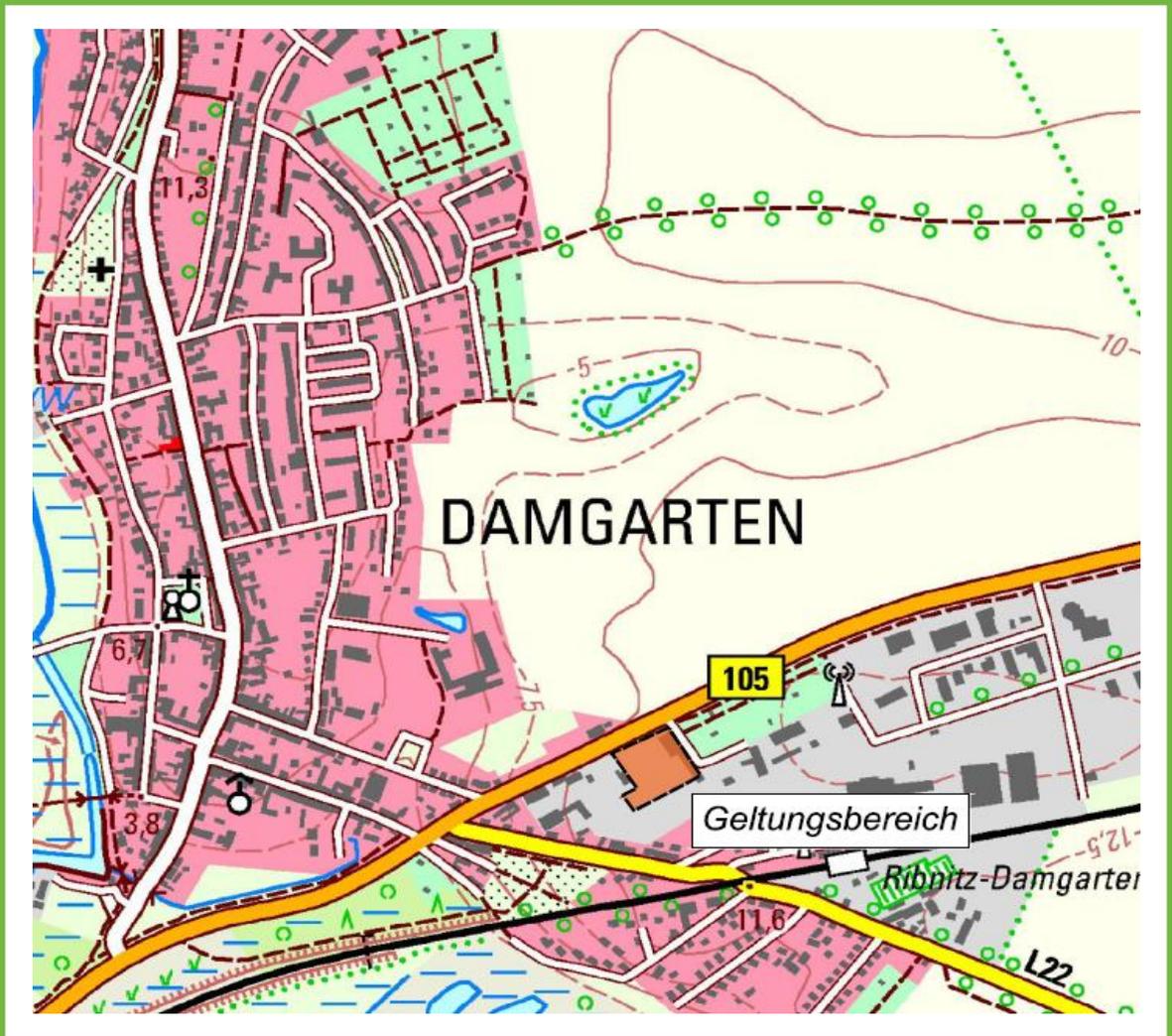


Stadt Ribnitz-Damgarten
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
„Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“



Begründung – Entwurf, März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	5
3.2 übergeordnete Planung	7
4. PLANUNGSINHALT.....	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften	14
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	15
5.1 Umweltprüfung	15
5.2 Immissionsschutz.....	15
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	17
5.4 Brandschutz	17
5.5 Verkehrskonzept.....	18
5.6 Denkmalschutz	19
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	20

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die derzeit nicht gedeckt werden kann. Gleichmaßen obliegt es der Stadt aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum Wohnbauflächen für die Bevölkerung vorzuhalten.

Mit Antrag der Fa. Protock, welche nachfolgend als Vorhabenträger bezeichnet wird, wurde das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Ribnitz-Damgarten eingeleitet.

Bei der Wohnbauflächenentwicklung sind die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen. So fordert der Programmsatz LEP 4.1, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als mehrgeschossige Quartiersbebauung, insbesondere für junge Familien sowie Fachkräfte aus Gewerbe und Tourismus. In Abhängigkeit der staatlichen Förderbedingungen soll ein untergeordneter Anteil der geplanten Wohneinheiten nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus errichtet und betrieben werden.

Neben der Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden sollen auf dem Vorhabengrundstück die Anforderungen des ruhenden Verkehrs durch eine bedarfsgerechte Anzahl von Pkw-Stellplätzen abgesichert werden. Ergänzend wird die Gestaltung der Freianlagen auf ein hohes Maß an Aufenthalts- und Wohnqualität ausgelegt. Hierzu werden ein Spielplatz, parkähnliche Gehölzflächen in Kombination mit gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen und wichtigen Wegebeziehungen des fußläufigen Verkehrs in das Gesamtkonzept integriert.

Der Planungsraum befindet sich im Innenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten. Er wird im Süden und Westen eingefasst durch Wohnbebauungen, im Osten durch eine Kleingartenanlage sowie im Norden durch die Bundesstraße 105. Aufgrund dieser Gegebenheiten ergibt sich für den Geltungsbereich eine fiktive Innenbereichssituation.

Aufgrund dieser Tatsache und dass weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Insofern soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Alle weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieser Vorschrift zur Innenentwicklung werden durch das Vorhaben erfüllt. So lassen sich Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sicher ausschließen.

Zu betrachten sind in diesem Zusammenhang die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich etwa 280 m südlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“. Eine Betroffenheit ist aufgrund des Abstandes, des fehlenden Wirkgefüges zum Beispiel durch stoffliche Immissionen und der bereits umfassenden umliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Ein Flächenentzug des GGB

Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“ nach § 13a BauGB unterliegt formell den Vorschriften des § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Durchführungsvertrages mit der Gemeinde gemäß § 12 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Ribnitz-Damgarten damit nicht zu erwarten.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,8 ha. Er umfasst das Flurstück 641/9 der Flur 1, Gemarkung Damgarten.

2.2 Planungsgrundlagen

Katastrerauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Osten des Stadtteils Damgarten im Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Geltungsbereich erstreckt sich direkt südlich der Stralsunder Chaussee und nördlich der Jaromarstraße. Der Planungsraum wird über eine Anbindung an die Jaromarstraße erschlossen.

Das Areal westlich des Planungsraumes ist von einem KFZ-Handel und einer Wohnbebauung geprägt. Im südlichen Bereich schließen sich bereits Mehr- und Einfamilienhäuser an. Östlich des Planungsraumes befindet sich das Straßenbauamt Stralsund sowie eine Kleingartenanlage.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“, welches sich südlich in einer Entfernung von ca. 270 m erstreckt, und dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“, welches sich ebenfalls südlich in einer Entfernung von ca. 280 m erstreckt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der VirtualCityMAP 3D Stadtmodelle (Planungsraum rot skizziert)

Die Fläche wurde vorher von der Kraftverkehrsgesellschaft Ribnitz-Damgarten als Omnibus-Betriebshof genutzt. Das ursprüngliche Betriebsgelände war in seiner Ausdehnung deutlich größer als die noch verbliebene Fläche und wurde mittlerweile teilweise entsiegelt und einer neuen Nutzung mit Mehr- und Einfamilienhäusern zugeführt (Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung ehemaliges KVG-Gelände“). Das Gelände liegt seit ca. drei Jahrzehnten brach und ist aus heutiger Sicht ein städtebaulicher Misstand.

