Begründung

zur VII. 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	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	Verkehrserschließung	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

Anlage 1 GRZ Ermittlung

1. Planungsrechtliche Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der VII. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel I G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06. 2013 (BGBL. I S. 1548) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 30. April 2014 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke des Geltungsbereiches der VII. Änderung diente ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 25. Juli 2013 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 VII. Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 30. April 2014 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 VII. Planänderung beinhaltet die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baufelder 5a, 5b und 6 des Ursprungsplanes. Diese Baufelder befinden sich auf den Grundstücken Ernst- Garduhn- Straße 1 bis 59 und Dr.- Karl- Anklam-Straße 1 bis 5 und erhalten eine geänderte Grundflächenzahl.

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 VII. 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
VII. Änderung 96/2, 96/5, 97/2, 97/3, 98/1, 98/3, 98/5, 99/4 bis 99/9, 145/1, 145/2, 145/4, 145/5, 1612, 1613, 1614/1 1615/1, 1615/2, 1616, 1617, 1618/1, 1618/2, 1619, 1620, 1623/2, 1624, 1626 bis 1645, 1646/1, 1646/2, 1647 bis 1666, 1669, 1673

4. Lage des Plangebietes

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

Geltungsbereich VII. Änderung:

- im Norden durch die öffentliche Grünfläche (Baufeld 3),
- im Osten durch vorhandene Bebauung der „Karl-Liebknecht- Straße",
- im Süden durch vorhandene Bebauung am „August-Bebel-Platz",
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen am Templer Bach als Abgrenzung zur Gemarkung Pütnitz (Flur 2).

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Eine Aussage zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und zur Höhenlage ist für die VII. Änderung entbehrlich, da die Bereiche der Ernst- Garduhn- Straße und Dr.-Karl-Anklam-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.
Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 setzte sich diese bauliche Entwicklung fort. Die gute Wohnlage führte zu einer zügigen Besiedelung des Standortes. Jedoch hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Baufeldern 5a, 5b und 6 zu gering bemessen war, was nachweislich zu einer Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung geführt hat. Diese Situation hat die Stadt Ribnitz-Damgarten zum Anlass genommen, eine GRZ Ermittlung über den Istzustand erstellen zu lassen (s. Anlage 1).
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 VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die Baufelder 5a, 5b und 6 des Ursprungsplanes, im Bereich der Ernst- Garduhn- Straße 1 bis 59 und Dr.- Karl-Anklam-Straße 1 bis 5.
In Auswertung der tatsächlich vorhandenen Versiegelung wird eine neue Grundflächenzahl abgeleitet und festgesetzt.
Es hatte sich wiederholt gezeigt, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen nicht auskömmlich waren, auch die im Rahmen der II. Änderung festgesetzte Grundflächenerhöhung war nicht zukunftsorientierend.
Mit den im Ursprungsplan sehr eng festgesetzten Baufeldern ist, den heutigen Bedürfnissen entsprechend, kein ausreichender Gestaltungsraum für eine bauliche Entwicklung gegeben und eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraumerweiterungen, Wintergärten, Kellerersatzräumen u. ä. nur eingeschränkt möglich.
Die überbaubaren Flächen der Grundstücke im Bereich der Dr.- Karl-Anklam-Straße 1 bis 5 und Ernst-Garduhn-Straße 55 und 57 müssen zur vollständigen Ausnutzung der geänderten GRZ 0,3 entsprechend vergrößert werden. Der im Ursprungsplan festgesetzte Erhalt von Pflanzflächen muss aufgegeben werden, da diese Standorte teilweise bereits nach den Erschließungsmaßnahmen nicht mehr existierten und letztlich der Entwicklung von Wohnbau- und Gartenflächen entgegenstehen. Die Baugrenze ist entsprechend anzupassen. 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 VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt. Im Ursprungsplan waren für die Baufelder 5a GRZ 0,2 und 6 GRZ 0,15 ausgewiesen. Im Baufeld 5b verbleibt die Festsetzung der GRZ 0,4.
Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 Bau NVO wird für den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen.
Die Unterteilung in die Baufelder 5a und 6 der Ursprungsplanung entfällt, da nunmehr für diesen Bereich eine gleiche Grundflächenzahl festgesetzt wird. Diese Flächen erhalten die Baufeldnummer 10. Die Bezeichnung Nr. 10 ist der III. und IV. Planänderung geschuldet, in der sich die Baufelder 7, 8 und 9 entwickelten.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen sind nur in dem jeweiligen Grundstücksteil hinter (von der jeweiligen Erschließungsstraße aus betrachtet) der Baulinie/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	m²	%
Baugebietsfläche insgesamt	53.990,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt	45.612,0	84,48
Bebauungsfläche, GRZ 0,3 max.0,45 laut § 19 Abs.4 BauNVO	(20.525,0)	(38,02)
Private Grün- und Gartenflächen	(25.087,0)	(46,46)
Grundstücksfläche WA, gesamt	2.208,0	4,09
Bebauungsfläche, GRZ 0,4 max. 0,6 laut § 19 Abs. 4 BauNVO	(1.325,0)	(2,45)
Private Grün- und Gartenflächen	(883,0)	(1,64)
Öffentliche Verkehrsfläche	6.170,0	11,43

