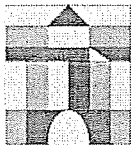


Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 63
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“,
Ortsteil Borg

gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtplanungsamt
18311 Ribnitz-Damgarten • Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18320 Altenwillershagen • Lindenstraße 27
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 18. August 2011

1. Einleitung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Borg der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch offene Feldmark
- im Osten durch vorhandene Bebauung am „Weißen Weg“
- im Süden durch vorhandene Bebauung am „Weidenweg“ und durch den „Weidenweg“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16.600,0 m².

2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.63 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zwölf Ferienhäusern sowie neun Einzelhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Gemeindestraßen „Weidenweg“ und „Weißer Weg“. Die Planstraßen im Plangebiet sind mit einer minimalen Ausbaubreite von 3,50 m vorgesehen, um möglichst wenig Boden zu versiegeln. Zudem spiegelt sich der dörfliche Charakter in der Planung wieder.

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

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist im Wesentlichen zweigeteilt. Westlich der vorhandenen Straße, die von Nord nach Süd verläuft, schließt eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Östlich der Straße liegen Gärten, Scherrasenflächen sowie ein weitläufiger öffentlicher Spielplatz.

Durch die Überplanung der anthropogenen Fläche und einer niedrig ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

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

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 07. Januar 2010 bis zum 22. Januar 2010. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 22. März 2010 bis zum 23. April 2010. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Eine erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 25. Januar 2011 bis zum 09. Februar 2011. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 09. Dezember 2009, 18. März 2010 und 18. Januar 2011 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf eine Wohnbaufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft. Im Rahmen der II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Wohnbauflächen in Sonderbauflächen bzw. von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Sonderbauflächen.

Der gegebene Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt in Franzburg, dass das Plangebiet durch Gerüche aus den landwirtschaftlichen Betriebsstellen der „Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG“ beeinträchtigt werden kann, wurde zur Kenntnis genommen, beachtet und in die Begründung aufgenommen. Ähnlich sind auch Bedenken durch die „Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG“ selbst an die Stadt Ribnitz-Damgarten herangetragen worden.

Der Konflikt zwischen den Geruchsmissionen der Schweinemastanlage der „Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG“ und den angrenzenden Ortslagen wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG in einem Gutachten analysiert und bewertet. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der zulässige Immissionswert für das Bebauungsplangebiet Nr.63 sicher eingehalten wird.

Auf Grund der Bedenken des Fachbereiches Wasserwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern wurden weitere Erläuterungen betreffs der Beseitigung des Abwassers in der Ortslage Borg sowie die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in der Begründung aufgenommen.

Nach Vorgabe des Fachbereiches Naturschutz und Landschaftspflege wurden die Festsetzungen für die geplante Naturhecke ergänzt. Das betrifft zu einen die Pflanzliste selbst und zum anderen die Festsetzung eines Wildschutzzaunes, der zum Schutz vor Wildverbiss den Bestand der Hecke in den ersten Jahren schützen soll.

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege stimmt der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 25. Januar 2010 mit der errechneten Kompensation zu. In Absprache zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern und der Stadt Ribnitz-Damgarten wird als hauptsächliche Kompensationsmaßnahme die Anrechnung von Ökopunkten für die bereits realisierte Sammelausgleichsmaßnahme „Waschenberg“ angesehen.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Nordvorpommern gibt es nicht mehr.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.63 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“, Ortsteil Borg wurde am 14. September 2011 gefasst.

Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.63 weitere Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet mit Ferienhäusern im Ortsteil Borg zur Ergänzung und Abrundung im westlichen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen wird ein baulicher Abschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet.

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Wohnstandortes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Borg nicht möglich. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

5. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“ umfasst zum Teil eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an bebaute Bereiche des Ortsteiles Borg anschließt.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die landwirtschaftliche Fläche durch eine aufgelockerte Wohnbebauung qualitativ hochwertig zu ersetzen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft vor. Die II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vor.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Die vorhandenen Geräuschbelastungen können aber durch passiven Schallschutz im Plangebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil A und Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.



Jürgen Borbe

Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 18. Aug. 2011