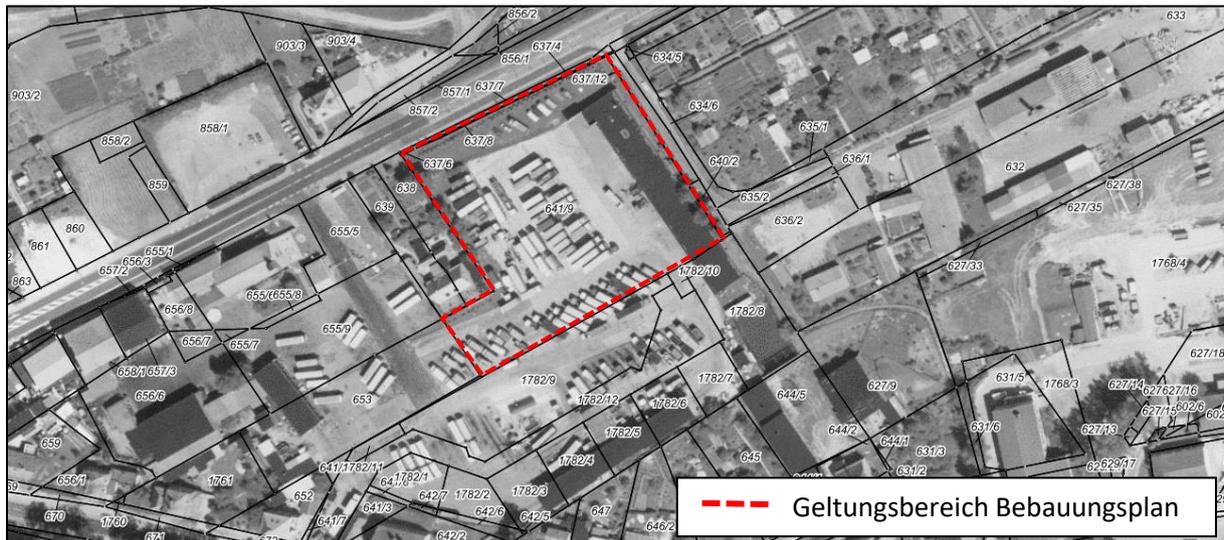


Abbildung 2: Luftbild 1991 (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Aktuell befindet sich ein ehemaliger Garagenkomplex auf dem Gelände, der schon teilweise abgebrochen wurde. Das Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand und soll im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen werden. Des Weiteren ist ein Großteil der Fläche überwiegend mit Betonplatten versiegelt.



Abbildung 3: Bild vom Planungsraum mit Bestandsgebäude (Juli 2022)

3.2 übergeordnete Planung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [3] RREP Vorpommern**).

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [4] RREP Vorpommern**).

