

Begründung

**zur I. Änderung der IV. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 11**

**der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wohngebiet „Siedlung Damgarten“**

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

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der Änderung	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	5
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	5
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	6
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	7
12.	Altlasten	7
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
14.	Immissionsschutz	8
15.	Kataster- und Vermessungswesen	8
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	9
17.	Umweltbericht	9

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel I Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I Seite 1748) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 03. September 2014 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke des Geltungsbereiches der I. Änderung der IV. Änderung diene ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 16. September 2014 in digitaler Form des:

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

Für die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt die Kartengrundlage erhalten.

1.3 Erfordernis der I. Änderung der IV. Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 03. September 2014 beschlossen, die mit Datum vom 02. November 2009 rechtsverbindliche IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohngebiet „Siedlung Damgarten“, die

im Norden durch einen Bolzplatz,

im Osten durch den Radwanderweg an der „Saaler Chaussee“,

im Süden durch vorhandene Bebauung an der „Karl-Liebknecht-Straße 69“,

im Westen durch die östliche Straßenkante der „Karl-Liebknecht-Straße “ sowie vorhandene Bebauung der „Karl-Liebknecht-Straße

begrenzt wird, erneut zu ändern.

Die I. Änderung der IV. Planänderung beinhaltet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhäusern in Anpassung an die örtliche Siedlungsstruktur.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 Wohngebiet „Siedlung Damgarten“. Für dieses Areal weist die verbindliche Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten

- Flur 1

Flurstücke:

Geltungsbereich

I. Änderung der IV. Änderung **183 tlw.; 184 tlw.; 185; 186; 187; 188; 189**

4. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Damgarten und wird wie folgt begrenzt:

Geltungsbereich I. Änderung der IV. Änderung:

- im Norden durch den Buswendeplatz „Siedlung Damgarten“
- im Osten durch den Radwanderweg an der „Saaler Chaussee“,
- im Süden durch vorhandene Bebauung an der „Karl-Liebknecht-Straße“,
- im Westen durch die östliche Straßenkante der „Karl-Liebknecht-Straße“.

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Eine Aussage zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und zur Höhenlage ist für die I. Änderung der IV.- Änderung entbehrlich, da die angrenzenden Bereiche der Ernst- Garduhn- Straße und der Karl-Liebknecht-Straße bereits bebaut sind.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die Siedlung Damgarten entwickelte sich in den dreißiger Jahren. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich verläuft straßenbegleitend. Sie ist historisch gewachsen und hat somit den Gesamtcharakter der nördlichen Wohnbebauungen im Stadtteil Damgarten geprägt. Insbesondere die aufgelockerte, kleingliedrige Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, bestimmt das Stadtbild in diesem Bereich. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig, mit Putzfassade und Satteldach ausgebildet.

Der Änderungsbereich ist unbebaut und als öffentliche Rasenfläche angelegt.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem durchschnittlichen ökologischen Wert dar. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend soll innerhalb der I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten ein Teilbereich geändert werden.

Die gute Wohnlage im Stadtteil Damgarten hat zu einer zügigen Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 11 geführt. Nunmehr möchte die Stadt Ribnitz-Damgarten diesen Standort städtebaulich abrunden und über die I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 3 Einzelhäusern schaffen. Die in der IV. Änderung festgesetzte GRZ 0,4 soll aufgehoben und durch eine GRZ 0,3 ersetzt werden. Der § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.

Die Bauweise wird, angepasst an den Ursprungsplan, als Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Das Baufeld erhält Nummer 11.

Entlang der Ostseite des Plangebietes wird eine 5m tiefe Heckenpflanzung festgesetzt. Die Vielzahl der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes könnte dazu führen, dass die Übersichtlichkeit verloren geht. Deshalb hat die Stadt Ribnitz-Damgarten veranlasst, eine Lesefassung mit Darstellung der gültigen und der bereits wieder aufgehobenen Festsetzungen zu erarbeiten.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

In der IV. Änderung war für das Baufeld 9 eine GRZ 0,4 ausgewiesen. Nunmehr erhält das Baufeld die Nr. 11.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 Bau NVO wird für den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen.

Die Bezeichnung Nr. 11 ist der III. , IV. und VII. Planänderung geschuldet, in der sich die Baufelder 7, 8, 9 und 10 entwickelten.

