

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schloss Ranzow“ der Gemeinde Lohme nach § 13 BauGB

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den nördlichen Bereich des Plangebiets. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Baugrenzen (Veränderung der Baufenster) sowie die GRZ,
- die Lage und Führung der inneren Erschließungsstraße,
- der Verlauf der Niederschlagswasserentwässerung.

Die bisherige Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird ersatzlos gestrichen, da mit der Ausweisung der bisherigen GRZ bei gleichzeitig festgesetzter Eingeschossigkeit die Ausweisung einer GFZ ohne Bedeutung bleibt.

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für das Plangebiet folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des Nutzungskatalogs um die ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Streichung der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm.

Inhaltlich überflüssige textliche Festsetzungen wie z.B. die Wiederholung von bereits in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen (z.B. GRZ, allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen im WR) werden ersatzlos gestrichen. Ansonsten gelten die bisherigen Textlichen Festsetzungen unverändert fort.

Insbesondere die generelle Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung, werden nicht oder nur geringfügig geändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Angesichts des vergleichsweise geringen Änderungsumfangs sind Umweltprüfung / Umweltbericht damit nicht notwendig.

Anlass der Planung ist die Aufteilung des Plangebietes in kleinteiligere Grundstücke und eine damit einhergehende Neuordnung des Gebietes. Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb

- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs mit verkleinerten Grundstücksgrößen,
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten durch Zulassen kleiner Beherbergungsbetriebe als Ausnahme und
- Darstellung einer Fläche zum Auffangen und Ableiten des vom Hang im Nordosten ablaufenden Regenwassers.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt; diesbezügliche Untersuchungen (FFH- Verträglichkeitsstudie) wurden im Ursprungsverfahren bereits durchgeführt. Die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht wurden von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Die Änderungen bewirken keine zusätzlichen oder andersartigen Beeinträchtigungen.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Rügen und vom Wasser- und Bodenverband sowie von 2 Versorgungsträgern eingegangen, welche überwiegend berücksichtigt wurden.

Lohme, den 28.1.2013


Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauleitplanung