



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 98 „WOHNBEBAUUNG EHEM. KREISVERWALTUNG“

**Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB**

Begründung zum Vorentwurf
Stand März 2024

Planung Dillmann
Büro für Stadt- & Landschaftsplanung
Planung.Dillmann@web.de

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	III
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III
1 Anlass und Grundlagen der Planung	1
1.1 Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage	1
1.3 Verfahren	2
2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	4
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	4
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes	6
2.4 Rahmenplan für den Bereich der ehemaligen Kreisverwaltung	7
2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung	10
3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes	10
3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets	10
3.1.3 Planungsrechtliche Situation	12
3.2 Natur und Landschaft	12
3.2.1 Umweltfachliche Ausgangssituation	12
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	13
3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen	13
3.3 Immissionen	13
4 Inhalt der Planung	15
4.1 Städtebauliches Konzept	15
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.2.4 Öffentliche Grünflächen	19
4.2.5 Grünordnung	20
4.2.6 Flächen für die Wasserwirtschaft	20
4.3 Örtliche Bauvorschriften	20
4.4 Wald	20

4.5	Hochwasserschutz	21
4.6	Erschließung	22
4.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	22
4.6.2	Ver- und Entsorgung	22
4.7	Immissionsschutz.....	23
4.8	Flächenbilanz	24
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
5.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	24
5.2	Soziale Auswirkungen	24
5.3	Verkehrliche Auswirkungen	24
5.4	Auswirkungen auf private Belange	25
5.5	Auswirkungen auf die Umwelt	25

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem RREP	5
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6
Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich der ehem. Kreisverwaltung	7
Abbildung 4: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte	8
Abbildung 5: Entwicklung des Plangebietes seit 1991	11
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept	15
Abbildung 7: Visualisierungen der Konzeptvariante	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	24
Tabelle 2: Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen.....	25

1 Anlass und Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Mit der Neuordnung der Landkreise und der kreisfreien Städte aufgrund des Gesetzes zur Schaffung zukunftsfähiger Strukturen der Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Umsetzung der am 4. September 2011 in Kraft getretenen Kreisgebietsreform wurden die ehemaligen Landkreise Nordvorpommern, Rügen und die kreisfreie Hansestadt Stralsund zum Landkreis Vorpommern-Rügen vereinigt. Infolgedessen kam es zu Strukturveränderungen, die eine Teilaufgabe der bisherigen Außenstelle der Kreisverwaltung in Ribnitz-Damgarten zur Folge hatte.

Mit dem Rückbau der brachgefallenen Gebäude und der versiegelten Freiflächen wurde der städtebauliche Missstand am Ortseingang der Stadt Ribnitz-Damgarten entlang der Damgartener Chaussee beseitigt. Nach der Nutzungsaufgabe und dem erfolgten Rückbau der Anlagen ist der Standort, der neben dem Grundstück der ehemaligen Kreisverwaltung auch Flächen des ehemaligen „Sportpalastes“ und der angrenzenden Kegelbahn umfasst, städtebaulich neu zu ordnen. Weiterhin ist für den Standort eine neue Nutzung zu definieren. Für die zukünftige Nutzung ist insbesondere die hohe Wohnraumnachfrage auch für Mitarbeiter des mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ verfolgten „Bernsteinresorts Pütznitz“ in den Blick zu nehmen.

Zur Konzeptfindung wurde ein architektonischer Wettbewerb ausgelobt. Am 5. November 2021 tagte das Preisgericht und hat das Konzept der Bergergemeinschaft kbmk ARCHITEKTEN GmbH, Hamburg & Landschafts.Architektur Birgit Hammer, Berlin zum Wettbewerbsieger bestimmt. Die Planungskonzeptionen des Preisträgers zielen auf die Errichtung von insgesamt sieben mehrgeschossigen Wohngebäuden, welche eine Gesamtkapazität von etwa 130 WE erwarten lassen. Weiterhin soll eine Kindertagesstätte in einem der Neubauten berücksichtigt werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele hat die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2018 bestimmt, den Bebauungsplan Nr. 98 „Wohnbebauung ehem. Kreisverwaltung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ribnitz, nördlich der Damgartener Chaussee der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten. Der ca. 3,4 ha große Satzungsbereich umfasst die Flurstücke 333/5 (tlw.), 335/12, 335/17, 335/5, 334/8, 334/11, 334/12, 335/24, 335/23, 335/21, 335/22, 337/2 (tlw.), 335/20 (tlw.) der Flur 11 Gemarkung Ribnitz. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Boddenwanderweg,
- im Osten durch das Stadion „Am Bodden“,
- im Süden durch die „Damgartener Chaussee“ und
- im Westen durch das Grundstück „Fritz-Reuter-Straße 30“.

Zeichnerische Grundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom August 2023 unter Einarbeitung des Lage- und Höhenplans vom Vermessungsbüro Stefan Reiche. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

1.3 Verfahren

Nach dem bereits erfolgten Rückbau der ehemals vorhandenen baulichen Anlagen in den Jahren 2020 und 2022 ist das Plangebiet nun mit Ausnahme von befestigten Freiflächen und dem noch bestehenden Möbelhaus überwiegend unbebaut und damit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Aufgrund der ehemals bestehenden Bebauung handelt es sich trotz des bereits erfolgten Rückbaus um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes¹ ist die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat. Hierzu genügt es nicht, dass die Fläche von aufstehender Bebauung beräumt und oberflächlich entsiegelt wird. Solange die Fläche aufgrund unterirdisch verbleibender Gebäudereste, sonstiger Versiegelungen oder nachhaltiger Veränderungen der Bodenstruktur einer natürlichen Vegetationsentwicklung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht, wirkt die ehemalige bauliche Inanspruchnahme fort. Greift ein Bebauungsplan auf solche Flächen zu, kann dies dem Anliegen des § 13a BauGB Rechnung tragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Ob eine tatsächlich vorbelastete Brachfläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, bestimmt die Verkehrsauffassung. Dabei kann zur Bestimmung der Verkehrsauffassung aber nicht an die Rechtsprechung des BVerwG zum Erhalt des Bebauungszusammenhangs im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB angeknüpft werden, wonach eine bereits beseitigte Bebauung bzw. eine eingestellte Nutzung den Charakter eines Gebiets fortwirkend prägen kann, solange mit einer erneuten Bebauung bzw. der Wiederaufnahme der Nutzung gerechnet werden kann (dazu auch Kap. 0). Denn die Reichweite des Siedlungsbereichs des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann nicht nach den Maßstäben beantwortet werden, welche die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke zum Gegenstand haben. Die Verkehrsauffassung, ob eine Fläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, wird von Planungen der Gemeinde beeinflusst. Das Bundesverwaltungsgericht führt dazu aus:

„Beabsichtigt die Gemeinde die Renaturierung von Flächen, wird sich recht bald die Verkehrsauffassung bilden können, die Grenze des Siedlungsbereichs habe sich zurückgebildet. Stellt die Gemeinde dagegen im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden einen Bebauungsplan für die Wiedernutzung auf, ist dies ein starkes Indiz, dass sich die Grenzen des Siedlungsbereichs nicht verschieben.“

Gemessen an diesen Umständen rechnet die Verkehrsauffassung aufgrund des Beschlusses vom 12. Dezember 2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 als Bebauungsplan der Innenentwicklung, den von 2017 bis 2020 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich der ehemaligen Kreisverwaltung und dem im Jahr 2021 durchgeführten architektonischen Realisierungswettbewerb weiterhin mit der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Brachfläche, sodass die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgt. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens kommt es jedoch nicht

¹ Urteil vom 27.08.2020 - 4 CN 4.19, WKRS 2020, 40618.

darauf an, wie die Gemeinde die von ihr beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie „Innenentwicklung“ im Sinne der Vorschrift betreibt².

