



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN



II. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „GEWERBEGEBIET WEST I“

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

**Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V**

Begründung zum Entwurf
Stand September 2025

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	1
1.3 Verfahren	1
2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	3
2.1 Landes- und Regionalplanung	3
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	3
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes	4
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes	5
3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets	6
3.1.3 Planungsrechtliche Situation	7
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	7
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen	7
3.3 Immissionen	7
4 Inhalt der Planung	8
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2 Örtliche Bauvorschriften	10
4.2 Erschließung	10
4.3 Immissionsschutz	11
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
5.1 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	11
5.2 Auswirkungen auf private Belange / auf die Wirtschaft	11
5.3 Auswirkungen auf die Umwelt	12

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
Abbildung 2: Blick auf das Gewerbegebiet, im Hintergrund das Gelände des eh. Faserplattenwerkes	5
Abbildung 3: Beispiel für typische Werbeanlagen im Plangebiet.....	6
Abbildung 4: Fremdwerbeanlagen im Plangebiet.....	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen.....	12
---	----

1 Anlass und Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ der Stadt Ribnitz-Damgarten in der Fassung seiner Neuaufstellung ist seit dem 11.09.2010 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 1 beinhaltet eine Festsetzung zu Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift, wonach nur Werbeanlagen für innerhalb des Geltungsbereiches ansässige Gewerbetriebe zulässig sind. Diese Festsetzung war mit ähnlichem Wortlaut bereits Bestandteil des am 11.11.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1.

Bei der Umsetzung der Planung hat sich in Einzelfällen gezeigt, dass die bestehenden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unzureichend sind und im Sinne einer rechtssicheren Bauleitplanung nachjustiert werden sollen. Daher hat der Hauptausschuss der Stadt Ribnitz-Damgarten in seiner Sitzung am 06.08.2025 als Eilbeschluss beschlossen, das II. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ der Stadt Ribnitz-Damgarten in der Fassung seiner Neuaufstellung einzuleiten.

Die untergeordnete Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der II. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung seiner Neuaufstellung, bekannt gemacht am 10.09.2010 im Amtlichen Stadtblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr. 9/2010 (16. Jg.) sowie dessen I. Änderung und I. Ergänzung, bekannt gemacht am 04.03.2013 im Amtlichen Stadtblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr. 03/2013 (19. Jg.). Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die „Alte Klockenhäger Landstraße“ und die „Klockenhäger Straße“ (Landesstraße L 22),
- im Südosten durch die „Rostocker Straße“ und die Landesstraße L 22,
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und
- im Westen durch das Betriebsgelände der DOKA Schalungstechnik (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten).

1.3 Verfahren

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren durchgeführt werden, wenn - neben weiteren Voraussetzungen - durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Bundesverwaltungsgericht führt dazu in seiner Entscheidung vom 04.08.2009¹ aus:

„Wann eine Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Ein Rechtssatz des Inhalts, dass Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung stets oder zumindest i. d. R. zu den Grundsätzen der Planung gehören, lässt sich nicht aufstellen. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt

¹ BVerwG, Urt. v. 04.08.2009 - 4 CN 4.08, BRS Bd. 74 Nr. 34, 219 - 227 (220), Rn. 12 m.w.N.

hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Neuordnung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen entspricht dem bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 zum Ausdruck gebrachten Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten. Damit liegt die Abweichung im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung gekannt hätte.

Die mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgte Randkorrektur führt zu keinen Änderungen des materiell-rechtlichen Regelungsgehalts des Bebauungsplanes Nr. 1, vielmehr ändert sich nur das baurechtliche Gewand der Festsetzung. Mithin werden die Grundzüge der Planung durch die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 nicht berührt.

Ausschlussgründe für die Verfahrensanwendung sind nicht gegeben. Mit der Neufassung der Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wird die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten bestehen bereits aufgrund der geringen Projektwirkungen und der räumlichen Entfernung von etwa 1 km zu den nächsten Schutzgebieten nicht. Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“.

