberen Bereich der Müllaufschüttungen und neben allgemein hygienischen Gründen ist das Anlegen einer Kinderspielplatzes auf dem Areal der

müllverfüllten Sandgrube ohne vorherige Sicherungs-/ Sanierungsmaßnahmen unbedingt zu unterbinden. Zusätzlich wird diese Aussage dadurch gestützt, daß möglicherweise noch andere Schadstoffe, die im Rahmen der analysierten Parameterpalette nicht erfaßt wurden, im Lastkörper enthalten sein können.

In Anbetracht des relativ geringen Müllvolumens, des Stoffinventars (vorrangig Bauschutt und ortstypische Siedlungsabfälle) und des Alters des Müllkörpers (> 20 Jahre) wird eingeschätzt, daß der Standort auch ohne kostenintensive Sanierungsmaßnahmen (vollständiger Bodenaustausch) als Kinderspielplatz gefahrenlos gestaltet werden kann. Dazu ist im geplanten Spielplatzbereich eine 0,5 m mächtige Sauberkeitsschicht aus ortstypischen unbelasteten Sedimenten (Sande) mit Mutterbodenbedeckung (Begrünungsschicht) aufzubringen.

In den besonders sensiblen "Buddelbereichen" (Sandkasten) muß zuvor eine partielle Auskoffierung des anstehenden Müllkörpers bis in 0,5 m Tiefe erfolgen. Nach Wiederverfüllung mit unbelastetem Sand ist zusätzlich die oben genannten Sauberkeitsschicht (ohne Mutterboden) aufzubringen. Damit ist bis zu einem Teufenbereich von 1,0 m, der allgemeinen Buddeltiefe von Kindern, gewährleistet, daß keinerlei Gefahren für spielende Kinder durch Grabaktivitäten erwachsen.

Zur Sicherheit sollten vor Ausführungsplanung eines Spielplatzes unbedingt noch ergänzende Bodenluftmessungen auf toxische Spurengase durchgeführt werden. Die übrigen Bereiche außerhalb der müllverfüllten Sandgrube können entsprechend der geplanten Nutzung ohne Bedenken als Park- und Grünfläche gestaltet werden.

(Auszüge aus dem "Ergebnisbericht zu den Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf einer Altlastverdachtsfläche in Ramin - Flurstücke 79/1, 79/2 und z. T. 77/10" der WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Krischanweg 18 a, 18069 Rostock)

Auf der Grundlage dieses Ergebnisberichtes gab die Gemeinde Ausführungsplanungen zur Gestaltung der Park- und Spielplatzanlage Ramin in Auftrag. Es wurden mehrere Varianten zur Gestaltung der Anlage diskutiert, die alle denselben Pflanzumfang beinhalteten und sich ausschließlich durch die verschiedene Anordnung der Ruhe- und Spielzonen sowie der Wege unterschieden.

Des weiteren waren umfangreiche Hecken- und Strauchgruppenpflanzungen vorgesehen. Die übrigen Flächen wurden als Rasen-, Sandflächen, Ruhezone und Wege ausgebildet und gestaltet.

Es standen im gesamten Areal generell Aufschüttungsschichten mit Mächtigkeiten zwischen 0,7 und 2,6 m an, die zumeist von einer geringmächtigen Mutterbodenschicht von 0,1 bis 0,3 m bzw. außerhalb der müllverfüllten Kiesgrube von einem bis max. 2,3 m mächtigen humosen Feinsand-/ Mutterbodengemisch bedeckt wurden, das mit Bauschutt- und Hausmüllanteilen durchsetzt ist.

Nach Schließung der Deponie ist mit den möglichen Mitteln eine Verfüllung (oben beschrieben) und die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung mit wechselndem Erfolg vorgenommen worden. Diese Nutzung bestand darin, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen

...

Nutzer durch Umbruch und Kultivierung mit verstärkten Stallungsgaben versuchten, die Fläche zurückzugewinnen.

Die Kultivierungsversuche haben dazu geführt, daß ein Teil der Fläche in die ständige ackerbauliche Nutzung einbezogen werden konnte. Der verbleibende kleinere Teil ist trotz mehrfacher intensiver Bemühungen (nach der Wende nachlassend) verödet. Durch die Kulturarbeiten und der wahrscheinlich zu geringen Mutterbodenabdeckung wurden immer wieder Müllreste an die Oberfläche befördert, welche sich nachteilig auswirkten, so daß auch der vereinzelt Bewuchs keine bestimmten Artendominanz aufweist.

