

Begründung

zur

II. Änderung

des Bebauungsplanes Nr.26 der Stadt Ribnitz-Damgarten,
OT Klockenhagen,
„Wohnbebauung Katenfeldweg“

1. Erfordernis der Planänderung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt auf Flächen der Grundstücke 75/10 tlws., 75/11 tlws., 75/12 tlws., 75/13 tlws., 75/14 tlws., 75/15 tlws., 75/16 tlws. und 75/17 tlws. der Gemarkung Klockenhagen, der Flur 1 das Vorhaben „Wohnbebauung Katenfeldweg“ zu ändern.

Da eine große Nachfrage nach kleinen bis mittleren Grundstücken um 500,0 m² besteht, soll eine Neuparzellierung im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgenommen werden.

Daraus ergeben sich neue Baugrenzen sowie eine Änderung der bereits festgelegten Grundflächenzahl.

Entsprechend § 3 Absatz 1 sind die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen unterrichtet worden.

Die genannten Bauvorhaben widersprechen den Festsetzungen der mit Datum vom 06. Juni 1998 rechtsverbindlichen I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26, der Stadt Ribnitz-Damgarten, OT Klockenhagen „Wohnbebauung Katenfeldweg“.

An der Verwirklichung der Änderung des Bauvorhabens besteht ein öffentliches Interesse, weil sich an den bereits festgesetzten Grundzügen des Bebauungsplanes Nr.26 nichts ändert, d.h. dass das städtebauliche Erscheinungsbild erhalten bleibt.

2. Inhalt, Ziele und Zweck der Planänderung

Die II. Änderung wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.26 vorgenommen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Ziele geschaffen werden:

Die Grundflächenzahl muss sich in Folge der Verkleinerungen der Grundstücke von 0,2 auf 0,3 erhöhen, um eine Bebauung mit Einzelhäusern zu gewähren.

Bei der II. Änderung ergeben sich weiterhin kleinere Veränderungen bei der Gestaltung der Gebäude. Die Dacheindeckung soll auch in dem Farbton „anthrazit“ gewählt werden können. Krüppelwalm- oder Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 40° bis 50°, statt zuvor von 45° bis 50° auszubilden.

Die Änderungen der Festsetzungen von Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung sowie von Gestaltungsvorschriften zur Errichtung von Einzelhäusern werden auf der Satzung in der Planzeichnung bzw. im Textteil aufgenommen.

Um eine verkehrstechnische Anbindung aller Grundstücke sicherzustellen, wird die Verkehrsfläche erweitert. Ein privater Anliegerweg, Schnitt H - H, erschließt im östlichen Bereich der II. Änderung zwei von der Planstraße A zurückgesetzte Grundstücke.

Den Ver- und Entsorgungsträgern ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

Die Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, dass sich das vorgenannte Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Situation einfügt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelte aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.26 „Wohnbebauung Katenfeldweg“. Für diesen Bereich weist die verbindliche I. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes stimmt damit mit dem Flächennutzungsplan überein.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf den räumlichen Geltungsbereich.

5. Umweltverträglichkeit

- Für die II. Planänderung wurde ein vereinfachter Ausgleichsplan, in dem der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt wurde, angefertigt.

Das gesamte Gebiet der II. Änderung liegt im Lärmpegelbereich II bzw. nahe der „Bäderstraße“ im Lärmpegelbereich III.

Im Bereich des Wechsels der Art der baulichen Nutzung, d.h. zwischen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR), wird der Lärmpegelbereich nicht zwangsläufig erhöht. Des weiteren werden die Baufelder des WR durch die geplanten Einzelhäuser des WA von der maßgeblichen Geräuschquelle (Emissionsort: Landesstraße L 21) abgeschirmt.

5.1 Immissionsschutz

Immissionen durch den Verkehr mit Lärm und Staub, besonders in den Sommermonaten, sind mit der überörtlichen Straße Dierhagen - Ribnitz-Damgarten vorhanden. Sie werden abgemildert durch vorhandene Heckenbepflanzung an der Straße.

Aufgrund der Aussagen des schallschutztechnischen Gutachtens wird ein Schallschutzwall entlang der östlichen und teilweise an der nördlichen Plangebietsgrenze errichtet. Die Höhe beträgt 3,0 m über OK Planstraße A.

Laut Schalltechnischen Gutachten wurde der Lärmpegel an den straßenseitigen Fassaden der ersten Hausreihe, entlang der Landstraße zum Fischland, von maximal 55 - 58 dB(A) für den Tag und maximal 45 - 47 dB(A) für die Nacht ermittelt. Für alle anderen Häuser treffen Lärmpegel unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) zu.

Die östlichen Fassaden von zwei Häusern liegen im Lärmpegelbereich III. Die Schlafzimmer der betroffenen Häuser sind auf der schallabgewandten Hausseite einzuordnen. Die restlichen Häuser müssen den Anforderungen des LPB II genügen. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, die Terrassen der östlichen Häuserreihe auf der schallabgewandten Seite zu errichten.

Weitere Immissionen, besonders an den östlichen Häusern, durch die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, insbesondere durch Staub, sind jahreszeitlich begrenzt und der dörflichen Lage zuzuschreiben. Durch die geplante Vernetzung der Grünflächen (Rand- und Schutzpflanzungen), ist mit einem weiteren Schutz zu rechnen.

6. Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderung hat weder Auswirkungen auf die Infrastruktur noch auf die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine größeren zusätzlichen Erschließungseinrichtungen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Von einer Versickerung ist wegen der reduzierten Grundstücksfläche abzusehen.

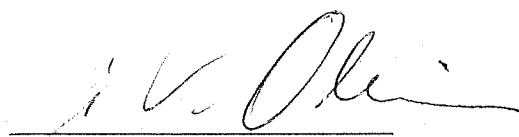
7. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der erneuten Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Mehrkosten. Die Finanzierung der Aufwendungen übernimmt der Investor.

Mittels einer Ergänzung des Erschließungsvertrages werden die durch die Planänderung verursachten Mehrkosten der Erschließung dem Erschließungsträger übertragen.

7.1 Mehrkostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau				= <u>10.500,00 DM</u>
	Anliegerweg	70,0 m ²	x	150,00 DM	
02	Wasserversorgung - DN 100				= <u>1.800,00 DM</u>
	Anliegerweg	20,0 m	x	90,00 DM	
03	Regenentwässerung - DN 300				= <u>2.600,00 DM</u>
	Anliegerweg	20,0 m	x	130,00 DM	
04	Schmutzentwässerung - DN 200				= <u>2.400,00 DM</u>
	Anliegerweg	20,0 m	x	120,00 DM	
05	Straßenbeleuchtung				= <u>4.000,00 DM</u>
	Kabel, Erdarbeiten	20,0 m	x	50,00 DM	= 1.000,00 DM
	Leuchten	1 St.	x	3.000,00 DM	= 3.000,00 DM
Summe Baukosten Erschließung					= 21.300,00 DM
+16 % MwSt.					= 3.408,00 DM
Gesamtsumme (brutto)					= <u>24.708,00 DM</u> =====



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 17. Juli 2000
geändert am: 06. September 2000
geändert am: 23. November 2000