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

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

8.4 Verkehrserschließung

Die VII. 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.

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 Trinkwasserzone III der Fassung Damgarten, für die eine Weiternutzung erforderlich wird. Eine Ausdehnung der Schutzzone II über die Templer Bachniederung hinaus in das Plangebiet wird jedoch nicht erwartet. Somit gelten weiterhin die Nutzungseinschränkungen der Schutzzone III.
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.
Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landesamtes M-V befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Bezüglich der Gastransport -bzw. der Gasspeicheranlagen ist bei Planänderungen die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.
Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V sind einzuhalten.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 ist vollständig erschlossen. Somit hat die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Ribnitz-Damgarten keine Auswirkungen auf die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Bodendenkmale. Jegliche Erdeingriffe innerhalb dieser Bodendenkmale bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V).
Die räumliche Abgrenzung der bekannten Bodendenkmalbereiche ist in der Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen.

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.
Durch die beabsichtigte VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen neue Eingriffe in Natur und Landschaft.
In den letzten Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ 0,15 und GRZ 0,2 zu eng bemessen waren. Diese Festsetzung wird aufgehoben und durch eine GRZ 0,3 ersetzt. Für die Änderungsbereiche wird eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen
Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 9.910 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 Nr. NVP-003 der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen.
Das ermittelte Flächenäquivalent für die Kompensation wird als textliche Festsetzung in die Satzung Teil B aufgenommen.
Die im Ursprungsplan im Baufeld 6 festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung entfallen. Diese Flächen finden bei der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung. In der im Ursprungsplan im Baufeld 6 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern konnte sich aufgrund der Dominanz der Bäume keine Strauchpflanzung entwickeln. Die Umgrenzung der Pflanzfläche entfällt.
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 Ursprungplanes 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 VII. 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 Gebäudeeinmessungspflicht 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 VII. 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 kein 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 VII. Änderung soll die Obergrenze für die Grundflächenzahl eines allgemeinen Wohngebietes erhöht werden, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zur vollständigen Ausnutzung der festgesetzten GRZ entsprechend zu vergrößern. Damit entfallen die kleinteiligen Baufeldgrößen des Ursprungsplanes und dem Grundstückseigentümer verbleibt innerhalb der überbaubaren Flächen ein ausreichender gestalterischer Spielraum zur Nachverdichtung.
Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird für den Änderungsbereich nicht ausgeschlossen.

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 infolge der Änderung der Grundflächenzahl entstehen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen.
Der Entfall des Erhaltes von Pflanzflächen findet bei der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung. Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 9.910 m² .

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll in einem Teilbereich geändert werden.
Im Ursprungsplan waren für die Baufelder 5a eine Grundflächenzahl GRZ 0,2 und 6 eine GRZ 0,15 festgesetzt. Diese, sehr eng bemessene, Grundflächenzahl wird mit der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufgehoben und durch die Festsetzung von GRZ 0,3 ersetzt.
Die Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind bezogen auf den Versiegelungsgrad von geringer Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Anlagen hat die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen vorrangig eine ordnende Bedeutung.
Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 9.910 m². Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom eingerichteten Ökokonto Nr. NVP-003 der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen. Antragsteller ist die Stadt Ribnitz-Damgarten.
Insgesamt sind die Auswirkungen der VII. 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, 04. Juli 2014
geändert: 19.August 2014
geändert: 19. Nov. 2014