

# **Begründung**

**zur I. Änderung der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten  
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88**

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der I. Änderung der I. Ergänzung	3
1.4	Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)	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	4
8.	Inhalt der Planung	4
9.	Auswirkungen der Planung	5
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	5
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	5
12.	Altlasten	5
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	5
14.	Immissionsschutz	5
15.	Kataster- und Vermessungswesen	5
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	5
17.	Kostenschätzung	5

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage der I. Änderung der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 – Nr. 39) sowie die (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 14. September 2011 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Die Planzeichnung (Teil A) wird nicht geändert.

### **1.3 Erfordernis der I. Änderung der I. Ergänzung**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 14. September 2011 beschlossen, die mit Datum vom 3. November 2008 in Kraft getretene I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Ribnitz- Damgarten, „Wohnbebauung Damgartener Chaussee“ im Geltungsbereich der I. Ergänzung gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a und § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern.

Als Planungsziel ist die Änderung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhen (Maß der baulichen Nutzung) beabsichtigt.

Die I. Änderung der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine textliche Festsetzung (Teil B). Die Planzeichnung (Teil A) wird nicht geändert.

### **1.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste ursprünglich in ihrer Sitzung am 14. September 2011 den Beschluss, das Verfahren zur I. Änderung der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.8 Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB (sh. Punkt 1.3) durchzuführen.

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern- Rügen erfolgte der Hinweis für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der § 13 a BauGB war nicht anzuwenden, da mit der I. Änderung der I. Ergänzung keine Planungsziele der Innenentwicklung verfolgt werden, sondern lediglich Änderungen der Bezugspunkte für die Gebäudehöhen und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für diese Regelung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden und somit wird dem Hinweis gefolgt.

Auswirkungen auf das durchgeführte Planverfahren entstehen hierdurch nicht, da die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in Anwendung des § 13 BauGB durchgeführt wurde.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Für den Geltungsbereich der I. Ergänzung wurde in Anwendung des § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung durch die II. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz- Damgarten angepasst.

### **3. Baugebiet**

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung umfasst die Flurstücke 17/3, 18/1, 19/1, 20/1, 22/1, 22/3, 23/3, 24/3, 26/3, 27/1 tlw., 115, 116, 117, und 118 der Flur 12 der Gemarkung Ribnitz.

### **4. Lage des Plangebietes**

Der Bereich der I. Ergänzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch „Damgartener Chaussee“ und Bebauung an der „Theodor- Fontane- Straße“
- im Westen durch Bebauung an der „Theodor- Fontane- Straße“
- im Süden durch Bahnanlagen
- im Osten durch eine Mischbebauung (Tankstelle / Einkaufsmarkt) und Unland

### **5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage**

Die Aussagen zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und zur Höhenlage sind für die I. Änderung der I. Ergänzung entbehrlich.

### **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Die Aussagen zur städtebaulichen Situation, zur Natur und Landschaft sind für die I. Änderung der I. Ergänzung entbehrlich.

### **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, wurden mit der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 weitere Wohnbauflächen zur Abrundung des östlichen Stadtteiles in Ribnitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Aufgrund der guten Nachfrage nach Baugrundstücken im bestehenden Bebauungsplangebiet Nr.8 (Theodor- Fontane- Straße) wird im III./ IV. Quartal 2011 auch dessen Erweiterung erschlossen und damit 35 Parzellen der Vermarktung zugänglich gemacht.

Im Rahmen der Erschließungsplanung haben sich Höhen für die Planstraßen ergeben, die teilweise mehr als 50 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Somit sind die derzeitigen auf HN und das vorhandenen Gelände bezogenen Höhen- Festsetzungen für die Gebäude auf den angrenzenden Baugrundstücken nicht umsetzbar, da in Anpassung an die Straßenhöhe auch Aufschüttungen auf den Baugrundstücken erfolgen werden. Es ist absehbar, dass für eine Vielzahl künftiger Bauherren entsprechende Befreiungsverfahren notwendig werden, was die Genehmigungsverfahren zeitaufwendiger und kostenintensiver macht. Dem soll mit der Änderung einer entsprechenden Festsetzung mit Höhenbezug auf die angrenzende Straße begegnet werden. Diese Festsetzungsvariante ist nur möglich, da die Erschließungsplanung vorliegt und die Umsetzung der Baumaßnahme zeitnah erfolgt.

### **8. Inhalt der Planung**

In den Baufeldern 8, 9, 10, 11, 12 und 13 werden die Höhenbezugspunkte geändert. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnittes. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Straßenabschnitt maßgebend.

## **9. Auswirkung der Planungen**

Die I. Änderung der I. Ergänzung hat keine Auswirkung auf die Planungen.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die I. Änderung der I. Ergänzung hat keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Die Aussagen zu Bodendenkmalen und Bodenfunde sind für die die I. Änderung der I. Ergänzung entbehrlich.

## **12. Altlasten**

Die Aussagen zu Altlasten sind für die die I. Änderung der I. Ergänzung entbehrlich.

## **13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen**

Die I. Änderung der I. Ergänzung hat keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.

## **14. Immissionsschutz**

Die I. Änderung der I. Ergänzung hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

## **15. Kataster- und Vermessungswesen**

Die Aussagen zu den Bestimmungen des Vermessungs- und Katastergesetzes M-V sind für die die I. Änderung der I. Ergänzung entbehrlich.

## **16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die I. Änderung der I. Ergänzung hat keine Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen.

## **17. Kostenschätzung**

Die I. Änderung der I. Ergänzung hat keine Auswirkungen auf die Erschließungskosten.



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 18. August 2011  
geändert: 17. Nov. 2011