Eine Festsetzung von Baufenstern hat sich aufgrund der Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht bewährt. Dem Erhalt der Kleingliedrigkeit wird durch die Vorgabe der Einzelhausbebauung und dem Parzellierungsvorschlag entsprochen. Die Durchsetzung dieses Planungszieles wird bei Vergabe der Grundstücke privatrechtlich durch die Stadt Ribnitz-Damgarten geregelt. Die Stadt ist Eigentümerin dieser Grundstücke.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur in dem jeweiligen Grundstücksteil hinter (von der jeweiligen Erschließungsstraße Karl-Liebknecht-Straße und Buswendeplatz aus betrachtet) der Baugrenze und ggf. deren geraden Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen, unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), zulässig.

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	4.894,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt	4.499,0	91,93
Bebauungsfläche, GRZ 0,3 max.0,45 laut § 19 Abs.4 BauNVO	(2.025,0)	(41,38)
Private Grün- und Gartenflächen	(2.474,0)	(50,55)
Private Hecke	395,0	8,07

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Aussagen zu Infrastrukturen und Einrichtungen sind für die I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ribnitz-Damgarten entbehrlich.

8.4 Verkehrserschließung

Die I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung. Sämtliche Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 11 sind verkehrlich durch eine öffentlich gewidmete Straße erschlossen. Sollten Änderungsabsichten hinsichtlich der verkehrsrechtlichen Erschließung bestehen, wird eine erneute Beteiligung der Polizeiinspektion Stralsund, Sachgebiet Einsatz/ Verkehr erforderlich.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil des Stadtgebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Fassung Damgarten. Eine Ausdehnung der Schutzzone II in das Plangebiet wird aufgrund der ermittelten Lage der 50-Tage-Isochrone nicht erwartet. Somit gelten weiterhin die gesetzlichen Regelungen von Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone III.

Erdaufschlüsse für Erdwärmeanlagen oder zur Grundwassernutzung sind gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzeigespflichtig. Zuständige Behörde ist der LK Vorpommern-Rügen.

Innerhalb der Bebauungsflächen befinden sich keine Bodendenkmalbereiche.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind bei der weiteren Planung auf gute Erreichbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes und auf eine ordnungsgemäße Kennzeichnung von Straßen und Hausnummern zu achten.

Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008 des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Seitens der Boddenland GmbH kann eine Versorgung nur im Rahmen der Kapazität des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen, eine Bereitstellungspflicht besteht nicht. Gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG M-V ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Bei der Errichtung gewerblicher Betriebe und Einrichtungen sind die erforderlichen Bauunterlagen über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zur Stellungnahme zuzuleiten.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landesamtes M-V befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.

Innerhalb der Planarbeiten befinden sich keine Anlagen der HanseWerk AG. Das eventuelle Vorhandensein von Anlagen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger ist jedoch nicht auszuschließen und demzufolge zu berücksichtigen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Anlagen der Ontras Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH. Sollte der Arbeitsraum die dargestellten Plangrenzen überschreiten, wird eine erneute Beteiligung des Betreibers erforderlich.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten, entsprechende Genehmigungen für Maßnahmen, die eine Gewässernutzung darstellen, sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 ist vollständig erschlossen. Somit hat die I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ribnitz-Damgarten keine Auswirkungen auf die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen. Gegebene Hinweise der zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden unter Pkt. 9 dieser Begründung aufgenommen.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Unter Punkt 17 dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte bezogen auf die Planänderung analysiert.

Der Geltungsbereich ist unbebaut, hier befindet sich Scherrasen.

Durch die beabsichtigte I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen neue Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die gute Wohnlage im Stadtteil Damgarten hat zu einer zügigen Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 11 geführt, so dass nunmehr auch das Baufeld 11 zur Errichtung von Einzelhäusern geändert werden soll.

Die in der IV. Änderung festgesetzte GRZ 0,4 wird aufgehoben und durch eine GRZ 0,3 ersetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Die mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte abweichende Bauweise wird wieder dem Ursprungsplan, angepasst und als offene Bauweise festgesetzt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der I. Änderung der IV. Änderung hat ergeben, dass die verringerte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber der IV. Änderung durch eine Verkleinerung der überbauten Fläche kompensiert wird.

