

Begründung zur Innenbereichssatzung

Ortslage Damm

Gemeinde Damm

1. Planungsanlaß

Planungsanlaß und Planungsziel ist die Anpassung an die geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde, die Behebung von Planungsdefiziten und die Anpassung an die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Für die Ortslage Damm existiert bereits seit Mai 1996 eine rechtswirksame Innenbereichssatzung.

Ein Großteil der ehemals gekennzeichneten Abrundungsflächen (Ergänzungsflächen) sind nunmehr bereits bebaut und zuvor ausgeschlossene Flächen wurden ergänzt. Weiterhin wurde die Absicht der Gemeinde zur Bebauung von Restflächen im Wiesengrund (Flurstück 18/11, anteilig, d.h. einreihig zum Anliegerweg) innerhalb in Übereinstimmung mit der Ausweisung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes gebracht. Dieses sind Änderungen bzw. Erweiterungen gegenüber der bestehenden Satzung.

Seitens der Gemeinde wird somit die Innenbereichssatzung für die Ortslage Damm, auf Grund geänderter Planungsabsichten, überarbeitet, die Ausweisungen aktualisiert und präzisiert und die Übereinstimmung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan hergestellt.

Somit ist das Entwicklungsgebot gewahrt.

Der F-Plan (als vorbereitende Bauleitplanung) ist Grundlage für eine notwendige Änderung der Innenbereichssatzung (als Instrument der verbindlichen Bauleitplanung).

Ein entspr. Änderungsbeschluß liegt mit Datum vom 20.09.1999 vor.

2. Rechtliche Grundlagen

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Damm

3. Bauliche Nutzung / geplante Bebauung

Die Ortslage Damm läßt in seiner Gesamtheit und Bebauungsstruktur eine vorwiegende Wohnnutzung erkennen.

Während die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und Wirtschaftsstellen in Damm stark zurückgegangen ist, nimmt der Bedarf an Wohnnutzung in starkem Maße zu.

Um diesem Wohnraumbedarf für die Bevölkerung abzudecken stehen im Innenbereich Baulücken zu Verfügung. Dieses betrifft insbesondere die Flurstücke 20/1 und 18/11 anteilig (einreihig entlang des Weges).

Als Ergänzungsfläche im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr.3 wird lediglich eine Baufläche (max. ein Einzel- , oder Doppelhaus) am nord-westlichen Ortsrand als städtebaulich sinnvolle Abrundung ausgewiesen.

Es bleibt jedoch festzustellen , das die Satzung im überwiegenden Maße der Klarstellung und nur in untergeordnetem Maße einer Ergänzung (Abrundung) dient.

Die früher überwiegende landwirtschaftliche Nutzung der Ortsteile ist auf Grund des Strukturwandels im ländlichen Raum stark zurückgegangen. Dieses ist auch in der Ortslage Damm unverkennbar.

Im Zentrum der Ortslage (Flurstück 20/1) befindet sich mit ehemaligen Stallanlagen und gewerblichen Bauten, welche zurückgebaut werden sollen, derzeit ein ungeordneter Bereich. Hier ist eine konzeptionelle städtebauliche Neuordnung unumgänglich. Hauptsächlich soll auch diese Fläche aus städtebaulichen Gründen der Wohnnutzung zugeführt werden.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen werden in der Satzung hierzu verbindlichen Festsetzungen getroffen.

4. Grünflächen

In Ortslage Damm ist hinsichtlich der Grünordnung besonders durch den Dammer Graben und seine begleitenden Randbereiche geprägt.

Diese Flächen sind zu erhalten und zu pflegen.

Hinsichtlich der Erhaltung innerörtlicher Freiräume und Grünflächen

und bezüglich einer Verbesserung des Ortsbildes wurden weitere Grünflächen innerhalb der Ortslage gekennzeichnet.

Landschaftsgliedernde und zur ökologischen Vernetzung beitragende Elemente wie Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Baumreihen sind zu erhalten bzw. anzulegen.