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. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Abs. 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfa- den der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18.

Für die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von örtlichen Bauvorschriften enthält § 86 LBauO M-V keine verfahrensrechtlichen Vorgaben. Damit sind gesetzlich keine bestimmten Anforderungen an das Verfahren geregelt. Da die Aufhebung hier aber im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ erfolgt, regelt § 86 Abs. 3 LBauO M-V, dass die Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach den §§ 6a Abs. 1 BauGB und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 Änderung 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.

Aufgrund der eingeschränkten Festsetzungstiefe und des geringen Änderungsumfangs werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch die Planänderung nicht raumbedeutsam berührt. Daher werden die raumordnerischen Vorgaben im Folgenden nur übersichtlich wiedergegeben.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

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

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. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist gem. dem Ziel 3.2.3 (1) RREP VP als Mittelzentrum und gemäß der nachfolgenden Abbildung 1 als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Nach dem Ziel 4.3.1 (1) RREP VP ist die Stadt als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln und zu erhalten.

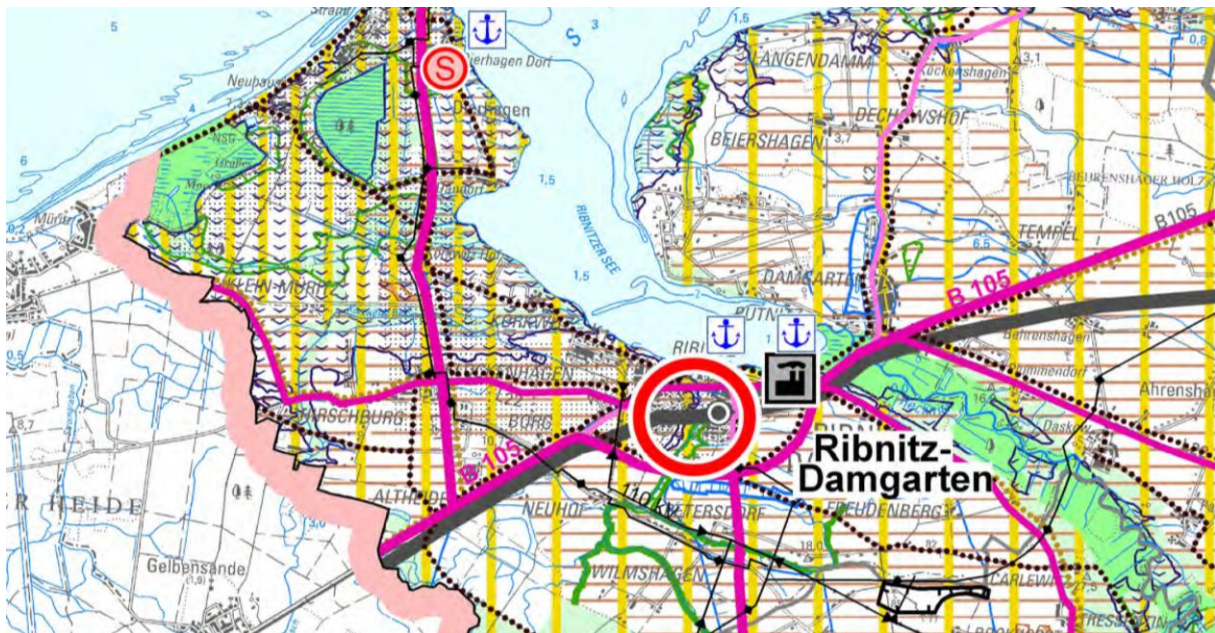


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Planung entspricht damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten in der Fassung der 3. Neubekanntmachung stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die „Klockenhäger Straße“ und die „Rostocker Straße“ sind als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Auch aufgrund der eingeschränkten Festsetzungstiefe wird die Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan 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 das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Bei den Maßnahmen und Erfordernissen ist im Plan entlang der „Klockenhäger Straße“ die bestehende Baumreihe als Baumbestand gekennzeichnet. Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen stellen darauf ab, entlang der „Rostocker Straße“ eine straßenbegleitende Baumreihe zu entwickeln und in Richtung der offenen Landschaft eine Eingrünung / Abpflanzung des Gewerbegebietes vorzunehmen. Mit beiden Maßnahmen soll das Landschafts- bzw. das Ortsbild aufgewertet werden. Gegenwärtig ist die Nutzung als Gewerbegebiet und die landschaftsbildstörende Randzäsur des Gewerbegebietes in der Karte „Landschaftsbild/Erholungspotenzial“ des Landschaftsplanes als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgeführt.

