

Begründung

=====

**zur V. 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	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	6
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
10.1	Elektroenergieversorgung	7
10.2	Straßenbeleuchtung	7
10.3	Wasserversorgung/ Wasserwirtschaft	7
10.4	Heizung	7
10.5	Feuerlöscheinrichtung	8
10.6	Fernmeldeeinrichtung	8
10.7	Kommunikation	8
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	8
10.9	Abwasserbeseitigung	8
10.10	Abfallbeseitigung	8
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	8
12.	Altlasten	9
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
14.	Immissionsschutz	10
15.	Kataster- und Vermessungswesen	10
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	11
17.	Umweltbericht	11
17.4	Umweltauswirkungen	12
17.5	Monitoring	12
17.6	Zusammenfassung	12

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der V. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. Seite 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 17. Februar 2010 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke des Geltungsbereiches der V. Änderung diene ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 16. November 2015 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 V. Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 17. Februar 2010 beschlossen, den mit Datum vom 06. Juli 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohngebiet „Siedlung Damgarten“, der im Norden durch die Straße „Flugplatzallee“, im Süden durch die Kreuzung „Karl-Liebknecht-Straße“ / „Rosa-Luxemburg-Straße“ (südliche Straßenseite) und die südliche und östliche Grenze des Grundstückes Karl-Liebknecht-Straße 3, im Westen durch die Grundstücksgrenzen am „Templer Bach“ als Abgrenzung zur Gemarkung Pütnitz (Flur 2) sowie im Osten durch die westliche Straßenseite der Saaler Chaussee begrenzt wird, erneut zu ändern:

Die V. Änderung sollte ursprünglich in 4 Teilgeltungsbereichen vorgenommen werden. Während des Planverfahrens wurde der Änderungsbereich jedoch auf die Baufelder 1b, 1c, 1d, 1e und 2 des Ursprungsplanes, also auf den Bereich zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Karl-Liebkecht-Straße sowie um den August-Bebel-Platz erweitert, da dieser Bereich getroffene Festsetzungen des Ursprungsplanes sehr eingeeengt ist. Mit dieser Erweiterung werden Flächen neu in das Änderungsverfahren übernommen. Festzustellen war, dass hier ein Großteil der außerhalb der Baufelder liegenden Flächen bereits baulich vorgeprägt waren und somit bei der Ausgleichsbilanzierung zu vernachlässigen sind. Eine Beteiligung gemäß § 3 BauGB der Öffentlichkeit wird damit für diesen Bereich gegenstandslos.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 im Jahr 1998 hat sich bei seiner Realisierung gezeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches der V. Änderung die getroffenen Festsetzungen, bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen, schwer umsetzbar waren und Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht die erforderliche Gestaltungsfreiheit aufweisen.

Desweiteren bestand das Erfordernis, die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen.

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 V. 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

V. Änderung

9, 10/1, 10/2, 15, 16/1, 16/2, 21/3, 21/4, 21/5, 21/6, 21/7,
22, 27/3, 27/4, 27/5, 28/1, 28/2, 33/1, 33/2, 39, 40/1, 40/2,
45, 46/1, 46/2, 51/1, 51/2, 52/5, 57/1, 57/2, 58/2, 58/3, 58/4,
63/2, 63/3, 64/1, 64/2, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 80, 81,
82, 83/1, 83/2, 86, 87, 88, 89, 101, 102, 103, 104/1, 104/2,
105 tlw., 106, 107, 108, 109, 110, 212/1, 212/2, 214, 215,
217 tlw., 218 tlw., 1674, 1675

4. Lage des Plangebietes

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

Geltungsbereich V. Änderung:

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 212/1 und die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 106 bis 110,
- im Osten durch den Radwanderweg an der Saaler Chaussee und die westliche Straßenkante der Karl-Liebknecht- Straße,
- im Süden durch die nördliche Straßenkante der Rosa-Luxemburg-Straße,
- im Westen durch die östliche Straßenkante der Rosa-Luxemburg-Straße und die östliche Straßenkante der Ernst-Garduhn-Straße

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die bereits vorhandenen Wohnhausbebauungen an der „Karl - Liebknecht - Straße“, der „Rosa-Luxemburg-Straße“ und am „August-Bebel-Platz“ kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Wohnbebauung geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Änderungsbereich eben und im Hinblick auf die von Bebauung und Straßen umgebenen Flächen überwiegend anthropogen.

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.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 setzte sich diese bauliche Entwicklung fort. Die gute Wohnlage führte zu einer zügigen Besiedelung des Standortes.