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Bereits aufgrund der geringen Baugebietsgröße von ca. 2 ha handelt es sich um einen Bebauungsplan der Fallgruppe 1 (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ausschlussgründe für die Verfahrensanwendung sind nicht gegeben. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Planung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Erhaltungszwecke von Natura 2000-Gebieten bestehen nicht. Zwar befinden sich die nächst gelegenen Europäischen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ nur in einer Entfernung von etwa 80 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch liegt zwischen der geplanten Wohnbebauung und den Schutzgebieten ein Abstand von etwa 150 m bis 200 m. Direkte Sichtbeziehungen und Scheuchwirkungen in das Gebiet werden durch den bestehenden Gehölzbestand entlang der Boddenküste vermieden. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der bereits stark frequentierte Boddenwanderweg, sodass erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen über das bereits bestehende Maß hinaus nicht zu erwarten sind.

Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu betrachten sind, da sich im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe befinden.

² BVerwG, Beschl. v. 20.06.2017 - 4 BN 30.16, BauR 2017, 1632.

2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das System der räumlichen Gesamtplanung wird in Mecklenburg-Vorpommern im Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V geregelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) zu beachten.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum festgelegt und soll damit als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort gesichert und weiterentwickelt werden. Demnach soll die Stadt in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich gem. des LEP im Vorbehaltsgebiet Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 4.6 (4) LEP).

Gemäß dem Grundsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Mit der Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Standortes durch eine moderne und innovative Bebauung berücksichtigt die Planung den Grundsatz 4.1 (1) des LEP, wonach die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Die Planung entspricht dem Ziel 4.1 (5), wonach in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind und dem Ziel 4.1 (6), wonach die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden sind. Weiterhin wird dem Ziel 4.2 (1) Rechnung getragen, wonach die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich in der Planungsregion Vorpommern. Das einschlägige Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern konkretisiert und differenziert die Vorgaben der Landesplanung. Blatt 1 des RREP VP im Maßstab 1:100.000 (s. auch Abbildung 1) enthält für die Stadt Ribnitz-Damgarten folgende raumordnerische Festlegungen:

Der Darstellung im LEP folgend, ist das Plangebiet als Tourismusraum bzw. Tourismusedwicklungsraum definiert. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus hat die Entwicklung ihrer Eigenschaft und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung (Punkt 3.1.3 (1) RREP VP). Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Gemäß dem Grundsatz 3.1.3 (8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region

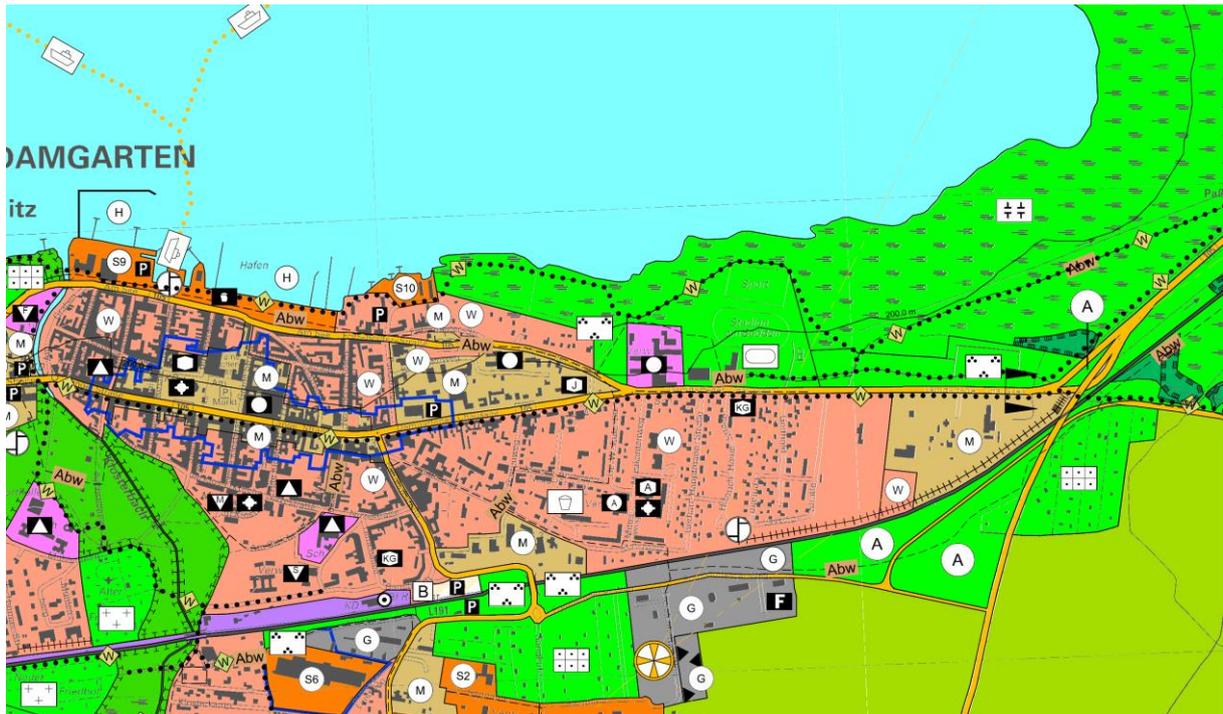


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Stadt enthält die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ist die dem Flächennutzungsplan beigeordnete naturschutzrechtliche Fachplanung. Im Landschaftsplan ist der Standort als Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen gekennzeichnet. Nördlich angrenzend sind gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Planrelevante Darstellungen (z.B. Maßnahmen und Erfordernisse, geschützte Biotope etc.) enthält der Landschaftsplan für das Plangebiet nicht.

2.4 Rahmenplan für den Bereich der ehemaligen Kreisverwaltung

In Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens hat sich die Stadt Ribnitz-Damgarten dazu entschieden, einen städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich der ehemaligen Kreisverwaltung aufzustellen. Die Erarbeitung erfolgte von 2017 bis 2020.

Dem damaligen Planungswillen der Stadt folgend, sollten hier höherwertige Mehrfamilienhäuser mit 7 - 10 Wohneinheiten je Gebäude entstehen. Nach dem erarbeiteten Rahmenplan (s. Abbildung 3) waren maximal viergeschossige Einzelgebäude mit Staffelgeschossen vorgesehen, die in einer offenen Gruppierung ohne lineare Ausrichtung angeordnet waren. Ziel war es, eine durchgrünte Bebauung mit offenen Räumen und verkehrsberuhigten Wegen und Plätzen zu schaffen, die durch Baumgruppen, Hecken, Möblierung oder Nebenanlagen raumbildend zu gestalten sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3. April 2020 um Stellungnahme zum Rahmenplan gebeten. Die öffentliche Auslegung des Rahmenplans erfolgte im Mai/Juni 2020.

Im Ergebnis des architektonischen Realisierungswettbewerbes wurde das städtebauliche Konzept an die Konzeptvariante des Preisträgers angepasst und um die im Privateigentum befindlichen Grundstücke des Sportpalastes und der Kegelbahn erweitert. Damit wird gezielt von den Darstellungen des Rahmenplanes abgewichen.



Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich der ehem. Kreisverwaltung

2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2002 wurde erstmals ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ribnitz-Damgarten erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und konkrete Projekte für die Stadtentwicklung beschreibt. In der dritten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vom Juni 2023 wird der Wohnungsneubau auf der Fläche der ehemaligen Kreisverwaltung den geplanten 14 Maßnahmen/Projekten im Umsetzungszeitraum bis 2035 zugeordnet, welche zur Erreichung der Ziele im Handlungsfeld Baukultur, Wohnen und Wohnumfeld festgelegt wurden. In dem Handlungsfeld wird dem Projekt die Priorität Nummer 1 zugewiesen.