Auf dem Flurstück 18/11 befindet sich eine Gehölzpflanzung (Pappelreihe) Diese Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

5. Verkehrstechnische Andindung

Die Ortslage Damm ist verkehrstechnisch erschlossen.

Alle Grundstücke grenzen an öffentliche Straßen und Wege.

Auch die Ergänzungsfläche grenzt unmittelbar an einen öffentlichen Weg.

Somit ist die Anbindung an das öff. Straßennetz gegeben.

Einige Straßen und Wege bedürfen allerdings einer qualitativen Verbesserungen:

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Trinkwasser

Die Ortslage Damm ist über ein vorh. Leitungsnetz trinkwasserseitig erschlossen.

Die Versorgung erfolgt über das Wasserwerk in Reez.

Die Trinkwasserversorgung für weitere Bebauung in der Ortslage Damm kann kapazitätsseitig abgesichert werden.

Bei Bauvorhaben in Trinkwasserschutzzonen ist den Bedingungen der Schutzzonenverordnung zu entsprechen.

Die sich aus den bestehenden Trinkwasserschutzzonen ergebenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind einzuhalten.

Insbesondere ist in der Trinkwasserschutzzone II der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten.

- Abwasser

Damm ist abwassertechnisch zentral erschlossen.

Die Abwässer werden über eine vorh. Druckleitung und Pumpwerk der Kläranlage Rostock-Bramow zugeführt.

Der Anschluß weiterer Bauflächen des Innenbereiches ist möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Für den Fall das auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ableitung in die örtliche Vorflut grundsätzlich möglich. Zum Schutz der Gewässer wird in Abhängigkeit vom Anfallort eine Vorreinigung des abzuleitenden Regenwassers empfohlen.

- Energieversorgung

Der Ortsteil Damm ist in die öffentliche Energieversorgung integriert.

Die Einspeisung von Elektroenergie erfolgt über das Mittel- und Niederspannungsnetz.

Für den z. Z. bekannten Leistungsbedarf ist eine Erweiterung des Mittelspannungsnetzes laut Aussage des Energieversorgungsunternehmens als nicht erforderlich zu betrachten.

- Gasversorgung

Der Ortsteile Damm ist an das Netz der Gasversorgung angeschlossen.

- Abfallentsorgung

Die Abfallverwertung und -entsorgung richtet sich nach den gemeindlichen Vorschriften.

Die Ortslage Damm wird wie die gesamte Gemeinde durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgt.

Eine Straßenrandentsorgung ist überall, auch bei der Ergänzungsfläche, sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Das Optimierungsgebot gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG als auch der grundlegende städtebauliche Planungsgrundsatz, Bauflächen einander so zuzuordnen, daß Beeinträchtigungen vermieden werden, wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet und ist bei der weiterführenden städtebaulichen Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

Besondere Bedeutung hat dieser Planungsgrundsatz auch für die konzeptionelle Nutzungsorientierung der in der Ortslage vorh. landwirtschaftlichen Hofstellen und Gebäude.

Im Allgemeinen sind zum Schutz vor Lärm die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei gewerblichen Nutzungen ist entspr. § 22 BImSchG darauf zu achten, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, und
- die beim Betrieb von Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden können.

9. Auswirkungen

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das einbezogene Grundstück (Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB) wird ein Eingriff in Landschaft und Natur vorbereitet.

Die zum Ausgleich des Eingriffs erforderliche Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist wie folgt durchzuführen:

- Pflanzung von zwei großkronigen einheimischer standortgerechter Laubbaum in Bereich der öffentlichen Grünfläche

Diese Maßnahme hat der Verursacher auf eigene Kosten zu tragen.

Eine Ver- und Entsorgung weiterer Grundstücke durch Lückenschließungen im Innenbereich kann durch Anschluß an den Bestand sichergestellt werden.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden nicht erforderlich.