Durch die Festsetzung von Baufenstern und Standortzuweisungen für Garagen und Carports innerhalb des Ursprungsplanes sind ungewollte Einschränkungen in der Entwicklung der gestalterischen Freiheit entstanden.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem durchschnittlichen ökologischen Wert dar, da vor allem straßenangrenzende Bereiche großflächig versiegelt sind. 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 des Bebauungsplangebietes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten ein Teilbereich geändert werden.

Der Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die Baufelder 1b, 1c, 1d, 1e und 2 des Ursprungsplanes, im Bereich zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Karl-Liebknecht-Straße sowie um den August-Bebel-Platz.

Folgende Planungsziele sollen verwirklicht werden:

Innerhalb der Baufelder wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten GRZ 0,4 entsprechend anzupassen. Die im Ursprungsplan festgesetzten Baufenster und Flächen für Garagen und Carports entfallen. Die straßenseitige Baulinie ist ein städtebauliches Erfordernis. Mit dieser Handhabe soll der Erhalt, der für die Siedlung Damgarten charakteristischen Straßenraumbegrenzung, gesichert werden.

Im Bereich des Baufeldes 1b auf dem Flurstück 217 weist der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und auf dem Flurstück 218 eine Gehölzfläche mit Erhaltungsgebot aus.

Diese Fläche soll in die Bebauung einbezogen werden.

Gegenwärtig befindet sich dort eine Rasenfläche, die als privater PKW - Parkplatz genutzt wird. Mit der V. Änderung soll durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien die vorhandene Baufläche straßenbegleitend in südlicher Richtung erweitert und mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 städtebaulich als Wohnhausstandort entwickelt werden. Die Bezeichnung für die festgesetzten Lärmpegelbereiche entlang der Karl-Liebknecht-Straße wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt. Im Ursprungsplan waren für die Baufelder 1b GRZ 0,25; 1c GRZ 0,35; 1d GRZ 0,35 und für 1e und 2 jeweils GRZ 0,4 ausgewiesen.

Zur weiteren Aufwertung und Verdichtung bisher im Ursprungsplan nicht durch Baufelder festgesetzter Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen entsprechende eingeschossige Gebäude errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen der V. Änderung des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden steht innerhalb der festgesetzten Baufelder ausreichender Gestaltungsspielraum zur Verfügung.

Durch die jeweilige Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise dargestellt. 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	44.900,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt	41.100,0	91,54
Bebauungsfläche, GRZ 0,4	(16.440,0)	(36,62)
Private Grün- und Gartenflächen	(24.660,0)	(54,92)
Öffentliche Verkehrsfläche	3.800,0	8,46

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

8.4 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist direkt über die Gemeindestraßen erschlossen.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten und gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes der Gemeindestraßen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf sämtlichen Verkehrsflächen gesichert. Die Grundstücke sind gut erreichbar.

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.

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 zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben (siehe Punkt 11 „Bodendenkmale und Bodenfunde“).

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.

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.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) sind einzuhalten.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde erfolgt hier lediglich eine kurze Aussage in Hinblick auf die Verantwortlichkeit des jeweiligen Versorgers.

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der Edis AG, die bei der Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke zu beachten sind.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert.

10.3 Wasserversorgung/ Wasserwirtschaft

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung.

Der Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befinden sich in der Schutzzone II des beschlossenen Wasserschutzgebietes Damgarten.

Nach neuestem vorliegenden Versorgungskonzept gibt der Wasserversorger, Wasser und Abwasser Boddenland GmbH, die Wasserfassung Damgarten, die auch derzeit nicht mehr betrieben wird, dauerhaft auf. Eine Grundwasserentnahme findet nicht mehr statt und somit besteht keine besondere Schutzwürdigkeit des Grundwassers mehr.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

Versorgungsanlagen der E.on-Hanse AG sind nicht vorhanden. Auf das eventuell Vorhandensein anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger wird seitens der E.on-Hanse AG hingewiesen. Das Planvorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS (Verbundnetz Gas AG). Sollten der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden, so ist der Versorger GDM com am weiteren Verfahren zu beteiligen.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern- Rügen abzustimmen.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung einzelner Grundstücke, die noch zur Bebauung zur Verfügung stehen, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dieser Grundstücke der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Die Kabelschutzanweisung der Kabel Deutschland GmbH ist bei den Planungen zu beachten.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers besteht ebenfalls ein Kanalsystem mit Einleiterlaubnis. Diese wurde für die Aufnahme des Niederschlagswassers der Straßen und teilweise der Grundstücke im B-Plan-Gebiet erteilt. So beinhaltet die Mengenermittlung nur halbe Dachflächen, wobei das Niederschlagswasser der anderen Dachhälfte und weiteren befestigten Flächen auf dem Grundstück versickert. Bei der hier festzusetzenden Grundflächenzahl von 0,4 der Grundwasser- und Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der nicht ans öffentliche Netz angeschlossenen Flächen möglich. Die Niederschlagsmengen sind in der erteilten Erlaubnis enthalten.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband (AWZV) Körkwitz. Alle häuslichen Abwasser sind nach Maßgabe des AWZV der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern- Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

11. 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 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.
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 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.