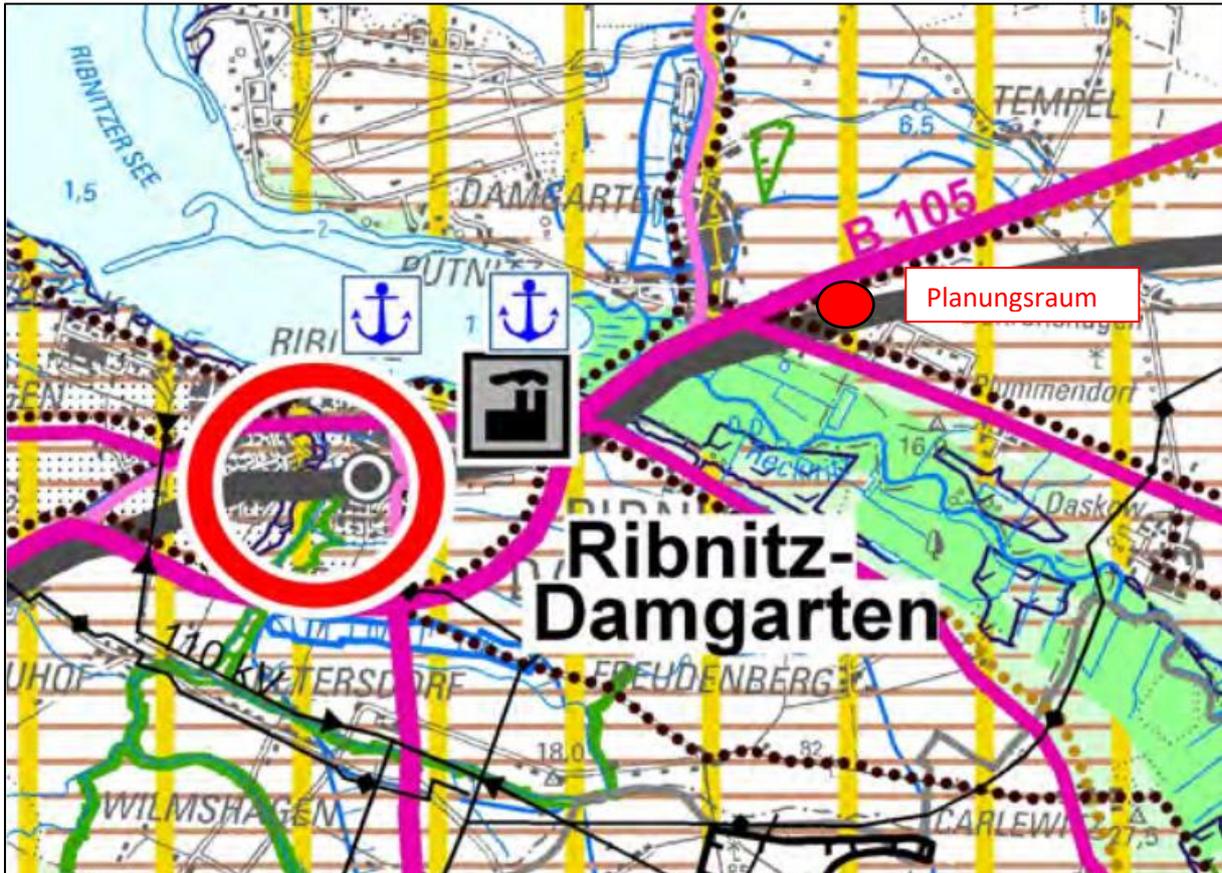


Abbildung 4: Auszug der Festlegungskarte des RREP MV

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern wird die Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum dargestellt.

Der Stadt obliegt es aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums weitere Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen zu schaffen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielstellung Rechnung getragen.

Nach Einschätzung der Stadt Ribnitz-Damgarten entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Im beschleunigten Verfahren ermöglicht § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Stadt von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten wird der Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Mischgebiet dargestellt. Im Wege der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