Damm, August 2000

Begründung zur Innenbereichssatzung

Ortslage Damm

Gemeinde Damm

1. Planungsanlaß

Planungsanlaß und Planungsziel ist die Anpassung an die geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde, die Behebung von Planungsdefiziten und die Anpassung an die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Für die Ortslage Damm existiert bereits seit Mai 1996 eine rechtswirksame Innenbereichssatzung.

Ein Großteil der ehemals gekennzeichneten Abrundungsflächen (Ergänzungsflächen) sind nunmehr bereits bebaut und zuvor ausgeschlossene Flächen wurden ergänzt.

Weiterhin wurde die Absicht der Gemeinde zur Bebauung von Restflächen im Wiesengrund (Flurstück 18/11, anteilig, d.h. einreihig zum Anliegerweg) innerhalb in Übereinstimmung mit der Ausweisung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes gebracht.

Dieses sind Änderungen bzw. Erweiterungen gegenüber der bestehenden Satzung.

Seitens der Gemeinde wird somit die Innenbereichssatzung für die Ortslage Damm, auf Grund geänderter Planungsabsichten, überarbeitet, die Ausweisungen aktualisiert und präzisiert und die Übereinstimmung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan hergestellt.

Somit ist das Entwicklungsgebot gewahrt.

Der F-Plan (als vorbereitende Bauleitplanung) ist Grundlage für eine notwendige Änderung der Innenbereichssatzung (als Instrument der verbindlichen Bauleitplanung).

Ein entspr. Änderungsbeschluß liegt mit Datum vom 20.09.1999 vor.

2. Rechtliche Grundlagen

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Damm

3. Bauliche Nutzung / geplante Bebauung

Die Ortslage Damm läßt in seiner Gesamtheit und Bebauungsstruktur eine vorwiegende Wohnnutzung erkennen.

Während die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und Wirtschaftsstellen in Damm stark zurückgegangen ist, nimmt der Bedarf an Wohnnutzung in starkem Maße zu.

Um diesem Wohnraumbedarf für die Bevölkerung abzudecken stehen im Innenbereich Baulücken zu Verfügung. Dieses betrifft insbesondere die Flurstücke 20/1 und 18/11 anteilig (einreihig entlang des Weges).

Als Ergänzungsfläche im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr.3 wird lediglich eine Baufläche (max. ein Einzel- , oder Doppelhaus) am nord-westlichen Ortsrand als städtebaulich sinnvolle Abrundung ausgewiesen.

Es bleibt jedoch festzustellen , das die Satzung im überwiegenden Maße der Klarstellung und nur in untergeordnetem Maße einer Ergänzung (Abrundung) dient.

Die früher überwiegende landwirtschaftliche Nutzung der Ortsteile ist auf Grund des Strukturwandels im ländlichen Raum stark zurückgegangen. Dieses ist auch in der Ortslage Damm unverkennbar.

Im Zentrum der Ortslage (Flurstück 20/1) befindet sich mit ehemaligen Stallanlagen und gewerblichen Bauten, welche zurückgebaut werden sollen, derzeit ein ungeordneter Bereich. Hier ist eine konzeptionelle städtebauliche Neuordnung unumgänglich. Hauptsächlich soll auch diese Fläche aus städtebaulichen Gründen der Wohnnutzung zugeführt werden.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten und gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen werden in der Satzung hierzu verbindlichen Festsetzungen getroffen.

4. Grünflächen

In Ortslage Damm ist hinsichtlich der Grünordnung besonders durch den Dammer Graben und seine begleitenden Randbereiche geprägt.

Diese Flächen sind zu erhalten und zu pflegen.

Hinsichtlich der Erhaltung innerörtlicher Freiräume und Grünflächen und bezüglich einer Verbesserung des Ortsbildes wurden weitere Grünflächen innerhalb der Ortslage gekennzeichnet.

Landschaftsgliedernde und zur ökologischen Vernetzung beitragende Elemente wie Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Baumreihen sind zu erhalten bzw. anzulegen.