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 durch bereits vorhandene bauliche Anlagen geprägt. Die nachrechtliche Übernahme der festgesetzten Lärmpegelbereiche hat keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Durch die beabsichtigte V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen nur in einem Teilbereich neue Eingriffe in Natur und Landschaft. Da der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird nicht der heutige Zustand, sondern die Situation nach Umsetzung des Bebauungsplanes für die Betrachtung zugrunde gelegt.

Aufgrund der örtlichen Situation war festzustellen, dass ein Großteil der außerhalb der Baufelder liegenden Flächen bereits baulich vorgeprägt sind und somit bei der Ausgleichsbilanzierung zu vernachlässigen sind.

Beachtung findet die Rücknahme der Grünflächen im Bereich des Baufeldes 1b der Flurstücke 217 und 218 bei der Ausgleichsbilanzierung.

Hier entstehen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erhöhung der Versiegelung infolge der Änderung einer Grünfläche in Wohnbaufläche, durch Reduzierung der Fläche des Erhaltungsgebotes und durch Reduzierung der Fläche des Anpflanzgebotes.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 887 m². Dieser Wert kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Er ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen.

Das gerundete Flächenäquivalent für die Kompensation ist in der Satzung im Teil B (Textliche Festsetzung) festgesetzt.

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

Durch das Einfügungserfordernis baulicher Anlagen in die Eigenart der näheren Umgebung wird das Ökosystem nicht nachhaltig beeinflusst.

Vorhandene Bäume im Geltungsbereich sind gemäß dem Landesnaturschutzgesetz M-V vom 22. Oktober 2002 zu schützen.

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

14. Immissionsschutz

Eine „Schallimmissionsprognose“ liegt vor. Im Zuge der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurden innerhalb der Planzeichnung die errechneten Lärmpegelbereiche gemäß dem Gutachten vom 26.03.1998 nachrichtlich aufgenommen. Eine Änderung der Voraussetzung für die Lärmvorsorge ist gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht entstanden.

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.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Innerhalb des Geltungsbereiches der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt. Dieser geodätische Festpunkt ist in der Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen worden.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. 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 Gebäudeeininmessungspflicht 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. Bei der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die verschiedenen Schutzgüter haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

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 V. 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll in einem Teilbereich geändert werden. Innerhalb der Baufelder der V. Änderung soll die Obergrenze für die Grundflächenzahl eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden, um eine bessere bauliche

Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten GRZ 0,4 entsprechend anzupassen. Damit entfallen die kleinteiligen Baufeldgrößen des Ursprungsplanes, und für den Grundstückseigentümer verbleibt innerhalb der überbaubaren Flächen ein gewisser gestalterischer Spielraum zur Bebauung.

Im Bereich des Baufeldes 1b auf den Flurstücken 217 und 218 weist der Ursprungsplan eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. eine Gehölzfläche mit Erhaltungsgebot aus, die als Wohnbaufläche in Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung umgewandelt werden soll. Die bereits gutachterlich festgesetzten Lärmpegelbereiche werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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 beinhalten bereits durch Nebenanlagen geprägte Flächen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen hat die Änderung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksflächen vorrangig eine ordnende Bedeutung.

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.

Durch die Erhöhung der Versiegelung auf den Flurstücken 217 und 218 infolge der Änderung einer Grünfläche in Wohnbaufläche einerseits, sowie andererseits durch Reduzierung einer bereits festgesetzten Fläche des Erhaltungsgebotes und einer Fläche des Anpflanzgebotes entstehen geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 887 m².

Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen.

Die nachrichtliche Übernahme der gutachterlich festgesetzten Lärmpegelbereiche haben keine Auswirkungen auf die Umweltbelange.

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 0,4 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll in einem Teilbereich geändert werden.

Die Änderungen durch die nachrichtlichen Übernahmen der ermittelten Lärmpegelangaben haben keine Auswirkungen auf die grünordnerischen Belange.

Belastungen auf den Menschen können durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

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

Für den Bereich Baufeld 1b, Flurstück 217 und 218 ergibt sich gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 887 m², das vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen ist.

Insgesamt sind die Auswirkungen der V. Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter nur von sehr geringer Erheblichkeit.

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



Frank Ilchmann

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 29.November 2011

geändert am: 26. Juli 2012

geändert am: 25. Juli 2013

geändert am: 05.August 2015

geändert am: 16.November 2015