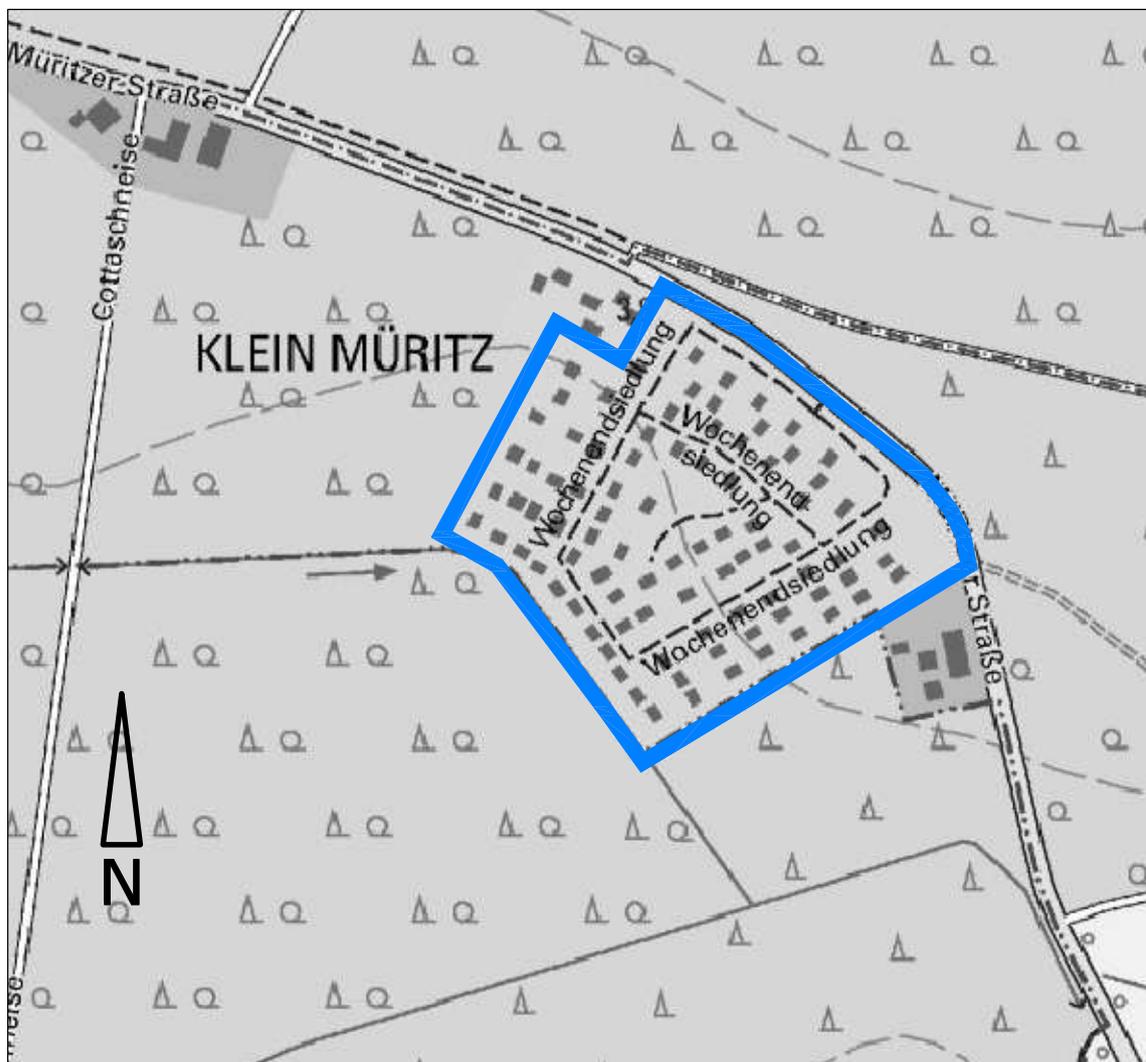


Begründung

**zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51
der Stadt Ribnitz-Damgarten
"Wochenendhausgebiet Klein Müritz"
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB
(einfacher Bebauungsplan)**



Übersichtsplan - M: 1:10000

**© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)**

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 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
9.	Auswirkungen der Planung	5
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	5
11.	Denkmalschutz	5
11.1	Baudenkmale	
11.2	Bodendenkmale	
12.	Altlasten	6
13.	Brand- und Katastrophenschutz	6
14.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
15.	Immissionsschutz	7
16.	Kataster und Vermessungswesen	7
17.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wochenendhausgebiet Klein Müritz“ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch §246d (neu) Artikel 11 Gesetz zur Änderung des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 31. August 2022 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 31. August 2022 beschlossen, den mit Ablauf des 13. Mai 2009 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr.51 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wochenendhausgebiet Klein Müritz“ mit folgender Begründung zu ändern:

Der Vollzug der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 51 hat im Laufe seiner Entwicklung gezeigt, dass die Festsetzungen einer maximal einzuhaltenden Grundfläche der Wochenendhäuser von 95 m² nicht zu einer Gleichbehandlung der Grundstücke führt und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 zu ergänzen ist.