Aufgrund der eingeschränkten Festsetzungstiefe stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Maßnahmeempfehlungen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Die Aussagen des Landschaftsplanes zur naturräumlichen Ausstattung werden bei der Darlegung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (vgl. Kap. 0) berücksichtigt.

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist zum einen geprägt durch die offene Landschaft mit großflächigen Ackerschlägen und zum anderen durch das bebaute Stadtgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten. In nördliche Richtung befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m das Gelände des ehemaligen Faserplattenwerkes. Dieses war als volkseigener Industriebetrieb einst einer der bedeutendsten Hersteller von Faser- und Spanplatten in der DDR sowie größter Arbeitgeber der Stadt. Der im Jahr 1953 auf dem Gelände der Bachmann Flugzeugwerke entstandene Industriebetrieb fertigte zunächst Faserplatten aus Rapsstroh, später aus Holz. Im Jahr 1963 wurde die Spanplattenanlage errichtet, welche die Herstellung von Möbelplatten und Möbelfertigteilen ermöglichte². Mit der Herstellung der Einheit Deutschlands wurde der Betrieb im Jahr 1991 privatisiert. Seit der Schließung des Bestwood-Werkes im Jahr 1997 steht der überwiegende Teil des Industriegeländes leer.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m der Einzelhandelsstandort „Bodden Center“. Neben Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung durch Lebensmitteldiscounter, einem Lebensmittelvollsortimenter, einer Drogerie sowie Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen befindet sich hier auch ein Baumarkt mit überörtlichem Einzugsbereich. Östlich davon befinden sich die Großwohnsiedlungen des westlichen Stadtgebietes von Ribnitz-Damgarten. Dieser zu DDR-Zeiten neu angelegte Stadtteil bestand seinerzeit aus meist fünfstöckigen ferngeheizten Wohnblöcken mit Kombination Kindergrüpe/Kindergarten und der ehemaligen Hans-Burmeister-Schule (heutige bernsteinSchule)³.



Abbildung 2: Blick auf das Gewerbegebiet, im Hintergrund das Gelände des eh. Faserplattenwerkes

Südöstlich zum Plangebiet befindet sich die Kleingartenanlage „Drei Linden e.V.“. Die historische Altstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km in nordöstliche Richtung.

² Garduhn/Schmidt/Erichson, Fischland Ahrenshoop Graal-Müritz Ribnitz-Damgarten, Leipzig, 1974, S. 63

³ Ebd.

3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 wird der Geltungsbereich der Planung durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Hier befinden sich mit zwei Tankstellen, mehreren Autohäusern, Autowerkstätten, einer Kfz-Prüfstelle und einer Fachfirma zur Ausrüstung von Sonderfahrzeugen überwiegend fahrzeugorientierte Nutzungen. Mit einer Tischlerei, einem Baufachbetrieb, einer Fachfirma für Bauelemente, einem Büroausstatter und einem Elektrofachbetrieb kommen aber auch diverse weitere Gewerbebetriebe aller Art vor.