Die dritte ISEK-Fortschreibung untersucht ausführlich die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und daraus abgeleitet die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsbedarfs im Untersuchungszeitraum und kommt zu dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Bedarf im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierearme Wohnungen mit größeren Wohnflächen) besteht. Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen. In diesem Wohnungsteilmarkt ist daher der Nachholbedarf hoch. Bis zum Jahr 2030 werden demnach 400 bis 500 neue Wohnungen benötigt, um die Wohnungsnachfrage decken zu können. Die Wohnungsnachfrage resultiert zu zwei Drittel aus der eigenen Bevölkerung und zu einem Drittel aus dem Umland und darüber hinaus. Langfristig nach 2030 bis 2040 werden laut aktueller Prognose des Wohnbedarfs weitere 300 bis 400 neue Wohnungen benötigt.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für dieses Marktsegment wird von einem Neubaubedarf von ca. 250 bis 300 WE bis 2030 ausgegangen. Im Zeitraum von 2030 bis 2040 ergibt sich ein Bedarf von weiteren 150 bis 200 WE. So z. B. ergibt sich eine höhere Wohnraumbereitstellung für Angestellte der Tourismusbranche der Halbinsel Pütznitz, wenn die geplanten Entwicklungen hier zum Tragen kommen.

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2022	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Prognosejahr 2040	Veränderung
Einwohner (Hauptwohnsitz)	16.243	16.703	16.927	17.004	761
Einwohner (Nebenwohnsitz)	515	550	550	550	35
Einwohner Heime/Einrichtungen	410	450	450	450	40
Einwohner gesamt*	16.348	16.803	17.027	17.104	756
* wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen					
Haushalte und Haushaltsgröße	Basisjahr 2022	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Prognosejahr 2040	Veränderung 2022-2040
Annahme I	1,94	1,92	1,90	1,89	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	8.386	8.752	8.962	9.050	664
Annahme II	1,94	1,90	1,88	1,87	-0,07
wohnungsnachfragende Haushalte	8.386	8.844	9.057	9.147	761
Annahme III	1,94	1,88	1,86	1,84	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	8.386	8.938	9.154	9.296	910

Abbildung 4: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte³

³ Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten (ISEK), 3. Fortschreibung, 28.06.2023.

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Potenziale für Wohnungsneubau stehen sowohl im Einfamilienhaussektor als auch im Bereich Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Die dritte ISEK-Fortschreibung zählt das Plangebiet der ehemaligen Kreisverwaltung zu den Wohnbaupotenzialen der Stadt Ribnitz-Damgarten und führt dazu aus:

„Das Projekt befindet sich bereits in Vorbereitung. Nach dem Abbruch des Gebäudes der ehem. Kreisverwaltung nördlich der Damgartener Chaussee im Stadtteil Ribnitz soll der Bereich städtebaulich aufgewertet und zu einem neuen Quartier umgestaltet werden. Das neue Quartier soll hinsichtlich städtebaulich-freiräumlicher Qualität, Baukultur, energetischer Optimierung und nachhaltiger Bauweise zukunftsweisenden Charakter haben. Dafür wurde ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Anlass des Wettbewerbs ist die Schaffung eines baukulturell hochwertigen und nachhaltigen Wohnungsangebotes in landschaftlich herausragender Lage durch das kommunale Wohnungsunternehmen „Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH“.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 32.600 m². Für den Hochbau ist eine wirtschaftlich tragfähige Mischung von frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau, vom Wohnen für junge Familien und Senioren, von barrierefreiem und barrierearmem Wohnen angestrebt. Besonderer Wert wird auf „intelligente“ Grundrisse gelegt, aber auch auf möglichst geringe Betriebskosten durch energetische Optimierung und Steuerung.

Ziel ist es, eine durchgrünte Bebauung mit offenen Räumen und verkehrsberuhigten Wegen und Plätzen zu schaffen „Wohnen im Park am Bodden“. Geplant ist Geschosswohnungsbauten in einer offenen Gruppierung ohne lineare Ausrichtung – keine größeren Blockbebauungen für einen Nutzungsmix von 70 % freifinanzierter 30 % geförderter Wohnraum zu errichten.“

Weiterhin trifft die dritte Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine Prognose für den künftigen Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen für die in Ribnitz-Damgarten wohnende Bevölkerung. Zudem ist jedoch die Umlandentwicklung zu berücksichtigen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten zählt zu den Mittelzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern und demzufolge zu den zentralen Orten.

In Ribnitz-Damgarten gibt es sieben Kindertagesstätten mit 646 Kita-Plätzen. Zudem gibt es für die Versorgung der Kinder im Krippenalter 20 Plätze bei Tagesmüttern. Somit liegen die Betreuungskapazität bei 666 Plätzen. Die Kapazitäten sind ausgelastet. Ende 2022 gab es in Ribnitz-Damgarten 655 Kinder im Kita-Alter. Nach einem leichten Rückgang steigt die Kinderzahl nach 2030 laut neuer Prognose wieder stetig an.

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Damgartener Chaussee im Stadtteil Ribnitz, etwa 600 m östlich der historischen Altstadt. Es grenzt im Norden an den „Boddenwanderweg“, im Osten an das „Stadion am Bodden“, im Süden an die „Damgartener Chaussee“ und im Westen an das Grundstück „Fritz-Reuter-Straße 30“. Nördlich des Boddenwanderweges befindet sich der Ribnitzer See als Teil der Vorpommerschen Boddenkette.

Im Nahbereich des Plangebietes, östlich angrenzend, liegt das sportliche Zentrum des Stadtteiles Ribnitz mit dem Stadion „Am Bodden“. Die historisch gewachsene Sportplatzanlage erhielt im Jahr 1999 ein eingeschossiges Funktionsgebäude.

Südlich der Damgartener Chaussee grenzt die überwiegend kleinteilige Wohnbebauung an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich um eine Art Gartenstadtbebauung mit freistehenden Wohngebäuden in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit zugehörigen Grundstücken. Bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts galt die Damgartener Chaussee als Entwicklungsachse für Villen und Einzelwohnhäuser. Weiter südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Mittelweg“. Hier hat in den 1980er Jahren ein baulicher Strukturwandel stattgefunden. Mit fünf- bis siebengeschossigen Solitargebäuden ist das bestehende Gefüge stark verändert worden. Das Maß der Bebauung beschränkt sich nicht mehr auf partielle Flächen und Zweigeschossigkeit, sondern beansprucht Größe und Dominanz. Der Ausbau der Umgehungsstraße „Am See“ im Jahr 1980 und die Anbindung der „Fritz-Reuter-Straße“ an die „Damgartener Chaussee“ führte auch in den westlich angrenzenden Bereichen zu Nachverdichtungen und strukturellen Veränderungen des Stadtbildes.

Südlich der Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von etwa 360 m zum Plangebiet die Eisenbahnstrecke Stralsund-Rostock mit dem Bahnhof „Ribnitz-Damgarten West“ in einer Entfernung von ca. 750 m zum Satzungsgebiet.

3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets

Wie die Abbildung 5 zeigt, war das Plangebiet bis zum Abbruch der bestehenden Bebauung Anfang der Jahre 2020 und 2022 umfangreich bebaut und teils stark versiegelt. Die Bebauung der ehemaligen Kreisverwaltung bestand im Wesentlichen aus ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden mit Satteldach. Sie wurden als Verwaltungsstandort durch den Landkreis Nordvorpommern und später durch den Landkreis Vorpommern-Rügen genutzt. Im Luftbild von 2016 sind die Stellplätze noch durch PKW belegt, was auf eine Nutzung der Verwaltungsgebäude hindeutet. Der Abbruch der Verwaltungsgebäude erfolgte Anfang 2020, im Luftbild von 2021 ist bereits eine Spontanvegetation auf den ehemals bebauten Flächen zu erkennen.

Die Bebauung Damgartener Chaussee 44, eine eingeschossige Möbelhalle, ist das letzte noch bestehende Gebäude auf dem Gelände und auch gegenwärtig noch vorhanden. Die nördlich des Gebäudes befindliche Grünfläche ist derzeit als Bolzplatz in Nutzung.