Diese Grundlagen rechtfertigten eine Ausgangsbewertung für die gesamte Fläche des zukünftigen Park- und Kinderspielplatzes von 0,3.

5.3.3 Nachweis des Ersatzes außerhalb des Geltungsbereiches

Nr.	Art der Maßnahme Fläche	Wertfaktor der Fläche vor Realisierung d. Maßnahme	Wertfaktor der Fläche nach Realisierung d. Maßnahme	Wertzu- wachs des Faktors	Fläche x Diff.-faktor	Biotop- wertpunkte- zuwachs
1	Auf einer Fläche von ca. 7 000 m ² (0,7 ha) wurde eine Park- und Kinderspielplatzanlage errichtet. Angepflanzt wurden 34 Bäume entsprechend der angegebenen Artenwahl, eine Heckenanpflanzung von ca. 240 m Länge (Grenze Ost, Süd, West und Nordwest) sowie Rasenflächen mit umfangreichen Strauchgruppen und Pflanzflächen. Es entstand eine öffentliche Grünfläche, bei der für die weitere Berechnung die Flächen für das vorhandene Regenrückhaltebecken, die Wege und die Kinderspielflächen nicht mit angesetzt werden. Anteilig umfassen diese Nutzungen einen flächenmäßigen Umfang von ca. 1 500 m ² . Restfläche für öffentliche Grünfläche - Parkanlage zur Berechnung ca. 5 500 m ²	0,3	0,5	0,2	5 500 m ²	<u><u>1 100</u></u>

Der unter Punkt 5.2 **berechnete Wertverlust** innerhalb der erweiterten Abrundungsfläche von 919,6 Wertpunkten ist somit **vollständig ersetzt** worden.

Der über der notwendigen Punktzahl liegende Betrag gleicht den rechnerischen Verlust innerhalb der Park- und Kinderspielplatzanlage aus, der durch die errichteten Wege und Spielflächen (Sandflächen) entstand. Das Regenrückhaltebecken (für das Wohngebiet Rambin) erhält innerhalb der Anlage Bestand und wurde zum jetzt vorhandenen erweitert sowie in die Anlage integriert. Bei der hier benannten Rechnung muß man sich auch immer wieder den unbedingt positiven Fakt der Beräumung einer erwiesenen Altlastenfläche vor Augen halten.

Es es sich bei den ab Punkt 5.3.2 "Ersatzmaßnahmen" beschriebenen Maßnahmen um Leistungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung handelt, erfolgen hierzu auch keine Festsetzungen innerhalb der Satzung. Die beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen wurden durch die Gemeinde erbracht und werden nicht auf die Betroffenen des erweiterten Abrundungsbereiches umgelegt.

Die Ersatzleistung wurde aufgrund finanzieller Sachstände bereits durchgeführt, so daß im weiteren davon auszugehen ist, daß der Ersatz für die zukünftig erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft (erweiterte Abrundungsfläche) vor ihrer Realisierung bereits erbracht ist.

...

6. Zusammenfassung

Durch die "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wird der Innenbereich des Ortes Ramin klargestellt und einzelne Außenbereichsgrundstücke über die Abrundung sowie eine größere Außenbereichsfläche mittels erweiterter Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

Die erweiterte Abrundungsfläche ist durch eine überwiegende Wohnnutzung sowie durch Art und Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die Einbeziehung erfolgt nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, wobei mit der Satzung festgesetzt ist, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Für den klargestellten und abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ramin ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild zuträglich. Der Bedarf an Wohnneubauten besteht in der Gemeinde und kann zum Teil über die vorgesehenen Grundstücke gesenkt werden. Für einen großen Teil der Grundstücke und Grundstücke, die aus Teilungsgenehmigungen entstehen, bestehen schon reale Bebauungsvorstellungen einzelner privater Bewerber. Einige konkrete Planungsvorstellungen sind bekannt und durch Baugenehmigungen bereits entschieden oder durch Forderung nach gemeindlicher Planung ausgesetzt worden.

Die zu der erweiterten Abrundungsfläche getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine individuelle, aber der bestehenden Bebauung angepaßte Gestaltung der Grundstücke. Die Erschließung für den Planbereich ist vorhanden und kann nach konkreten Vorstellungen erweitert und genutzt werden. Planungen und Erweiterungsarbeiten sind bereits erfolgt.

Ramin, 30. 10. 1997


Der Bürgermeister