Hinsichtlich des Vorkommens von Werbeanlagen wird das Plangebiet überwiegend durch Werbeanlagen an der Stätte der Leistung geprägt. Diese kommen sehr zahlreich und in verschiedenen Formen vor. Bei einer Bestandserfassung am 22.08.2025 wurden vor allem Werbefahnen (insbesondere bei Einrichtungen des Autohandels), Beschriftungen von Fassaden und Gebäudeteilen, Plakatanschlag an Zäunen sowie Werbepylone (beide Tankstellen sowie weitere Autohändler) festgestellt. Ein Beispiel für die im Plangebiet typischen Werbeformen (Gebäudebeschriftung, Werbepylon und Werbefahnen) zeigt die nachfolgende Abbildung 3.



Abbildung 3: Beispiel für typische Werbeanlagen im Plangebiet

Fremdwerbeanlagen sind im Plangebiet nur sehr vereinzelt vorhanden. Bei der Bestandserfassung konnten drei Anlagen festgestellt werden. Dabei handelt es sich um eine Sammelwerbeanlage und eine Anlage für den Plakatanschlag auf dem Flurstück 70/6 der Flur 9 der Gemarkung Ribnitz und einen Holzaufsteller auf dem Flurstück 73/9, gelegen in der Flur 9 der Gemarkung Ribnitz (vgl. Abbildung 4). Weitere untergeordnete Fremdwerbeanlagen kommen in Form von Plakatanschlag zugunsten der Störtebeker Festspiele temporär an einzelnen Laternen vor.

Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen konnte für die Sammelwerbeanlage auf dem Flurstück 70/6 keine Baugenehmigung gefunden werden. Der Aufsteller für das Mittelalterspektakel ist nur eine temporäre und damit nach § 61 Abs. 1 Nr. 12b LBauO M-V verfahrensfreie Werbeanlage. Auch der Plakatanschlag für die Störtebeker-Festspiele an den Lichtmasten ist aufgrund der Ansichtsfläche von weniger als 1 m² nach § 61 Abs. 1 Nr. 12a) LBauO M-V verfahrensfrei. Gemäß § 59 Abs. 3 LBauO M-V müssen auch verfahrensfreie bauliche Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.



Abbildung 4: Fremdwerbeanlagen im Plangebiet

3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ in der Fassung seiner Neuaufstellung, einschließlich des Geltungsbereiches seiner I. Änderung und I. Ergänzung. Die Neuaufstellung von 2010 überlagert weitestgehend kongruent den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in seiner Ursprungsfassung von 1992. Damit gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz „*Lex posterior derogat legi priori*“, wonach die spätere Rechtsnorm einer älteren Norm, die den gleichen Sachverhalt regelt, vorgeht, mithin also nur die neuere Norm anzuwenden ist. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dementsprechend nach § 30 Abs. 1 BauGB.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht. In einer Entfernung von etwa 1 km in nördliche Richtung befinden sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“. Die räumlichen Grenzen beider Schutzgebiete verlaufen im Umfeld der Planung kongruent zueinander. In einer Entfernung von ca. 1,2 km nordwestlich zum Geltungsbereich liegt außerdem das GGB DE 1740-302 „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Der Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach anderen Fachgesetzen berührt. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserversorgung. Südöstlich der Landesstraße L 22 befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Ribnitz (MV_WSG_1740_03).

3.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken zum einen Schallimmissionen ausgehend von der Landesstraße L 22 (Verkehrslärm) ein. Zum anderen entstehen Schallimmissionen aus dem Gebiet selbst (Gewerbelärm).