Im privaten Eigentum befindet sich das ehemalige Schützenhaus. Das eingeschossige Gebäude mit Mansarddach stammt aus dem Jahr 1913, wurde lange Zeit als Sportpalast mit Kegelbahn genutzt und wurde Anfang 2022 abgebrochen. Im Luftbild vom Juni 2022 sind die Spuren des Rückbaus deutlich zu erkennen.

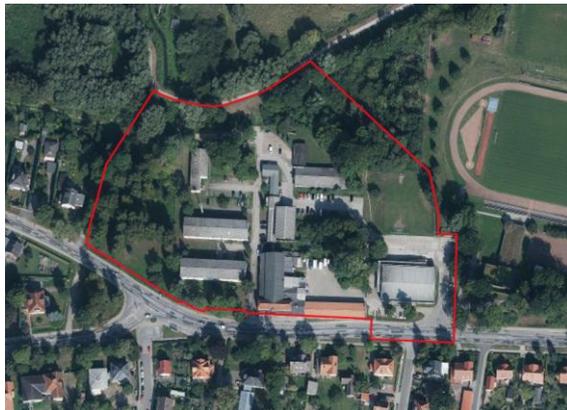
Das Gelände fällt von Süd nach Nord um ca. 5 – 6 m ab. Im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen Geländehöhen von etwa 2 m NHN, teilweise auch darunter auf. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im südlichen Teil des Plangebietes haben durchschnittlich eine höhere Höhenlage. Hier steigt das Gelände von etwa 2,5 m NHN im westlichen Bereich auf bis zu 7 m NHN im östlichen Bereich an. Das Gelände ist damit als topografisch sehr bewegt einzustufen.



1991



2005



2016



2019



06/2021



06/2022

Abbildung 5: Entwicklung des Plangebietes seit 1991

3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Aufgrund des bereits erfolgten Rückbaus der ehemals vorhandenen baulichen Anlagen in den Jahren 2020 und 2022 und der bereits Jahre davor aufgegebenen Nutzung ist nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung des vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Zeitmodells⁴ nicht mehr mit einer Wiederbebauung zu rechnen. Damit ist das Plangebiet zumindest in großen Teilen bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Umweltfachliche Ausgangssituation

Entsprechend den bestehenden oder vorherigen Nutzungen wird der südöstliche Bereich des Plangebietes durch die bauliche Nutzung geprägt, während sich in nördliche und westliche Richtung Teilflächen der Parkanlage mit einem umfangreichen Gehölzbestand anschließen, welcher in Teilflächen als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V anzusprechen ist. Damit handelt es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend anthropogen geprägten und damit um keinen ungestörten Naturraum. Das Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche und als bebauter Bereich Teil des Siedlungsbereiches des Stadtgebietes Ribnitz.

Gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern werden dem Plangebiet insbesondere die Biotoptypen „Strukturreiche ältere Parkanlage“ (PPR; 13.4.1), „Gewerbegebiet“ (OIG; 14.8.2); „Parkplatz, versiegelte Freifläche“ (OVP; 14.7.8) und „Sonstige Sport- und Freizeitanlage“ (PZS, 13.9.8) zugeordnet. Die nutzungsbedingt kurzgehaltene und intensiv gemähte Rasenfläche ist dem Nebencode PER (Artenarmer Zierrasen, 13.3.2) zuzuordnen. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Einzelbäume, die überwiegend dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um die Gattungen Linde, Buche, Esche und Ahorn. Vereinzelt kommen Koniferen und Nadelbäume vor.

Im September 2023 erfolgte eine Kartierung der im Plangebiet vorkommenden gesetzlich geschützten Biotope durch das Büro Biologische Studien Thomas Frase (s. auch Kap. 0). Während der Kartierung wurde nur ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop erfasst. Dabei handelt es sich um ein Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN), das geringe Anteile eines standorttypischen Gehölzsaums an stehenden Gewässern (VSX) sowie Reste eines Kleinröhrichts an stehenden Gewässern (VRK) enthält. Bei dem festgestellten Biotop handelt es sich um ein stehendes Kleingewässer inklusive Verlandungsbereich, das zum Zeitpunkt der Begehung trocken lag.

Entsprechend der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der bestehenden Nutzung ist ein Vorkommen von überwiegend ubiquitären Tierarten zu erwarten. Zur Erfassung des vorkommenden Artenbestandes erfolgen im Jahr 2023 artenschutzrechtliche Kartierungen der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel durch das Büro natur & meer. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁴ BVerwG, Beschl. v. 02.10.2007 - 4 B 39.07, BRS 71 Nr. 84, 387.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Etwa 80 m nördlich des Geltungsbereiches und mindestens 150 m nördlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Die Abgrenzung erfolgt im maßgeblichen Bereich nahezu deckungsgleich zum Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“.

Im Umweltkartenportal M-V sind im Geltungsbereich der Planung zwei gesetzlich geschützte Biotop verzeichnet. Dabei handelt es sich zum einen um eine etwa 0,2 ha große Baumgruppe als naturnahes Feldgehölz (Biotop-Nr. NVP04017) und zum anderen um ein ca. 0,07 ha großes Feuchtbiotop mit der Nummer NVP04018 (aufgelassenes Feuchtgrünland / Phragmites-Röhricht). Zur Überprüfung der Darstellungen und zur Vorbereitung einer lagerichtigen Übernahme in den Bebauungsplan erfolgte im September 2023 eine Kartierung der gesetzlich geschützten Biotop durch das Büro Biologische Studien Thomas Frase.

Bei der Kartierung wurde nur ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop im Plangebiet ermittelt. Dabei handelt es sich um ein Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN), das geringe Anteile eines standorttypischen Gehölzsaums an stehenden Gewässern (VSX) sowie Reste eines Kleinröhrichts an stehenden Gewässern (VRK) enthält. Somit wurde das bereits 1997 erfasste Biotop bestätigt und die Lage differenziert ermittelt.

Die übrigen dort im Jahr 1997 ausgewiesenen geschützten Biotop konnten aktuell nicht bestätigt werden. Die Gehölzbestände auf dem Grundstück entsprechen nicht der Definition von Feldgehölzen, wodurch sie zu den Gehölzflächen des Siedlungsbereiches (PW) zu zählen sind. Auch die Röhrichtbestände im Bereich des Deiches sind nicht vorhanden. Möglicherweise handelt es sich um einen Fehler bei der Flächenausweisung, da dort die standörtlichen Verhältnisse für ein Brackwasserröhricht nicht gegeben sind.

Die vorhandenen Einzelbäume unterliegen zum Teil dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V, sofern sie nicht innerhalb des vom Forstamt Billenhagen festgestellten und im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzten Bereichs liegen und damit nach § 18 Abs. 1 Nr. 5 NatSchAG M-V vom Schutzstatus ausgenommen sind.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach anderen Fachgesetzen berührt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich im Gebiet keine Bodendenkmale. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

3.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein. Schallimmissionen ergeben sich aus der südlich verlaufenden Damgartener Chaussee und aus der östlich gelegenen Sportplatzanlage.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche der Sportanlage auf die geplante, schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet kommen kann. Dazu ist die Durchführung einer Schallimmissionsprognose nach der 18. BImSchV in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie-MV erforderlich. Außerdem sind die Gerä-

schimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer Schallimmissionsprognose auf Basis der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu beurteilen.

