

Begründung

**zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
gemäß § 13 BauGB
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Siedlung Ribnitz“**

**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 Ergänzung und Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
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
9.	Auswirkungen der Planung	5
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	6
12.	Altlasten	6
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	6
14.	Immissionsschutz	6
15.	Kataster- und Vermessungswesen	7
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 24. Februar 2016 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Die Änderungen im Teil B „Textliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf den Inhalt der Planzeichnung, Teil A. Damit kann die Darstellung der Planzeichnung entfallen und somit entfällt auch entsprechend die Angabe zur Kartengrundlage.

1.3 Erfordernis der I. Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 24. Februar 2016 beschlossen, den mit Ablauf des 20. Mai 1999 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr.12 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Siedlung Ribnitz“ mit folgender Begründung zu ändern:

Der Vollzug der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 12 hat im Laufe seiner Entwicklung gezeigt, dass die Festsetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zu eng gefasst war und keine ausreichende bauliche Entwicklung gestattet. Ziel der Änderung ist nunmehr eine Erweiterung der Zulässigkeit zur Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baufelder zu ermöglichen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

1.4 Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren

Das Plangebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Durch die Änderungen der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr.12 der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht berührt. Beabsichtigt ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die bisherigen Festsetzungen zur Errichtung von Garagen und Nebenanlagen werden erweitert.

Damit besteht die Voraussetzung, die Änderung des Ursprungsplanes im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Das Planverfahren wird nach den Regelungen des § 13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB "Überwachung" ist nicht anzuwenden.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz ist nicht begründet.

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 I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 „Siedlung Ribnitz“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 8 Flurstücke: 149/4 tlw., 156 tlw.
- Flur 9 Flurstücke: 139/1, 139/2, 140
- Flur 14 Flurstücke: 1-17/1+2, 19/1+2, 25/4+5, 103-113, 119-126/2, 127/1, 128/2, 129/1, 130/1, 131, 132/4, 133, 134/2, 135/3+4, 136/1, 137-274, 284/1, 285, 286, 286/1, 286/2, 287, 288, 289, 290, 299/34 tlw., 300/20-23, 300/36, 307/2- 307/16
- Flur 15 Flurstücke: 130 tlw.

4. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ribnitz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rostocker Straße sowie vorhandenen Bebauung an der Rostocker Straße
- im Westen durch Kleingärten und gewerblich genutzte Flächen (Rostocker Straße 72 a)
- im Süden durch vorhandene Bebauung der Neuhöfer Straße und des Hufenweges sowie durch die Trasse der ehemaligen Betriebsbahn Fa. Bestwood.
- im Osten durch vorhandene Bebauung der Neuhöfer Straße, der Straße des Friedens und der H.-Thomas-Straße.

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Eine Aussage zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und zur Höhenlage ist für die I. Änderung entbehrlich, da die Bereiche bereits bebaut sind.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die Siedlung Ribnitz entwickelte sich in den dreißiger Jahren. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich verläuft straßenbegleitend. Sie ist historisch gewachsen und hat somit den Gesamtcharakter der südwestlichen Wohnbebauung im Stadtteil Ribnitz geprägt. Insbesondere die aufgelockerte kleingliedrige Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, bestimmt das Stadtbild in diesem Bereich. Die Gebäude sind eingeschossig, mit Putzfassade und Satteldach ausgebildet.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 12 setzt sich diese bauliche Entwicklung fort. Die gute Wohnlage führte zu einer zügigen Besiedelung des Standortes.

Eine Realisierung von Nebenanlagen und Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baufelder möglich.

Der gegenwärtige Bestand entspricht dadurch nicht den bisherigen Festsetzungen. 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 die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes Nr. 12 der Stadt Ribnitz-Damgarten geändert werden.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Standorte werden erweitert.

Mit der Änderung ist vorgesehen, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen und durch Baugrenzen bzw. Baulinien gekennzeichneten Flächen zu gestatten. Eine Änderung von Baugrenzen und Baulinien ist nicht beabsichtigt. Die Grundflächenzahl bleibt ebenfalls unverändert.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 trennt die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung in die Titel „Stellplätze und Garagen“ und „Nebenanlagen“. Diese Änderung sieht vor, Stellplätze, Carports und Garagen rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baulinien bzw. Baugrenzen und deren Flucht bis zu den hinteren Baugrenzen und deren Flucht zuzulassen. Die jeweiligen Zufahrten können jedoch ausnahmsweise als Stellplatz für einen PKW genutzt werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Nebengebäuden sind jedoch ausnahmsweise rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baulinien bzw. Baugrenze und deren Flucht bis zur hinteren Grundstücksgrenze zulässig.

9. Auswirkungen der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert.

Sollten sich die Planungen im Verfahrensverlauf als anzeigepflichtig herausstellen, so ist der Wasser- und Bodenverband darüber schriftlich zu unterrichten und bei der Unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Bei der Planung der zukünftigen Bebauung sind folgende Brandschutzbelange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes.
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.)
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.12 ist vollständig erschlossen. Somit hat die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 der Stadt Ribnitz-Damgarten generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel M-V GmbH (Vodafone Kabel Deutschland GmbH). Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und bei Erfordernis einer Umverlegung mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Versorgungsträger anzuzeigen. Gleichfalls befinden sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien der Telekom.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bekannte Bodendenkmale. Jegliche Erdeingriffe innerhalb dieser Bodendenkmale bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

14. Immissionsschutz

Schallemissionsherde sind nicht erkennbar sind.
Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Die Aussagen zu den Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V Seite 524), sind für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entbehrlich.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat keine Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen.



Frank Ilchmann

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 31.März 2016
geändert am: 09.August 2016