4 Inhalt der Planung

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der II. Änderung erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die Änderung erfolgt als sog. unselbstständige Planänderung, die ohne den ihr zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht „lebensfähig“ ist. Der Bebauungsplan Nr. 1 gilt somit weiter in der Fassung seiner Neuaufstellung einschließlich seiner I. Änderung und I. Ergänzung sowie seiner II. Änderung. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten unverändert fort. Das Zusammentreffen mehrerer Pläne für dieselbe Fläche bewirkt, dass sie zur rechtlichen Einheit verschmelzen und einen einzigen Bebauungsplan bilden⁴.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der ergänzenden textlichen Festsetzung Nr. 1.1 erfolgt der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen. Der Begriff der „Werbeanlagen“ erscheint nicht im Katalog der zulässigen oder zulassungsfähigen Anlagen und Nutzungen der BauNVO. Zur begrifflichen Klärung und planungsrechtlichen Abgrenzung gegenüber anderen Anlagen und Nutzungen ist es jedoch unbedenklich, auf die Definition der Landesbauordnungen zurückzugreifen⁵. Gem. § 10 Abs. 1 LBauO M-V sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschlätze und Bogenanschlätze oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Als neue Form von Werbeanlagen kann auf sog. Videowälle hingewiesen werden⁶.

Werbeanlagen, die im Sinne von Einrichtungen der funktionalen Zuordnung dem Nutzungszweck eines im Baugebiet gelegenen bestimmten Grundstücks oder des Baugebiets selbst dienen, können unter den Oberbegriff „Nebenanlagen“ gefasst werden. Bei einer Werbung an der Stätte der Leistung erfüllt die Anlage als Betriebsteil zugleich die Voraussetzungen einer „dienenden“ Nebenanlage des Betriebs, für den geworben wird⁷.

Liegen die besonderen Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht vor, so ist das Vorhaben vielmehr nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 2 ff. BauNVO zu beurteilen. Eine Werbeanlage der Außenwerbung, welche bauliche Anlage im Sinne des § 29 Satz 1 BauGB ist und Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt bauplanerisch eine eigenständige Hauptnutzung gemäß §§ 2 ff. BauNVO dar, welche bezüglich der Art der baulichen Nutzung im System der Baunutzungsverordnung als gewerbliche Nutzung einzuordnen ist. Die Werbeanlage, welche als Außenwerbung der Fremdwerbung zu dienen bestimmt ist, kann daher als ein Fall gewerblicher Nutzung über bauplanerische Festsetzungen nach §§ 2 ff. BauNVO entweder zugelassen oder ausgeschlossen werden. Die Gemeinde kann hierzu auch die Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO nutzen. Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach der jeweiligen Nutzungsart des festgesetzten Baugebiets⁸.

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Ribnitz-Damgarten mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ Gebrauch und schließt in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Fremdwerbeanlagen als Unterart der gewerblichen

⁴ BVerwG, Beschl. v. 15.08.1991 - 4 N 1.89, BRS Bd. 52 Nr. 1, 1 - 8 (2)

⁵ Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 14 Rn. 43

⁶ Ebd.

⁷ Ebd. Rn. 44f.

⁸ BVerwG, Urt. v. 03.12.1992 - 4 C 27.91, BVerwGE 91, 234 (239f.)

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich der II. Änderung aus. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg⁹ führt im Anschluss an die zuvor zitierte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 - 4 C 27.91 -, BVerwGE 91, 234 ff., vgl. Fn. 8) dazu aus:

„§ 1 Abs 9 BauNVO gestattet, über § 1 Abs 5 BauNVO hinausgehend, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen. Festsetzungen sind danach nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (sog. Anlagetypen) zutreffend gekennzeichnet werden (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 - 4 C 77.84 -, BVerwGE 77, 317 ff. = BauR 1987 524 ff.). Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen als Unterart möglicher gewerblichen Nutzungen einen eigenständigen Anlagetyp im o. g. Sinne dar. Der Anlagetyp unterscheidet sich gerade auch von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die dem jeweiligen Nutzungszweck des im Baugebiet liegenden Grundstücks dienen und i.d.R. als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO anzusehen sind. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind daher grundsätzlich einer Regelung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zugänglich (ebenso BVerwG, Urteil vom 03.12.1992, a.a.O.).“