Weiterhin sind die Auswirkungen der geplanten Nutzungen (insbesondere der Stellplatzanlagen und des Bolzplatzes) auf die bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen darstellen. Hiermit hat der Gesetzgeber klargestellt, dass Kinderlärm in der Regel als sozialadäquat und deshalb als zumutbar hinzunehmen ist. Der Privilegierung unterliegen alle Geräuscheinwirkungen durch kindliche Laute (z.B. Sprechen, Singen, Weinen, Lachen, Rufen, Schreien), durch körperliche Aktivitäten (z.B. Spielen, Laufen, Springen, Tanzen) sowie die Geräuscheinwirkungen durch Sprechen und Rufen von Betreuerinnen und Betreuern⁵.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 23.4.1998 – 4 B 40.98; Beschl. v. 25.10.1996 – 4 NB 28.96) in einem Bebauungsplan in der Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebiets unter Verwendung des für eine Sportanlage und einen Spielplatz gebräuchlichen Planzeichens eine Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ohne weitere Vorkehrung festgesetzt werden kann; die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz ist unter gleichen Voraussetzungen zulässig (in diesem Sinne auch OVG Münster, Beschl. v. 5.1.2001 – 7 B 6/01, BRS 64 Nr. 183).⁶

⁵ Dazu Führ, GK-BImSchG, 2. Aufl. 2019, § 22 Rdnr. 143, 147.

⁶ Zit. nach Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 144. EL Oktober 2021, § 9, Rn. 129b.

4 Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der städtischen Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH, den Bereich der ehemaligen Kreisverwaltung städtebaulich aufzuwerten und zu einem neuen Wohnquartier umzugestalten. Das neue Wohngebiet soll hinsichtlich städtebaulich-freiräumlicher Qualität, Baukultur, energetischer Optimierung und nachhaltiger Bauweise einen zukunftsweisenden Charakter haben.

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist eine Weiterentwicklung des Preisträgerkonzeptes, welches die Jury des ausgelobten Wettbewerbs überzeugen konnte. Es kennzeichnet sich durch eine konsequente Konzentration der Baumassen an der Damgartener Chaussee. Dadurch schafft es eine weiträumige, naturbelassene Parklandschaft zum Bodden. Die in die Tiefe entwickelten Baukörper ermöglichen von der Straße aus vielfältige Blickbeziehungen zu Park und Bodden.

Mit der in der Abbildung 6 dargestellten Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses entfällt ein ursprünglich im westlichen Geltungsbereich zusätzlich geplantes Wohngebäude. Mit dem Entfall wird der umfangreiche Baumbestand im Bereich der Lindenallee berücksichtigt. Nach Wertung der Jury wurde mit der ursprünglichen Variante hier zu massiv in die Bestandsbäume, besonders in die geschützte Lindenallee eingegriffen, sodass eine Überarbeitung des westlichen Bereiches der Bebauung empfohlen wurde.

Das überarbeitete Konzept sieht die Errichtung von sieben viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in drei Bausteinen vor. Damit können am Standort der ehemaligen Kreisverwaltung zukünftig etwa 130 Wohneinheiten (WE) für unterschiedliche Nutzertypen, teils frei finanziert und teils mit Mitteln der Wohnungsbauförderung M-V gefördert, teils für junge Familien und teils für Senioren, möglichst barrierefrei und energetisch optimiert entstehen.

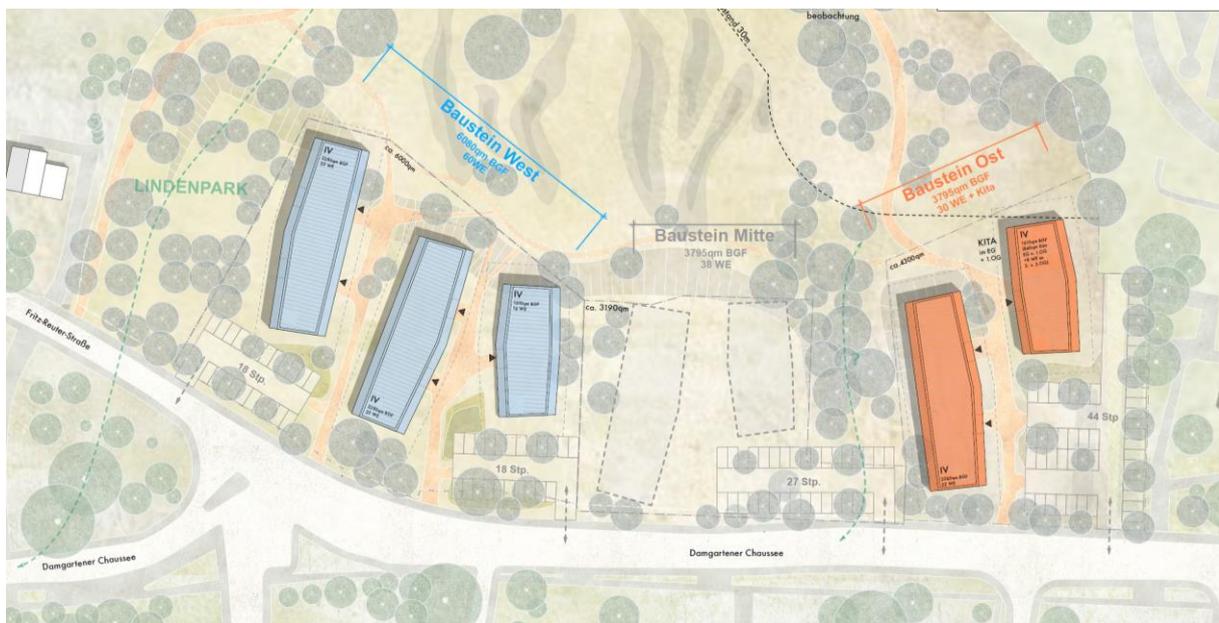


Abbildung 6: Städtebauliches Konzept⁷

⁷ Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses; Quelle: Bürgergemeinschaft kbk ARCHITEKTEN GmbH, Hamburg; Landschafts.Architektur Birgit Hammer, Berlin

Der Baustein „West“ umfasst zwei etwa 46 m lange Baukörper mit je 22 geplanten WE und einen etwa 30 m langen Baukörper mit etwa 16 WE. Zu den drei Wohngebäuden sind zwei Stellplatzanlagen mit insgesamt 36 Stellplätzen vorgesehen.

Der Baustein „Mitte“ umfasst das im Privateigentum befindliche Grundstück des Sportpalastes und der Kegelbahn. Es wurde als eigenständiger Baustein ausgeklammert, damit es je nach der Verfügbarkeit des Grundstückes separat bebaut werden kann. Bei den zwei geplanten Wohngebäuden handelt es sich um einen „großen“ und einen „kleinen“ Baukörper analog zum Baustein „West“, sodass auch hier 38 WE zu erwarten sind. Demgegenüber stehen 27 private Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Stellplatzanlage.

Zu berücksichtigen ist, dass das Privatgrundstück (Flurstücke 334/11, 334/12, 335/21, 335/24) mit 3.151 m² räumlich sehr begrenzt ist, sodass nach derzeitigem Planungsstand der durch Baugrenzen geplante Zulässigkeitsmaßstab nicht voll ausgenutzt werden könnte. Hier empfiehlt sich eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen.

Der Baustein „Ost“ besteht wiederum aus einem etwa 46 m langen Baukörper mit 22 geplanten WE und einem etwa 30 m langen Baukörper mit etwa 8 WE. In dem kleineren Gebäude soll im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine Kindertagesstätte entstehen. Hier sollen etwa 60 Betreuungsplätze entstehen. Im zweiten und dritten Obergeschoss können dann die 8 geplanten Wohnungen untergebracht werden. Im östlichen Bereich gelingt es damit geschickt, durch die Varianz des Baukörperpaares angemessen auf den Ortseingang zu reagieren.



Abbildung 7: Visualisierungen der Konzeptvariante⁸

Die zur Abdeckung des Bedarfs erforderlichen privaten Stellplätze sollen nach dem gegenwärtigen Planungsstand ebenerdig in vier Gemeinschaftsstellplatzanlagen untergebracht werden, was ein Stellplatzdefizit zur Folge hat: Den geplanten 128 WE stehen nur 107 Stellplätze gegenüber. Ein weiterer Stellplatzbedarf ergibt sich durch die geplante Kita und die östlich angrenzende Sportanlage.

Daher wird im weiteren Verfahren die Errichtung einer Tiefgarage im Baustein West geprüft. Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt zur Entwurfsfassung.