In einem Baugebiet können sowohl eine Grundflächenzahl (GRZ) als auch eine absolute Größe der Grundfläche (GR) nebeneinander festgesetzt werden. Das Wort „oder“ in § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO steht dem nicht entgegen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Damit bis zum Inkrafttreten der I. Änderung keine Tatsachen geschaffen werden, die den Zielen der B-Planänderung zuwider laufen, wurde am 31.08.2022 die Satzung über eine Veränderungssperre von der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschlossen.

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. 51 der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht berührt. Beabsichtigt ist eine Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung. Neben der bisherigen Festsetzung einer maximal einzuhaltenden Grundfläche wird nunmehr als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl GRZ 0,2 festgesetzt.

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.51 „Wochenendhausgebiet Klein Müritz“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet Klein-Müritz aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Neuheide
Flur 1

2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 2/26, 2/27, 2/28, 2/29, 2/30, 231, 2/32, 2/33, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2138, 2/39, 2/41, 3/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53, 2/54, 2/55, 2/56, 2/57, 2/58, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/63, 2/64, 2/65, 2/66, 2/67, 2/68, 2/69, 2/70, 2/71, 2/72, 2/73, 2/74, 2/75, 2/76, 2/77, 2/78, 2/79, 2/80, 2/81, 2/83, 2/84, 2/85, 2/86, 2/87, 2/88, 2/89, 2/90, 2/91, 2/92, 2/93, 2/94, 2/95, 2/96, 2/97, 2/98, 2/99, 2/100, 2/101, 2/102, 2/103, 3/2, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7

4. Lage des Plangebietes

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

- Im Norden durch die „Müritzer Straße“,
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung an der „Müritzer Straße“ und Wald,
- im Süden durch Waldflächen,
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung an der „Müritzer Straße“ und Wald.

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 Aussagen zur städtebaulichen Situation, zur Natur und Landschaft sind für die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 entbehrlich.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit der I. Änderung konkretisiert werden. Der Ursprungsplan setzt eine Grundfläche der Wochenendhäuser von 95 m² fest.

Neben dieser Festsetzung soll nunmehr als Obergrenze für das Wochenendhausgebiet die Grundflächenzahl GRZ 0,2 nominiert werden.

Mit dieser Regelung kann sicher gestellt werden, dass das bisher festgesetzte Nutzungsmaß von 95 m² Grundfläche nicht im Widerspruch zur Grundflächenzahl steht und die Grenze der städtebaulichen Vertretbarkeit überschritten werden kann.

8. Inhalt der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 im Textteil B ergänzt. Eine Überschreitung der nominierten Obergrenze ist nicht zulässig. Die Planzeichnung A wird nicht geändert.

9. Auswirkungen der Planung

Die Grundflächen des Gebäudebestandes liegen im vorgegebenen Rahmen. Die Grundflächenzahl 0,2 wurde noch nicht vollumfänglich ausgenutzt. Die für die Wochenendhaussiedlung typische kleinteilige Bebauung kann weiterhin gesichert werden. Die Festsetzung einer GRZ 0,2 soll sicherstellen, dass die Gebäudegrößen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen entwickelt werden können und nur bei den vereinzelt größeren Grundstücken die Maximalgröße von 95 m² Grundfläche zum Tragen kommen kann. Ein Entzug von Baurechten wird es nicht geben.

Die Grundzüge der Planung werden nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wochenendhausgebiet Klein Müritz“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 ist vollständig erschlossen. Somit hat die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Ribnitz-Damgarten generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

11. Denkmalschutz

11.1 Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.

11.2 Bodendenkmale

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- 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.

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist für einen Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Für Gewerbe und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Industriebau-Richtlinie M-V.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300m 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 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S.20) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 /GVBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

14. 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.

Die geplante Änderung betrifft ausschließlich eine Anpassung der überbaubaren Flächen. Da die Grundfläche der Wochenendhäuser weiterhin 95 m² nicht übersteigen darf, ist gegenüber der Ursprungsplanung keine erhebliche Änderung der Flächenversiegelung zu erwarten.

15. Immissionsschutz

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.51 hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

16. 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. 51 entbehrlich.

17. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 hat keine Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen.

Thomas Huth

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 06.Dezember 2022
geändert am: 02. Februar 2023