Mit der erforderlichen Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe“ macht § 1 Abs. 9 BauNVO Festsetzungen nicht notwendig von erschwerten Voraussetzungen abhängig. Vielmehr ist hiernach erforderlich, aber auch ausreichend, dass es spezielle städtebauliche Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen gibt¹⁰.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe sind vorliegend in der Form gegeben, dass das Plangebiet sowohl aus südwestlicher Richtung über die Landesstraße L 22, als auch aus westlicher Richtung über die Klockenhäger Straße (ebenfalls L 22) kommend, den Stadteingang des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten und eines der wichtigsten Gewerbegebiete der Stadt darstellt. Das eigentliche Ziel von Werbeanlagen ist es, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild „auffallend“ zu wirken (so auch BVerwG, Urteil vom 21.09.2006 – 4 C 9.05 –, juris zu § 9 FStrG). Sie werden nach Form, Farbe und Inhalt nur nach dem Gesichtspunkt einer möglichst eindringlichen Wirkung auf den Betrachter, nicht aber unter Berücksichtigung des jeweiligen Anbringungsortes gestaltet; gerade Plakatanschlagtafeln treten durch ihre Großflächigkeit besonders stark in Erscheinung (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 26.07.2016 – 3 S 1241/15 –, juris, Rn. 22)¹¹.

Das Gewerbegebiet wird gegenwärtig überwiegend durch Werbeanlagen an der Stätte der Leistung geprägt (vgl. dazu Kap. 3.1.2). Damit sind die Möglichkeiten gegeben, hier vorbeugend planerisch tätig zu werden und ein anspruchsvolles, hochwertiges Gewerbegebiet mit einem ansprechenden Erscheinungsbild zu entwickeln. Die bestehenden Werbeanlagen als Nebenanlage zu den ansässigen Betrieben entsprechen überwiegend einem städtebaulich vertretbaren Ausmaß. Das Hinzukommen von darüberhinausgehenden Anlagen für Fremdwerbung, wofür insbesondere die beiden Landesstraßen als überörtlich bedeutsame Straßen prädestiniert sind, würde das Ortsbild erheblich negativ beeinträchtigen.

Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zur baukulturellen Gestaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds beitragen. Die plangebende Gemeinde macht zur Umsetzung des Planungsziels daher entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB von ihrer Planungshoheit Gebrauch und hat sich dazu entschieden, den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet West I“ zu ändern. Maßgeblich sind grundsätzlich die städtebaulichen Gründe

⁹ Urt. v. 16.04.2008 - 3 S 3005/06, openJur 2012, 60316, Rn. 70

¹⁰ BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 - 4 C 77.84, BRS Bd. 47 Nr. 58, 154 - 161 (154, amtl. Leitsatz)

¹¹ VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 12.12.2017 - 3 K 4193/16, juris, Rn. 39

im Zeitpunkt der Festsetzung, wobei dies nicht ausschließt, dass von der Festsetzung auch im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung oder auch vorsorgend Gebrauch gemacht wird, etwa weil die Entwicklung in dem Baugebiet dazu Veranlassung gibt¹². So ist es hier, da der Stadt bereits konkrete Anträge auf Errichtung von Fremdwerbeanlagen vorliegen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets, die bei Anwendung des § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO gewahrt bleiben muss, wird durch den festgesetzten Ausschluss nicht infrage gestellt. Das Gewerbegebiet dient gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben; es ist geprägt von werktätiger Geschäftigkeit (BVerwG, Urteil vom 02.02.2012 – 4 C 14.10 –, BVerwGE 142, 1 Rn. 18) und übernimmt im Gefüge der Baugebietstypen der BauNVO die Funktion, unter Ausschluss der Wohnfunktion vorwiegend solche gewerblichen Nutzungen unterzubringen, die nicht in die Industriegebiete verwiesen werden müssen (König/Roeser/Stock/Stock BauNVO § 8 Rn. 6, beck-online). Diese Funktion wird durch den festgesetzten Ausschluss allenfalls unwesentlich beeinträchtigt, zumal Werbeanlagen nicht vollständig, sondern nur als Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen werden¹³.