⁸ Darstellung: Bewerbergemeinschaft kbmk ARCHITEKTEN GmbH, Hamburg; Landschafts.Architektur Birgit Hammer, Berlin

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem geplanten Nutzungskonzept und den südlich angrenzenden Nutzungen folgend, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Der Zulässigkeitskatalog entspricht hinsichtlich der allgemein zulässigen Nutzungen dem des § 4 BauNVO, während die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen planungsrechtlich nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Ferienwohnungen gehören gemäß § 13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung können sie auch unter den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO subsumiert werden. Beide Nutzungsarten werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, damit der in der dritten ISEK-Fortschreibung dargelegte dringende Wohnraumbedarf durch die Planung ein Stück weit gedeckt werden kann. Eine touristische Nutzung des Plangebietes zu Ferienwohnzwecken ist durch die plangebende Gemeinde nicht gewollt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen entsprechen ebenfalls nicht dem geplanten Nutzungskonzept und sind mit der beabsichtigten städtebaulich-freiräumlichen Qualität nicht vereinbar.

Tankstellen sind zur Vermeidung unverträglicher Belastungen durch den mit ihnen verbundenen Publikums- und Kundenverkehr nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Tankstelle befindet sich östlich des Plangebietes an der Damgartener Chaussee. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist nicht erkennbar. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist bedingt durch den hohen Flächenbedarf, der einer vorrangigen Inanspruchnahme des Wohngebietes durch Wohnnutzungen entgegensteht, und der innerörtlichen Lage nicht zulässig. Zudem sind die für Gartenbaubetriebe typischen baulichen Anlagen wie Gewächshäuser etc. nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept vereinbar.

Die geplante Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke, gegebenenfalls auch als Anlage für kirchliche Zwecke, bauplanungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und nicht auf die Bedürfnisse des Gebiets beschränkt. Sie widerspricht auch nicht dem Gebietszweck, da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Für Kindergärten und Kindertagesstätten besteht in allgemeinen Wohngebieten vielmehr ein unmittelbares Bedürfnis. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung verbundenen Auswirkungen - vorwiegend Geräusche - sind ortsüblich und sozialadäquat; sie können eine allgemeine Akzeptanz in der Bevölkerung für sich in Anspruch nehmen⁹.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Da nach derzeitigem Planungsstand keine konkreten Gebäudehöhen vorliegen, wird das Maß der baulichen Nutzung bezugnehmend auf die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zulässig sind zukünftig Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen. Der Begriff des Vollgeschosses wird in § 2 Abs. 6 LBauO M-V legal definiert. Eine Konkretisierung der Höhenfestsetzung, bspw. durch die Festsetzung einer Firsthöhe oder

⁹ Stetige Rechtsprechung, u.a. VGH Mannheim, Beschl. v. 27.11.2013 - 8 S 1813/13, openJur 2013, 44933; OVG Niedersachsen, Urt. v. 24.02.2021 - 1 KN 3/19, BauR 2021, 916.

Gesamthöhe über einen festgelegten unteren Höhenbezugspunkt, erfolgt ggf. nach Konkretisierung der Objektplanung zum Bebauungsplanentwurf.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem gesetzlichen Orientierungswert nach § 17 BauNVO und sichert damit eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung im verdichteten städtischen Bereich. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zulässig.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Wohngebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht Gebäudelängen von etwa 46 m bzw. 30 m vor.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Festsetzung bietet den einzelnen Bauherren mehr Gestaltungsspielräume, als dies bei der Festsetzung einer Baulinie der Fall wäre. Es werden einzelne Baufenster festgesetzt, um die geplante aufgelockerte Bebauung und die Sichtachsen von der Damgartener Chaussee in Richtung Parkanlage und Bodden zu sichern.

Das für den größeren Baukörper vorgesehene Baufeld hat in der Regel eine Abmessung von 47,8 m x 15,5 m und lässt den Bauherren damit einen geringen Spielraum bei der Anordnung des voraussichtlich 46 m langen Hauptgebäudes. Das kleinere Baufeld ist mit 15,6 m x 33 m auch etwas größer gefasst als die derzeitige Vorhabenplanung vorsieht. Um die derzeit bestehenden Grundstücksgrenzen nicht zu überschreiten, sind die Baufelder auf dem privaten Grundstück etwas kleiner festgesetzt, sodass hier weniger Spielraum für die Anordnung der Gebäude besteht. Bei einer Beibehaltung der bestehenden Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen des § 6 LBauO M-V entsprechend zu berücksichtigen. Weichen die festgesetzten Baugrenzen von landesrechtlichen Abstandsbestimmungen ab, muss die jeweils strengere Regelung (der weitere Grenzabstand) eingehalten werden, da bauordnungsrechtliche Bauvorschriften grundsätzlich unberührt bleiben¹⁰.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Die entsprechende Regelung der BauNVO gilt unmittelbar; es handelt sich dabei um eine quasigesetzliche Ausnahme¹¹. Von einem Vortreten in geringfügigem Ausmaß kann ausgegangen werden, wenn die Errichtung des Gebäudeteils nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wäre (§ 6 Abs. 6 LBauO M-V). Damit können Gebäudeteile wie Balkone, Erker und Eingangsüberdachungen die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß überschreiten. Ganze Hauswände sind über die Vorschrift aber nicht privilegiert¹².

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden

¹⁰ Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. 2008, § 23, Rn. 16.

¹¹ Vgl. Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 8. Aufl. 2017, § 23 BauNVO, Rn. 8.

¹² Vgl. Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 9. Aufl. 2018, § 23 BauNVO, Rn. 10.

können. Die Befugnis ist zwingende Folge der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und bedarf keiner gesonderten Festsetzung in der Satzung¹³. Diese Regelung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 für die Teilfläche innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m eingeschränkt.

4.2.4 Öffentliche Grünflächen

Um den grünen Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden weite Bereiche des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wesentliches Merkmal einer Grünfläche ist deren grüner Charakter. Daher darf die Bebauung bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein¹⁴. Bauliche Anlagen dürfen nicht dazu führen, dass die überwiegende Prägung der Fläche als Grünfläche nicht gegeben ist.

Öffentliche Parkanlage

Die rückwärtig gelegene Teilfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Parkanlagen sind Grünflächen, die lediglich oder im Wesentlichen begrünt sind. Mit dem Begriff Parkanlage hat der Gesetzgeber beispielhaft zusammengefasst, dass eine Grünfläche lediglich eine begrünte Fläche sein kann. Parkanlagen sind somit durch Wege erschlossene begrünte Flächen, die lediglich nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sind¹⁵.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 sind untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche entsprechen, allgemein zulässig. Dazu zählen beispielsweise Wege, Plätze, Zierbrunnen, Mülleimer und Sitzgelegenheiten. Zum Merkmal der Unterordnung gehört insbesondere, dass die Nebenanlagen und Einrichtungen nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zugeordnet und untergeordnet sind¹⁶.

Öffentlicher Spielplatz / Bolzplatz

Der bestehende Bolzplatz wird mit Umsetzung der Planung neu geordnet. Vorgesehen ist die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes und eines Bolzplatzes nördlich der geplanten Bebauung. Dazu erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz“.

Diese kombinierte Festsetzung entspricht den rechtlichen Anforderungen an die hinreichende Konkretisierung: Nennt die plangebende Gemeinde im Rahmen der Grünflächenfestsetzung mehrere der in § 9 Abs. 1 Nr. 15 aufgeführten speziellen Verwendungszwecke, so wird die Bestimmtheit nicht allein dadurch in Frage gestellt, dass nicht vorherbestimmt ist, welche der zulässigen Nutzungen an welchem Standort ausgeübt werden darf. Soll eine Grünfläche in der Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebiets nach den planerischen Vorstellungen der Gemeinde als Sport- und als Spielplatz dienen, so erübrigt sich eine nähere, räumliche Zuordnung in aller Regel schon deshalb, weil in einem solchen Gebiet beide Arten von Anlagen planungsrechtlich zulässig sind. Sportplätze sind zwar für die Umgebung potenziell konfliktträchtiger. Dieser Umstand nötigt aber nicht dazu, die Konkretisierungsanforderungen von

¹³ Vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 23 BauNVO, Rn. 47, 133. EL, Mai 2019.