Die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen hat eine geringe Auswirkung auf die Grundwasserneubildung.

Im Übrigen bleiben die Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes weiterhin verbindlich.

Lebensräume für geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell ist davon auszugehen, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz bestehen werden, da infolge der vorhandenen Wohnbebauung und ungeschützter Vegetationsflächen die natürlichen Lebensgrundlagen zur Entwicklung fehlen.

14. Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Die I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes NR. 11 hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinemessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Umweltbericht

17.1 Einleitung

17.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Fall der I. Änderung der IV. Änderung hat die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergeben, dass gegenüber der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 die überbaubare Fläche verkleinert wird. Aus diesem Grunde kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden, da keine zusätzlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, zu erwarten sind.

17.1.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist für die einzelnen Schutzgüter nach den im Allgemeinen zu erwartenden Auswirkungen innerhalb der Änderungsbereiche des Planes festgelegt. Nur für die Themen Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit geht der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich hinaus.

Im vorliegenden Fall war der Geltungsbereich der I. Änderung der IV. Änderung zu untersuchen.

17.2 Planerische und gesetzliche Grundlagen

Es erfolgt eine Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes aus den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen.

17.2.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

17.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

17.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die IV. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll in einem Teilbereich erneut geändert werden.

Innerhalb des Baufeldes der I. Änderung soll die Obergrenze für die Grundflächenzahl eines allgemeinen Wohngebietes neu festgesetzt werden, um eine bessere städtebauliche Gestaltung der vorhandenen Flächen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten GRZ entsprechend anzupassen. Damit entfällt die großflächige Baufeldgröße der IV. Änderung und es können mehrere Einzelhausgrundstücke in einer offenen Bebauung entwickelt werden.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird für den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen.
Entlang der Ostseite des Plangebietes wird eine 5m tiefe Heckenpflanzung festgesetzt.

17.4 Umweltauswirkungen

Da den Änderungen ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde liegt, müssen die Auswirkungen in Bezug auf eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht werden. Daher wird auf eine Beschreibung des Bestandes der Schutzgüter verzichtet. Es erfolgt sofort eine Betrachtung der potenziellen Auswirkungen durch die Änderungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden bereits mit der IV. Änderung großflächig überplant. Somit hat die Änderung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksflächen der I. Änderung der IV. Änderung vorrangig eine ordnende Bedeutung.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass die verringerte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche kompensiert wird.

Die Neuversiegelung ist daher bezogen auf die Schutzgüter von sehr geringer Erheblichkeit und kann im Hinblick auf die örtliche Situation bei der Ausgleichsbilanzierung vernachlässigt werden.

Die Versiegelung von Flächen hat geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

17.5 Monitoring

Mit dem Monitoring geht die Planung und Verantwortung auch nach der Bekanntmachung des Bauleitplans weiter. Die Folgen der verwirklichten Planung sind weiterhin zu beobachten. Weiterhin soll überprüft werden, wie die Maßnahmen zugunsten der Umwelt, die der Plan vorsieht, vollzogen werden.

In der Satzung wurden Flächen für ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 festgesetzt. Für die Veranlassung der Überwachung ist die Stadt Ribnitz-Damgarten zuständig. Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

17.6 Zusammenfassung

Die rechtskräftige IV. Änderung des Bebauungsplanes soll in einem Teilbereich geändert werden. In der IV. Änderung waren eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 und abweichende Bauweise festgesetzt. Diese, sehr großflächige Bebauung wird mit der I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben und durch die Festsetzung von GRZ 0,3 und offener Bebauung geändert.

Die Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind bezogen auf den Versiegelungsgrad von geringer Bedeutung. Aufgrund der bereits festgesetzten Grundflächenzahl hat die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen vorrangig eine ordnende Bedeutung.

Gegenüber der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 verringert sich die Neuversiegelung und kann bei der Ausgleichsbilanzierung vernachlässigt werden.

Insgesamt sind die Auswirkungen der I. Änderung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 auf die Schutzgüter nur von sehr geringer Erheblichkeit.

Im Übrigen bleiben die Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungplanes weiterhin verbindlich.



Frank Ilchmann

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 26. September 2014
geändert: 19. November 2014
geändert: 26. Mai 2015