Bei der Plananwendung ist zu berücksichtigen, dass in einem Gewerbegebiet die Werbung für ein anderes Unternehmen, das zwar in diesem Gebiet zulässig ist, Fremdwerbung und nicht etwa Werbung an der Stätte der Leistung darstellt¹⁴.

4.1.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach der Rechtsprechung und der im Schrifttum vertretenen Auffassung ist strittig, ob und in welchen Fällen der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen aus gestalterischen Gründen zulässig ist. Nach Auffassung des OVG Niedersachsen kann der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen sowohl auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als auch die Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften gestützt werden¹⁵, denn mit dem Ausschluss von Werbeanlagen greifen die örtlichen Bauvorschriften nicht in die Materie des Bodenrechts ein¹⁶. Hingegen fehlt es der plangebenden Gemeinde nach einer Entscheidung des VG Gelsenkirchen an der erforderlichen Kompetenz, im Wege einer gestalterischen Festsetzung eine inhaltlich bodenrechtliche Regelung zu treffen¹⁷.

Im Sinne der Rechtssicherheit hat sich der Plangeber vorliegend dazu entschieden hat, den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen auf Grundlage der Vorschriften zum Bauplanungsrecht vorzunehmen. Mit dem neuen (bauplanungsrechtlichen) Gewand der Vorschrift zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in Gestalt der Neuregelung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 kann die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung seiner Neuaufstellung entfallen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Mit der Planänderung sind keine erhöhten Erschließungsanforderungen verbunden und auch keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Erschließungsanlagen zu verzeichnen. Daher wird auf eine ausführliche Darlegung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur verzichtet.

¹² VG Freiburg (Breisgau), a.a.O (Fn. 11), Rn. 42

¹³ VG Freiburg (Breisgau), a.a.O (Fn. 11), Rn. 41

¹⁴ Fickert/Fieseler, a.a.O. (Fn. 5) § 14 Rn. 47 mit Verweis auf VGH BW, Beschl. v. 28.09.1998 – 8 S 2068/98

¹⁵ OVG Niedersachsen, Beschl. v. 23.05.2024 - 1 LA 154/23, BauR 2024, 1189

¹⁶ Wiechert/Lenz in Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, 10. Aufl. 2020, § 84, Rn. 69

¹⁷ VG Gelsenkirchen, Urt. v. 22.01.2019 - 6 K 5395/17, openJur 2019, 18387, Rn. 28

4.3 Immissionsschutz

Mit der Planänderung wird weder der Zulässigkeitskatalog des Gewerbegebietes um emittierende Nutzungen erweitert, noch wird der Schutzanspruch des Gewerbegebietes berührt. Daher sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Abwägung wird auf die inhaltlich geänderten Festsetzungen beschränkt. Es gilt damit der Leitsatz¹⁸, dass bei einer Bebauungsplanänderung in die Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen sind, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen.

5.1 Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Ziel dieser Planungsleitlinie ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes aus Gründen der städtebaulichen Ästhetik¹⁹. Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlagen trägt die Planung der Leitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Rechnung.

5.2 Auswirkungen auf private Belange / auf die Wirtschaft

Mit der Planänderung wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nicht berührt. Daher können die im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen weiterhin auf ihrem Grundstück für den bestehenden Betrieb werben.

Nicht abwägungsbeachtlich im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, oder solche, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren²⁰. Die bestehenden Fremdwerbeanlagen sind formell illegal und auch materiell aufgrund der entgegenstehenden örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 nicht genehmigungsfähig. Eine Grundstücksnutzung, die nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigt werden kann, da sie dem materiellen Baurecht widerspricht, braucht die Planungsbehörde - von Ausnahmen abgesehen - nicht in ihre planerischen Erwägungen mit einzubeziehen²¹. Da sich mit der Planung nur das baurechtliche Gewand der bereits bestehenden Vorschrift zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen ändert, sind erhebliche Auswirkungen auf die privaten Belange und die Belange der Wirtschaft nicht ersichtlich.