¹⁴ Dazu VG Schwerin, Beschl. v. 23.02.2021 - 2 B 518/20 SN.

¹⁵ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 144. EL Oktober 2021, § 9, Rn. 129, m.w.N.

¹⁶ Dazu BVerwG, Beschl. vom 11.04.2017 - 4 B 11.17, BRS 85 Nr. 67.

vornherein höherzuschrauben. Auch bei der Feststellung solcher Anlagen bestimmt die Gemeinde in dem durch § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB abgesteckten Rahmen in planerischer Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Konkretisierung der jeweiligen Situation angemessen ist. Ihr ist es nicht verwehrt, insoweit planerische Zurückhaltung zu üben¹⁷.

4.2.5 Grünordnung

In Teilflächen des Plangebietes befindet sich ein ortsbildwirksamer und zum Großteil nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand, welcher so weit wie möglich erhalten werden soll. Dazu wurden die Einzelbäume in einem gemeinsamen Ortstermin am 25.08.2021 mit Vertretern des Forstamtes Billenhagen und der Stadtverwaltung Ribnitz-Damgarten in Augenschein genommen und die erhaltenswerten Bäume bestimmt. Soweit das städtebauliche Konzept (vgl. 4.1) es ermöglicht, werden besonders ortsbildprägende und erhaltenswerte Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Standort für die großkronige Buche auf dem Flurstück 335/17 für diesen Baum nicht optimal ist und er das bereits deutlich anzeigt. Da Buchen aufgrund einer zu hohen Verdunstung grundsätzlich als Solitärbäume wenig geeignet sind, muss davon ausgegangen werden, dass dieser markante Baum kurz- bis mittelfristig verloren geht. Daher kann er zwar zunächst erhalten bleiben, wird aber nicht planungsrechtlich zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

4.2.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft der offene Graben 39/R 6. Dieser wird als Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) entsprechend der §§ 62 und 63 LWaG sowie der §§ 39 und 40 WHG durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten. Der Graben wird im Bebauungsplan als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes, der Bedeutung als Ortseingang entlang der Damgartener Chaussee und dem bereits im Abschnitt 4.1 beschriebenen Gestaltungsanspruch der Stadt Ribnitz-Damgarten werden auf der Grundlage des § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB gestalterische Festsetzungen getroffen.

Um ein negatives Erscheinungsbild durch Abfallbehälter zu verhindern, sind deren Standplätze mindestens höhengleich durch eine Strauch- oder Heckenpflanzung dauerhaft einzugrünen.

Weitere gestalterische Festsetzungen werden ggf. im weiteren Verfahren getroffen.

4.4 Wald

In der Beteiligung zum Rahmenplan wurde durch das Forstamt Billenhagen die Teilfläche östlich des Fußweges und nördlich des bestehenden Bolzplatzes mit Schreiben vom 09.04.2020 als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V festgestellt. Die Waldfeststellung wurde bei einem gemeinsamen Ortstermin am 25.08.2021 mit Vertretern des Forstamtes Billenhagen und der Stadtverwaltung Ribnitz-Damgarten bestätigt und die Waldgrenze konkretisiert.

Im Anschluss an den Abstimmungstermin wurde die Waldgrenze durch das Vermessungsbüro Stefan Reiche eingemessen und die 30 m - Waldabstandslinie erfasst. Die Waldfläche wird

¹⁷ BVerwG, Beschl. v. 23.04.1998 – 4 B 40/98, BRS 60 Nr. 178, 619.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Die Waldabstandslinie wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die geplanten Baufelder werden außerhalb des Waldabstandes festgesetzt.

Nach § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dieser gesetzlichen Regelung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 Rechnung getragen.

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können auf der Grundlage des § 2 der Waldabstandsverordnung zugelassen werden. Auf die Ausnahmemöglichkeit und den Genehmigungsvorbehalt des zuständigen Forstamtes wird auf der Planurkunde hingewiesen. Zu den möglichen Ausnahmen zählen nach Abstimmung mit dem Forstamt Billenhagen bspw. Nebengebäude zum Abstellen von Mülltonnen, Geräten oder Fahrrädern sowie überdachte Stellplätze und andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Ebenso sind nicht überdachte Außenterrassen, Gartenbereiche sowie parkähnlich gestaltete Grünflächen mit Sitzbänken etc. zulässig.

4.5 Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser beträgt gemäß der seit 2012 geltenden Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V für Ribnitz-Damgarten 2,50 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im südlichen Teil des Plangebietes haben überwiegend eine Höhenlage von > 2,5 m NHN. Das Gelände steigt von ca. 2,5 m NHN im westlichen Bereich auf bis zu 7 m NHN im östlichen Bereich an. Im nordwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes stehen aber geringere Höhen von ca. 1,25 m NHN bis 1,90 m NHN an. Aufgrund der anstehenden geringen Geländehöhen sind diese Flächen bereits bei Wasserstandsanstiegen unterhalb des Bemessungshochwassers überflutungsgefährdet. Auch wenn diese geringen Geländehöhen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angetroffen werden, wird vorsorglich festgesetzt, dass zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume im Erdgeschoss nur ab einer Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ab 2,50 m NHN zulässig und Aufenthaltsräume in Untergeschossen (Höhenlage unterhalb 2,50 m NHN) unzulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Aufschüttungen in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden um nichtselbstständige Aufschüttungen handelt, welche gemäß der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes M-V (Beschluss vom 04.02.2015, Az: 3 M 166/14) abstandsflächenrelevant sind. Das bedeutet, dass Geländeaufschüttungen in Verbindung mit der Errichtung von baulichen Anlagen im Grenzbereich (Grenzabstand < 3,0 m) bauordnungsrechtlich unzulässig sind.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die Damgartener Chaussee erschlossen. Diese bindet das Plangebiet in westliche Richtung an die Altstadt Ribnitz und in östliche Richtung an die Bundesstraße B 105 an. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht vier Zufahrten zu den Stellplatzanlagen und weitere drei Anbindungen zur Erschließung der Hauptgebäude vor.

Die Wegeverbindung zur Durchquerung der Parkanlage und zur Anbindung des nördlich gelegenen Boddenwanderweges erfolgt durch die Festsetzung von zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in vier dafür vorgesehenen Stellplatzanlagen. Diese werden im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Im weiteren Verfahren wird die Errichtung einer Tiefgarage im westlichen Geltungsbereich geprüft.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Während des Planaufstellungsverfahrens werden die Belange hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Erschließungsträgern abgestimmt. Die nachgelagerte Erschließungsplanung beinhaltet die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland-. Die Erschließung mit Trinkwasser kann ausgehend von der Damgartener Chaussee erfolgen.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Öffentliche Leitungen werden durch diesen vorgehalten. Die Abwässer sind getrennt den vorhandenen Leitungen nach Maßgabe des Beseitigungspflichtigen zu übergeben.

Im nördlichen Geltungsbereich besteht ein Abwasserpumpwerk des Abwasserzweckverbandes Körkwitz. Die Pumpstation wird im Bestand gesichert und als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Die Erreichbarkeit der Anlage zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken ist über die etwa 2,3 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Bedarfszwecken möglich.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren geprüft. Möglich ist bspw. die Ableitung in den Graben 39/R 6.

Brandschutz/Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gehört der Brandschutz zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Für das Plangebiet ist der Löschwasserbedarf nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius 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.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht.

Energieversorgung

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortsteils Klockenhagen mit der bestehenden stadttechnischen Erschließungsinfrastruktur ist von einer grundsätzlich gesicherten Energieversorgung auszugehen. Auf der Ebene der Erschließungsplanung ist der Anschluss der geplanten Gebäude an das örtliche Niederspannungsnetz zu planen.