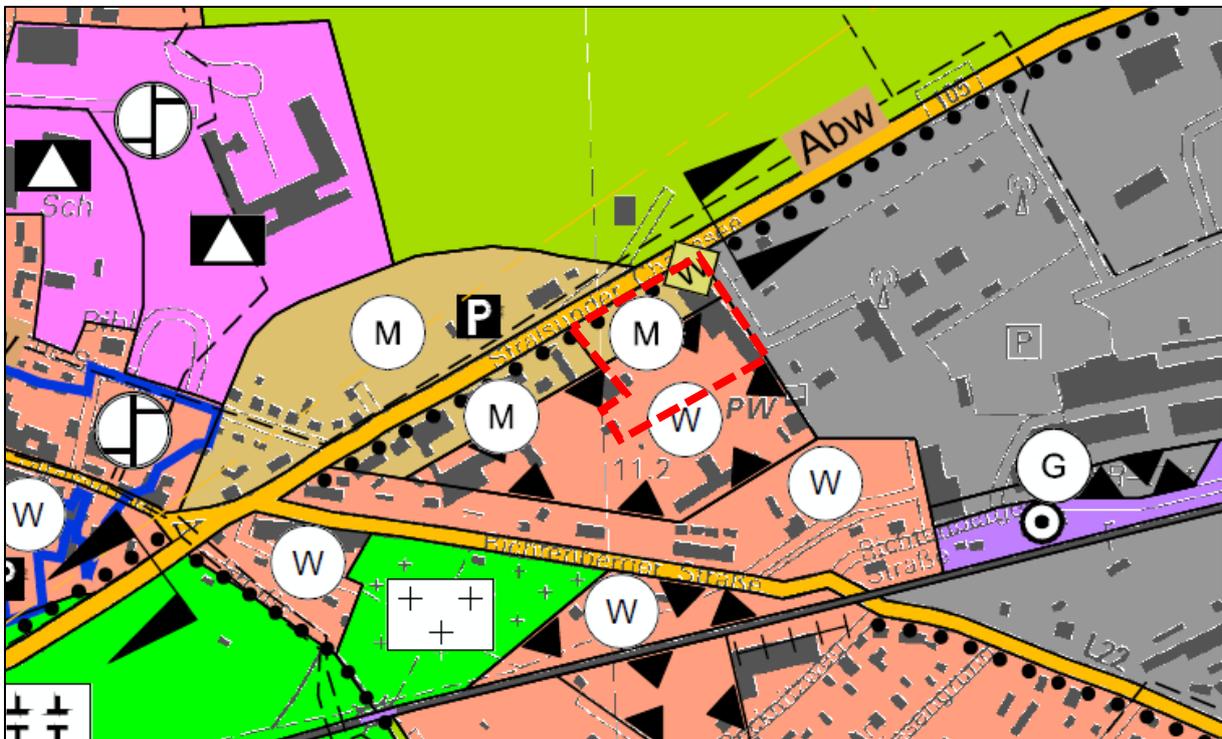


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als mehrgeschossige Quartiersbebauung, insbesondere für junge Familien sowie Fachkräfte aus Gewerbe und Tourismus. In Abhängigkeit der staatlichen Förderbedingungen soll ein untergeordneter Anteil der geplanten Wohneinheiten nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus errichtet und betrieben werden.

Neben der Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden sollen auf dem Vorhabengrundstück die Anforderungen des ruhenden Verkehrs durch eine bedarfsgerechte Anzahl von Pkw-Stellplätzen abgesichert werden. Ergänzend wird die Gestaltung der Freianlagen auf ein hohes Maß an Aufenthalts- und Wohnqualität ausgelegt. Hierzu werden ein Spielplatz, parkähnliche Gehölzflächen in Kombination mit gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen und wichtigen Wegebeziehungen des fußläufigen Verkehrs in das Gesamtkonzept integriert.

Gemäß dem integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (3. Fortschreibung) der Stadt Ribnitz-Damgarten werden bis zum Jahr 2030 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 lt. aktueller Prognose des Wohnbedarf 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 neuen Entwicklungen hier zum Tragen kommen.“¹

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“ wird dieser voraussichtlichen Entwicklung Rechnung getragen und kann einen großen Beitrag zur Realisierung des Wohnungsbedarfs beitragen.

¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept – 3. Fortschreibung der Stadt Ribnitz-Damgarten

Sozialer Wohnungsbau

Die Sicherung von Flächen für einen mietpreis- und belegungsgebundenen sozialen Wohnungsbau erlangt durch vielerorts bestehende Wohnungsengpässe und das Auslaufen von Belegungsbindungen vor allem bei bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen eine zunehmende Bedeutung. Dem allgemeinen Bedürfnis, das Wohnraumangebot bedarfsgerecht zu entwickeln, die Mietenentwicklung zu begrenzen und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten, soll deshalb im Rahmen des rechtlich Möglichen auch in der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Neue Wohngebäude auf diesen Flächen müssen die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden ist dabei nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.

Die angestrebten Mietpreis- und Belegungsbindungen resultieren aus einem Fördervertrag der Mietwohnraumförderung und können nicht im Bebauungsplan verankert werden. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung entsprechender Wohnungen bedarf daher der Regelung in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, die Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB insofern flankieren müssen.

Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies bedeutet, dass die Wohngebäude die Voraussetzungen erfüllen müssen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung im Land Mecklenburg-Vorpommern verlangt werden. Dies gilt auch für die Lage des Plangebiets innerhalb der räumlichen Zielgebiete der Wohnraumförderung. Da sich die Fördervoraussetzungen ändern können, kommt es auf die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens (Bauantragstellung) geltenden Fördervoraussetzungen an, d.h. es handelt sich insoweit um eine gleitende Verweisung.²

² Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung – Arbeitshilfe Bebauungsplanung

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des hohen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnraum entsprechen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind demnach unzulässig.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	8.376 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7.191 m ²
festgesetzte Grundfläche i.V.m. GRZ 0,4	2.876 m ²
Verkehrsfläche	937 m ²
Gehweg	39 m ²
Grünfläche	209 m ²

Aufgrund der in diesem Bereich ebenen Geländestruktur, erfolgt die Höhenfestsetzung auf absolute Höhen über DHHN2016. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 11,41 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer geplanten Firsthöhe von 16 m ein zulässiges Höchstmaß von 27,41 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung sind unzulässig.
3. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
4. Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO wird auf 3,50 m begrenzt.

5. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „St“ ist nur ein Parkhaus mit bis zu 70 überdachten und nicht überdachten Parkstellflächen und deren benötigten Zufahrten zulässig.
6. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorhabenbeschreibung

Die Umsetzung des Vorhabens beinhaltet die Herstellung eines Wohnquartiers bestehend aus vier Wohngebäuden, mit entsprechenden Nebenanlagen (wie Parkplätze, Spielplatz, Parkanlagen) und einem Parkhaus.

Die Wohnanlage soll aus 70 WE mit 1-4 Raumwohnungen - auf 4 Gebäude verteilt - mit je 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bestehen. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 6700 m².

- Haus 1 mit einer Gebäudelänge ca. 37 m, Gebäudebreite ca. 15,50 m; berücksichtigt man die äußeren Abmessungen ohne Terrassen/Balkone
- Haus 2 mit einer Gebäudelänge ca. 32,50 m, Gebäudebreite ca. 20 m; berücksichtigt man die äußeren Abmessungen ohne Terrassen/Balkone
- Haus 3 mit einer Gebäudelänge ca. 34 m, Gebäudebreite ca. 20 m; berücksichtigt man die äußeren Abmessungen ohne Terrassen/Balkone
- Haus 4 mit einer Gebäudelänge ca. 37 m, Gebäudebreite ca. 15,50 m; berücksichtigt man die äußeren Abmessungen ohne Terrassen/Balkone

Für die Sicherstellung von genügend Parkflächen gemäß der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse der Stadt Ribnitz-Damgarten wird ein offenes Parkhaus in Modulbauweise mit zwei Ebenen errichtet. Das Parkhaus wird eine Breite von ca. 16 m und eine Länge von ca. 38 m aufweisen. Eine Höhe von 6 m wird dabei nicht überschritten. Es sind bis zu 70 überdachte und nicht überdachte Stellplätze einschließlich der dazu benötigten Zufahrten vorgesehen. Die Parkstellflächen haben eine Abmessung von jeweils ca. 2,50 m x 5,00 m.

Die Firsthöhe wird eine Höhe von etwa 14 m über Gelände nicht überschreiten / Mitte B105 ca. 13 m nicht überschreiten.

Die Dachausbildung erfolgt abweichend von den umliegenden Gebäuden als Pultdach mit der Zielstellung eine maximale Photovoltaiknutzung vorsehen zu können. Dadurch kann ein wichtiger Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels geleistet werden und fördert die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Die Fassadengestaltung erfolgt aus einer Kombination von Klinkerriemchen- und Putzfassade.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Ribnitz-Damgarten über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 1° bis 10° zulässig.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden die Vorschriften des § 13 BauGB angewendet, Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Angesichts der zu erwarteten Verkehrslärmbelastung wird passiver Schallschutz insbesondere zum Schutz des neuen Wohngebietes erforderlich.

Die Vorkehrungen zum Schallschutz setzen sich aus einer Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zusammen. Grundsätzlich besteht dabei ein Vorrang der aktiven vor den passiven Maßnahmen. Die Schallschutzwand ist das am häufigsten eingesetzten Mittel des aktiven Schallschutzes, da sie viele Einwohner gleichzeitig vor Verkehrsgläuschen schützen kann. Situationsbedingt können aktive Maßnahmen aus technischen, wirtschaftlichen oder topografischen Gründen nicht realisierbar sein. In diesem Fall ist der Einsatz von passiven Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Aus der beauftragten Schallimmissionsprognose vom 08.02.2024 (Tabelle 4) ist ersichtlich, dass die Überschreitungen hauptsächlich an den Fassaden direkt am Verkehrsweg „Stralsunder Chaussee“ bzw. B105 zu erwarten sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle müssten, um die obersten Stockwerke zu erreichen, bis zu 10 m hoch sein. Auf Grund der innerstädtischen Situation sind diese technisch und wirtschaftlich nur schwer realisierbar. Als Alternative werden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen genutzt.

Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen (Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm). Bei den Wohnungen muss die Grundrissgestaltung so erfolgen, dass die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Für Wohn- und Büroräume oder andere schutzbedürftige Nutzungen sind die nach DIN 4109 notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und V nur Schallschutzfenster mit lärmgeminderten Fensterlüftern zulässig.

2. Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind schutzbedürftige Räume (Wohn-, Kinder-, und Schlafräume) entlang der festgesetzten Linie S möglichst auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Stralsunder Chaussee/B105) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.
3. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			Erf. R'w, ges des Außenbauteils in dB
I	< 55	30	-
II	55-60	30	30
III	60-65	35	30
IV	65-70	40	35
V	70-75	45	40

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit der Wasser und Abwasser GmbH -Bodenland- zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in eine Regenwasserleitung abgeleitet.

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr weiterhin ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

5.5 verkehrliche Erschließung

Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung ehemaliges KVG-Gelände“ der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde bereits eine Erschließung des aktuellen Planungsraumes ausgehend von der Jaromarstraße bedacht. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 94 als private Grünfläche für einen begrenzten Zeitraum festgesetzt worden. Sobald sich eine Erschließungsnotwendigkeit für die angrenzende Flurstücke 640/3 und 641/5 ergibt, soll eine Festsetzung als Verkehrsfläche erfolgen.

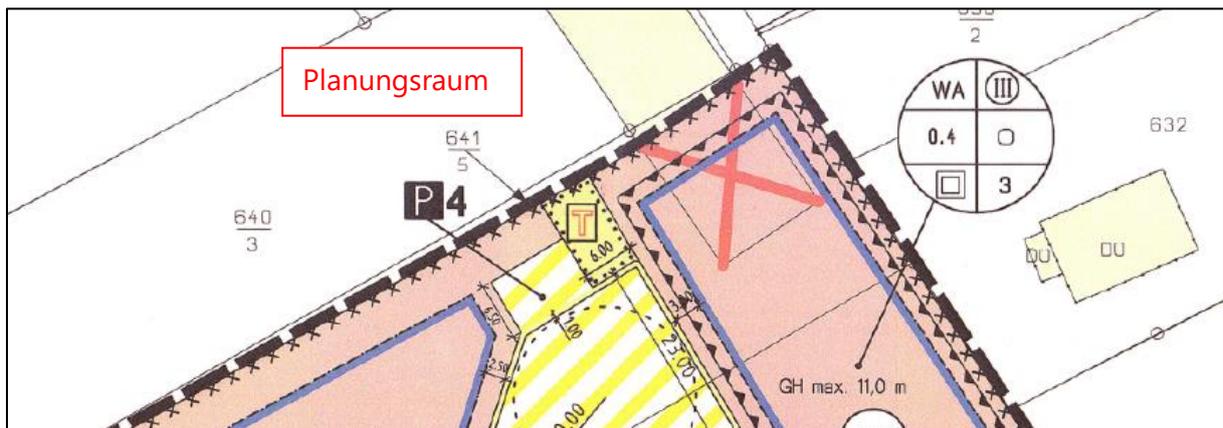


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung ehemaliges KVG-Gelände Teil A

4. Die Nutzung der Teilfläche  als private Grünfläche ist nur für einen begrenzten Zeitraum zulässig. Sobald sich eine Erschließungsnotwendigkeit für die angrenzenden Flurstücke 640/3 und 641/5 ergibt, soll eine Festsetzung als Verkehrsfläche erfolgen.

Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung ehemaliges KVG-Gelände Teil B

Innerhalb des Planungsraumes ist eine Erschließungsstraße mit einer Mindestbreite von 6,00 m vorgesehen. Als Bemessungsfahrzeug gilt ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Die geplante Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse der Stadt Ribnitz-Damgarten ergibt sich ein Bedarf von ca. 77 Stellflächen. Im Planungsraum sind 70 Wohnungen vorgesehen. Entsprechend der Satzung ist je Wohnung ein Stellplatz vorzusehen. Die Gesamtzahl der Stellplätze ist anschließend aufgrund von Besucherplätzen um 10 % zu erhöhen.

Nach derzeitiger Planung werden durch das Parkhaus und den innenliegenden Parkflächen ca. 83 Parkplätze bereitgestellt. Der Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten wird entsprochen.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.