¹⁸ VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 20.03.2013 - 5 S 1126/11, juris, Rn. 34 im Anschluss an BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 - 4 BN 23.12, BRS Bd. 79 Nr. 63, 359 - 360 (359, Rn. 4)

¹⁹ Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 671

²⁰ Krumb in Rixner/Biedermann/Charlier (Hrsg.), Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 4. Aufl. 2022, § 1 Rn. 109 m.w.N.

²¹ Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 168

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine überschlägige Bestandsaufnahme und Ermittlung der planbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: 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 als Gewerbegebiet genutzt und ist damit als bereits gestörter Standort anzusehen. Es handelt es sich um vorbeeinträchtigte Flächen, welche bereits großflächig durch Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen versiegelt sind. Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.	Keine Betroffenheit
Boden	Die Planung umfasst vorbeeinträchtigte, großflächig versiegelte und durch Bodenveränderung geprägte Flächen. Gemäß Landschaftsplan kommen u. a. Tieflehm-Staugley und Lehm-Amphigley vor. Es handelt sich um pleistozänen Sand bzw. Sand über Geschiebemergel. Wertgebende Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt sind nicht betroffen. Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.	Keine Betroffenheit
Wasser	Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet, noch im direkten Umfeld vorhanden. Die mittlere Grundwasserneubildung beträgt 190,8 mm/a, jedoch ist das Grundwasserdargebot aufgrund von hydraulischen und chemischen Einschränkungen nur potenziell nutzbar. Zu den hydraulischen Einschränkungen zählt die lithologisch ungünstige Ausbildung des Grundwasserleiters, zu den chemischen Einschränkungen gehört der geogene Einfluss (Chloridbelastung, Grimmener Wall). Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind derzeit aufgrund des geringen Änderungsumfangs nicht abzusehen.	Keine Betroffenheit
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. In der Stadt wird eine mittlere jährliche Niederschlagsmenge von 757 mm erreicht. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,6°C. Lokalklimatisch wirksame Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Es sind keine erheblichen Emissionen und keine damit einhergehenden Veränderungen des Klimas absehbar. Eine Wahrscheinlichkeit von klimatischen	Keine Betroffenheit

	Beeinträchtigungen ist vorhabenbedingt nicht gegeben.	
Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt	Es werden Biotop des Siedlungsbereiches in Anspruch genommen. Aufgrund der bestehenden intensiven gewerblichen Nutzungen sind nur ubiquitäre Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Aufgrund des geringen Änderungsumfanges sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.	Keine Betroffenheit
Landschaft/ Landschaftsbild	Nach den Darstellungen des Landschaftsplans zählt das Plangebiet als Gewerbefläche zu den landschaftsbildprägenden und erlebniswirksamen Strukturen. Ausweislich der im Umweltkartenportal M-V zur Verfügung gestellten Daten liegt das Plangebiet anteilig im urbanen Raum und anteilig im Landschaftsbildraum III 4-5 „Ackerflächen um Ribnitz“. Die Nutzung als Gewerbegebiet und die landschaftsbildstörende Randzäsur werden im Landschaftsplan als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgeführt. Die Planänderung selbst hat hierauf keine Auswirkungen, vielmehr trägt der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen dazu bei, das Ortsbild zu schützen. Planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.	Keine Betroffenheit
Mensch/menschliche Gesundheit	Das Plangebiet besitzt als Gewerbegebiet zwar eine Bedeutung für den Menschen, jedoch nicht für die Erholungsfunktion. Durch die Planänderung sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Betroffenheit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale und keine sonstigen Sachgüter vorhanden.	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