

**Bernsteinstadt  
Ribnitz - Damgarten**

Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

**III. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 64  
Wohngebiet „Sandhufe II“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Begründung**

Stand: 17.11.2011

Planungsgruppe Geburtig  
Bearbeiter:  
Frank Zerulla  
Dr. Gerd Geburtig  
Fischerstr. 12  
18311 Ribnitz – Damgarten



## **INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG**

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms	4
3. Ziele weiterer, übergeordneter Planungen	4
4. Geltungsbereich und Bestand	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6. Verkehrserschließung	5
7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	5
8. Grünordnung	5
9. Immissionsschutz	5
10. Kosten	5

### **Anlagen zur Begründung**

Anlage 1: Lesefassung B-Plan Nr. 64 mit I., II. und III. Änderung  
(wird den genehmigten Planungsunterlagen beigelegt)

## 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Wohngebiet „Sandhufe II“ wird dem Bedarf an der Ausweisung von Baufeldern für die Errichtung von „Doppelhäusern“ Rechnung getragen.

Bei der Durchführung des Verfahrens wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) abgesehen.

Ziel ist die Schaffung der Voraussetzung zur Zulässigkeit von Doppelhäusern mit bis zu vier Wohneinheiten, durch eine Änderung im Maß der baulichen Nutzung.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sandhufe II“ werden nicht berührt.

Auf Grundlage des § 1 (3) BauGB wird entsprechend Erfordernis für die nachfolgend näher beschriebene geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung eine Änderung des Bebauungsplanes abgeleitet und aufgestellt. Zur Durchsetzung der Ziele einer Gebietsentwicklung werden aus städtebaulichen Gründen dementsprechend Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

Durch die Änderung werden folgende Planziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Doppelhäusern im gesamten Plangebiet.
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung.

Die Sicherung der Erschließung sowie die verkehrstechnischen Anbindungen des Standortes sind über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“ gegeben und bedürfen keiner Änderung oder Anpassung.

## **2. ZIELE DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS „VORPOMMERN“**

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“ festgesetzten Ziele der übergeordneten Entwicklung der Region werden nicht geändert.

## **3. ZIELE WEITERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten ist ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan und für dieses Gebiet ein rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 64 vorhanden.

Es ist festzustellen, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 die Grundkonzeption des F-Planes und des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde unangetastet bleibt.

## **4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND**

### **4.1 Allgemein**

Der Plangeltungsbereich umfasst alle Flurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64.

Der mit dem Satzungsbeschluss 2. Änderung beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wird nicht geändert.

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 3,35 ha.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück des Krankenhauses der Bodden-Kliniken Ribnitz-Damgarten GmbH,
- im Osten: durch offene Feldmark,
- im Süden: durch offene Feldmark,
- im Westen: durch das Wohngebiet Sandhufe (Bebauungsplan Nr. 55), Unland und offene Feldmark.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Sandhufe II“, gesichert.

Weiterhin gelten die Festsetzungen und Feststellungen des B-Planes Nr. 64.

### **4.2 Bodenordnung / Vermessung**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sandhufe II“.

### **4.3 Bodendenkmale**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sandhufe II“.

## **5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Grundstücksgröße für ein Wohngebäude welches als Doppelhaushälfte errichtet wird, mit einem Mindestmaß von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die III. Änderung sieht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen, auf 2 Wohnungen je Wohngebäude vor.

Entsprechend § 2 Abs. 2 LBauO M-V, sind Wohngebäude, Gebäude, die nur Wohnungen und die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten, darüber hinaus allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder ähnlicher Art Tätiger, denen gegenüber die Wohnungen überwiegen müssen.

Die Beschränkung wird erforderlich, da die vorhandene öffentliche Infrastruktur eine größere Wohnungsdichte nicht erlaubt. Es müsste insbesondere mit einer Überlastung der Straßen durch den fließenden und ruhenden Verkehr gerechnet werden. Weiterhin soll mit der Begrenzung, eine Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart eines aufgelockerten Wohngebietes verhindert werden.

Bei den o. g. Festsetzungen wird ein Doppelhauses als Grenzbebauung von zwei Einzelhäusern mit gemeinsamer Giebelwand definiert.

Des Weiteren bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 bestehen.

## **6. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Die Verkehrserschließung erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64.

Für die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen der Verkehrserschließung erforderlich.

## **7. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den Graben 43/010.

Des Weiteren haben die bisher getroffenen Festlegungen des Bebauungsplanes zu diesem Punkt Bestand.

## **8. GRÜNORDNUNG**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sandhufe II“.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Die mit der Erlangung der Rechtskraft für den Bebauungsplan Nr. 64 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben bestehen.

## **10. KOSTENÜBERSICHT**

Die zu erwartenden Kosten für die Realisierung der 3. Änderung, sind wie folgt zu benennen (Brutto-Kosten):

- Kosten B-Planung	2.500,00 EUR
- Kosten GOP	nicht erforderlich
- Baukosten	entsprechend dem B-Plan Nr. 64