Auf dem Flurstück 18/11 befindet sich eine Gehölzpflanzung (Pappelreihe) Diese Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

5. Verkehrstechnische Andindung

Die Ortslage Damm ist verkehrstechnisch erschlossen.

Alle Grundstücke grenzen an öffentliche Straßen und Wege.

Auch die Ergänzungsfläche grenzt unmittelbar an einen öffentlichen Weg.

Somit ist die Anbindung an das öff. Straßennetz gegeben.

Einige Straßen und Wege bedürfen allerdings einer qualitativen Verbesserungen:

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Trinkwasser

Die Ortslage Damm ist über ein vorh. Leitungsnetz trinkwasserseitig erschlossen.

Die Versorgung erfolgt über das Wasserwerk in Reez.

Die Trinkwasserversorgung für weitere Bebauung in der Ortslage Damm kann kapazitätsseitig abgesichert werden.

Bei Bauvorhaben in Trinkwasserschutzzonen ist den Bedingungen der Schutzzonenverordnung zu entsprechen.

Die sich aus den bestehenden Trinkwasserschutzzonen ergebenden Verbote und Nutzungseinschränkungen sind einzuhalten.

Insbesondere ist in der Trinkwasserschutzzone II der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten.

- Abwasser

Damm ist abwassertechnisch zentral erschlossen.

Die Abwässer werden über eine vorh. Druckleitung und Pumpwerk der Kläranlage Rostock-Bramow zugeführt.

Der Anschluß weiterer Bauflächen des Innenbereiches ist möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Für den Fall das auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ableitung in die örtliche Vorflut grundsätzlich möglich. Zum Schutz der Gewässer wird in Abhängigkeit vom Anfallort eine Vorreinigung des abzuleitenden Regenwassers empfohlen.

- Energieversorgung

Der Ortsteil Damm ist in die öffentliche Energieversorgung integriert.

Die Einspeisung von Elektroenergie erfolgt über das Mittel- und Niederspannungsnetz.

Für den z. Z. bekannten Leistungsbedarf ist eine Erweiterung des Mittelspannungsnetzes laut Aussage des Energieversorgungsunternehmens als nicht erforderlich zu betrachten.

- Gasversorgung

Der Ortsteile Damm ist an das Netz der Gasversorgung angeschlossen.

- Abfallentsorgung

Die Abfallverwertung und -entsorgung richtet sich nach den gemeindlichen Vorschriften.

Die Ortslage Damm wird wie die gesamte Gemeinde durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgt.

Eine Straßenrandentsorgung ist überall, auch bei der Ergänzungsfläche, sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Das Optimierungsgebot gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG als auch der grundlegende städtebauliche Planungsgrundsatz, Bauflächen einander so zuzuordnen, daß Beeinträchtigungen vermieden werden, wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet und ist bei der weiterführenden städtebaulichen Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

Besondere Bedeutung hat dieser Planungsgrundsatz auch für die konzeptionelle Nutzungsorientierung der in der Ortslage vorh. landwirtschaftlichen Hofstellen und Gebäude.

Im Allgemeinen sind zum Schutz vor Lärm die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei gewerblichen Nutzungen ist entspr. § 22 BImSchG darauf zu achten, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, und
- die beim Betrieb von Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden können.

9. Auswirkungen

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das einbezogene Grundstück (Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB) wird ein Eingriff in Landschaft und Natur vorbereitet.

Die zum Ausgleich des Eingriffs erforderliche Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist wie folgt durchzuführen:

- Pflanzung von zwei großkronigen einheimischer standortgerechter Laubbaum in Bereich der öffentlichen Grünfläche

Diese Maßnahme hat der Verursacher auf eigene Kosten zu tragen.

Eine Ver- und Entsorgung weiterer Grundstücke durch Lückenschließungen im Innenbereich kann durch Anschluß an den Bestand sichergestellt werden.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden nicht erforderlich.

Damm, August 2000