Fernwärme

Mit Abriss des alten Gebäudebestandes ist der vorhandene Fernwärmeanschluss getrennt worden. Der verbliebene, sich in Betrieb befindliche Leitungsbestand der Fernwärme ist auf dem Gelände gesichert. Die somit vorhandenen Anschlusskapazitäten können für die beabsichtigte Wohngebäudebebauung und auch weiterer Gebäude im Bereich genutzt werden. Dies nicht nur zum Zweck der Beheizung, sondern auch für die Warmwasser-Bereitung.

Telekommunikation

Entlang der Damgartener Chaussee befinden sich Telekommunikationsleitlinien der Deutschen Telekom Technik. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau des Telekommunikationsnetzes erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, kann die Deutsche Telekom Technik erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle, gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen, durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. durch von ihm beauftragte Dritte, durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Stellplätze für Müllcontainer sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ggf. sind die Müllcontainer zur Abholung an eine öffentliche Straße vorzuziehen.

4.7 Immissionsschutz

Eventuell erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegend er schalltechnischen Untersuchung bestimmt.

4.8 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 98. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	2,02 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“	1,01 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz und Bolzplatz“	0,07 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,08 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“	0,06 ha
Fläche für den Wald	0,16 ha
Sonstige (Fläche für die Wasserwirtschaft; Fläche für Versorgungsanlagen)	0,02 ha
∑ Geltungsbereich	3,42 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein zentrales Anliegen des Baugesetzbuchs und um einen Fundamentalsatz aller sozial rechtsstaatlichen Planung, für die der Mensch mit seinen vielfältigen Bedürfnissen im Mittelpunkt aller öffentlichen Maßnahmen zu stehen hat¹⁸. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, indem voraussichtlich 130 Wohneinheiten entstehen können, berücksichtigt die Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

5.2 Soziale Auswirkungen

Die Planung ermöglicht den Neubau einer Kindertageseinrichtung und trägt dazu bei, den tatsächlichen Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken. Dem Vorhaben wird daher eine große soziale Bedeutung beigemessen. Der bestehende Bolzplatz wird mit Umsetzung der Planung neu geordnet und bleibt damit im Plangebiet bestehen. Zusätzlich ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der sich zusammen mit der angrenzenden Parkfläche positiv auf die Naherholungsmöglichkeiten und die sozialen Belange der Bevölkerung auswirken wird.

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der geplanten Bebauung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die Dammgärtener Chaussee ist als gut ausgebaute Stadtstraße dazu in der Lage, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen, sodass erhebliche verkehrliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

¹⁸ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL August 2017, § 1, Rn. 120

5.4 Auswirkungen auf private Belange

Zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehört das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistete Eigentum an Grundstücken im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt werden (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Insbesondere ist die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu beachten.

Die bisher im Privateigentum stehenden Flurstücke 334/11, 334/12, 335/24 und 335/21 werden durch den Bebauungsplan überplant. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist aufgrund der Lage im Außenbereich derzeit nur sehr beschränkt möglich. Die Errichtung im Außenbereich privilegierter baulicher Anlagen ist bestenfalls eine theoretische Option¹⁹. Vielmehr ist eine Wertsteigerung des Grundstücks zu verzeichnen. Es ist zukünftig Teil des Baugebietes und damit für die Bebauung vorgesehen. Bestehende genehmigte Nutzungen können im Rahmen des Bestandsschutzes zunächst erhalten bleiben.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB bestehen nicht, denn eine Nutzung, für die im Außenbereich eine Genehmigung aufgrund des § 35 Abs. 1 oder 2 BauGB erteilt werden müsste, ist keine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB. Die bloße Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im Außenbereich ist nicht eigentumsrechtlich geschützt. Sie steht nach § 35 BauGB, der insoweit eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ist, unter dem Vorbehalt, dass sie wieder entfällt, wenn entgegenstehende bzw. beeinträchtigungsfähige öffentliche Belange entstehen²⁰.

5.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten durch die Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Tabelle 2: Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen

Schutzgut	Überschlägige Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Fläche	Das Plangebiet wird bzw. wurde zum Teil baulich genutzt, eine weitere Teilfläche ist als öffentliche Grünfläche in Nutzung. Die Wiedernutzbarmachung eines vorher brachgefallenen Standortes trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten sind.	Geringe Erheblichkeit
Boden	Die Planung umfasst vorbeeinträchtigte und durch Bodenveränderung geprägte Böden. Gemäß Landschaftsplan kommen vorwiegend Tieflehm-Pfahlerde und lehmunterlagerte Sand-Braunerde mit Sand-Braungley vor. Wertgebende Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt sind nicht betroffen. Die Wiedernutzbarmachung eines vorher brachgefallenen	Geringe Erheblichkeit

¹⁹ Dazu auch BVerwG, Urteil vom 25.04.2023 - 4 CN 5.21.

²⁰ Vgl. Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 42 BauGB, Rn. 12 m.w.N.

	Standortes trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten sind.	
Wasser	Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft der offene Graben 39/R 6. Dieser wird als Gewässer II. Ordnung durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten. Die mittlere Grundwasserneubildung beträgt bei etwa 229 mm/a. Das Grundwasserdargebot ist aufgrund der Lage im Küstenschutzstreifen nicht nutzbar. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind derzeit nicht abzusehen.	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Ribnitz-Damgarten gehört zum Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens und ist den niederschlagsbegünstigten Gebieten zuzuordnen. Durch die Nähe zur Ostsee und zum Saaler Bodden weist der Untersuchungsraum einen deutlich marinen Einfluss auf. Lokalklimatisch wirksame Flächen werden nicht in Anspruch genommen; die lokalklimatisch wirksame Parkanlage bleibt als solche erhalten. Es sind keine erheblichen Emissionen und keine damit einhergehenden Veränderungen des Klimas absehbar. Eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben.	Geringe Erheblichkeit
Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt	Es werden Biotope des Siedlungsbereiches (PPR, OIG, OVP, PZS, PER) in Anspruch genommen. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierungen werden im weiteren Verfahren zur Entwurfsfassung ergänzt. Eingriffe in den geschützten Baumbestand wurden durch den Verzicht auf einen weiteren Baukörper im westlichen Bereich bereits deutlich reduziert; konkret sind die Eingriffe auf der Zulassungsebene zu bilanzieren und auszugleichen. Das im nordöstlichen Geltungsbereich gelegene gesetzlich geschützte Biotope bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht berührt.	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum III 5-9 „Niederung der Recknitz“. Dem Landschaftsbildraum wird eine sehr hohe Schutzwürdigkeit beigemessen. Im Landschaftsplan der Stadt ist der Bereich jedoch als Siedlungsfläche dargestellt. Um Eingriffe in den schutzbedürftigen Landschaftsbildraum zu vermeiden, wird die Bebauung auf den vorgeprägten, straßennahen Bereich konzentriert. Die Parkanlage bleibt dadurch erhalten. Der ortsbildwirksame Einzelbaumbestand wird, soweit es die Vorhabenkonzeption ermöglicht, zum	Geringe Erheblichkeit

	Erhalt festgesetzt. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild nicht zu erwarten.	
Mensch/menschliche Gesundheit	Das Plangebiet wird bzw. wurde bereits baulich genutzt, die übrigen Teilflächen besitzen als öffentliche Grünfläche eine Erholungsfunktion. Die Bereitstellung von hochwertigem Wohnraum und zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden. Die Waldfläche bleibt als sonstiges Sachgut erhalten und wird durch die Planung nicht berührt.	Keine Betroffenheit
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	Anhaltspunkte für Risiken von Störfällen liegen nicht vor, da sich im Umfeld der Planung keine Störfallbetriebe befinden. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Abs. 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18.	Keine Betroffenheit

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister