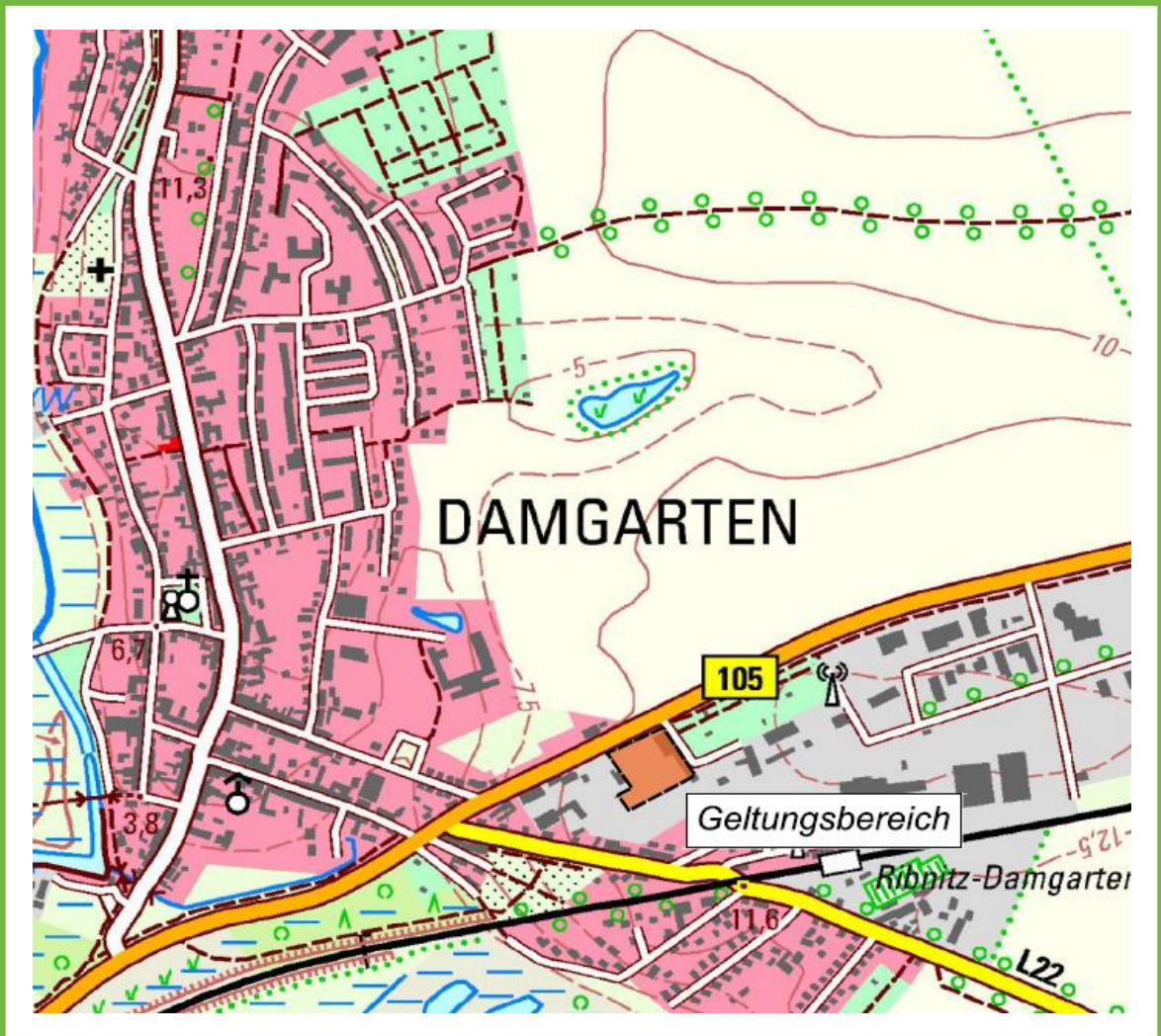


Stadt Ribnitz-Damgarten

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
„Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“



Begründung – 3. Entwurf, April 2026

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.....	17
4.4 Örtliche Bauvorschriften	18
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	19
5.1 Umweltprüfung.....	19
5.2 Immissionsschutz.....	19
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	21
5.4 Brandschutz.....	23
5.5 Verkehrskonzept.....	24
5.6 Denkmalschutz.....	25
5.7 Altlasten	25
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	29

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verzeichnet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die mit dem bestehenden Angebot derzeit nicht vollständig gedeckt werden kann. Als Mittelzentrum kommt der Stadt zudem eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen für die Bevölkerung sowie für Arbeitskräfte aus dem regionalen Umfeld zu. Vor diesem Hintergrund besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Mobilisierung zusätzlicher, gut erschlossener Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich der Innenentwicklung.

Mit Antrag der Firma PROTOCK als Vorhabenträger wurde daher das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“ eingeleitet. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO. Vorgesehen ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern, das sich insbesondere an junge Familien sowie an Fachkräfte aus Gewerbe und Tourismus richtet. In Abhängigkeit von den jeweils geltenden Förderbedingungen soll dabei ein untergeordneter Anteil der Wohneinheiten nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus realisiert werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) fordert in seinem Programmsatz 4.1 ausdrücklich die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Möglichkeiten der Nachverdichtung. Der vorliegende Planungsraum erfüllt diese Zielsetzung, da er sich innerhalb der bebauten Ortslage befindet und bereits durch bestehende Nutzungen geprägt ist. Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch eine Kleingartenanlage und im Norden durch die Bundesstraße 105 begrenzt, sodass sich eine fiktive Innenbereichssituation ergibt.

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 findet ebenfalls nicht statt.

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.

Trotz dieser Möglichkeit hat sich die Stadt entschlossen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Ziel war es, den Planungsprozess möglichst transparent zu gestalten, eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit sicherzustellen und eine umfassende Beteiligung relevanter Akteure zu ermöglichen. Durch den zusätzlichen Verfahrensschritt konnten Anregungen, Hinweise und Bedenken bereits in einer frühen Planungsphase aufgenommen und in die weitere Bearbeitung einbezogen werden. Dies dient der Qualitätssicherung der Planung und kann zu einer Beschleunigung der weiteren Verfahrensschritte beitragen, da mögliche Konflikte frühzeitig erkannt und geklärt werden können.

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

Katastrauszug 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **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), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **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.

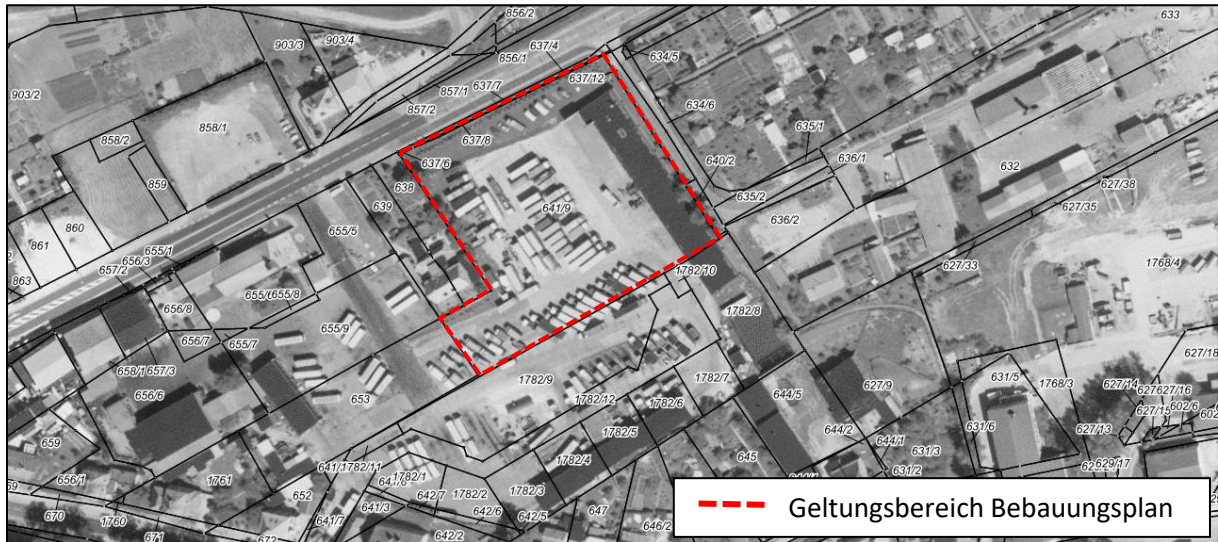


Abbildung 2: Luftbild 1991 (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

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**).

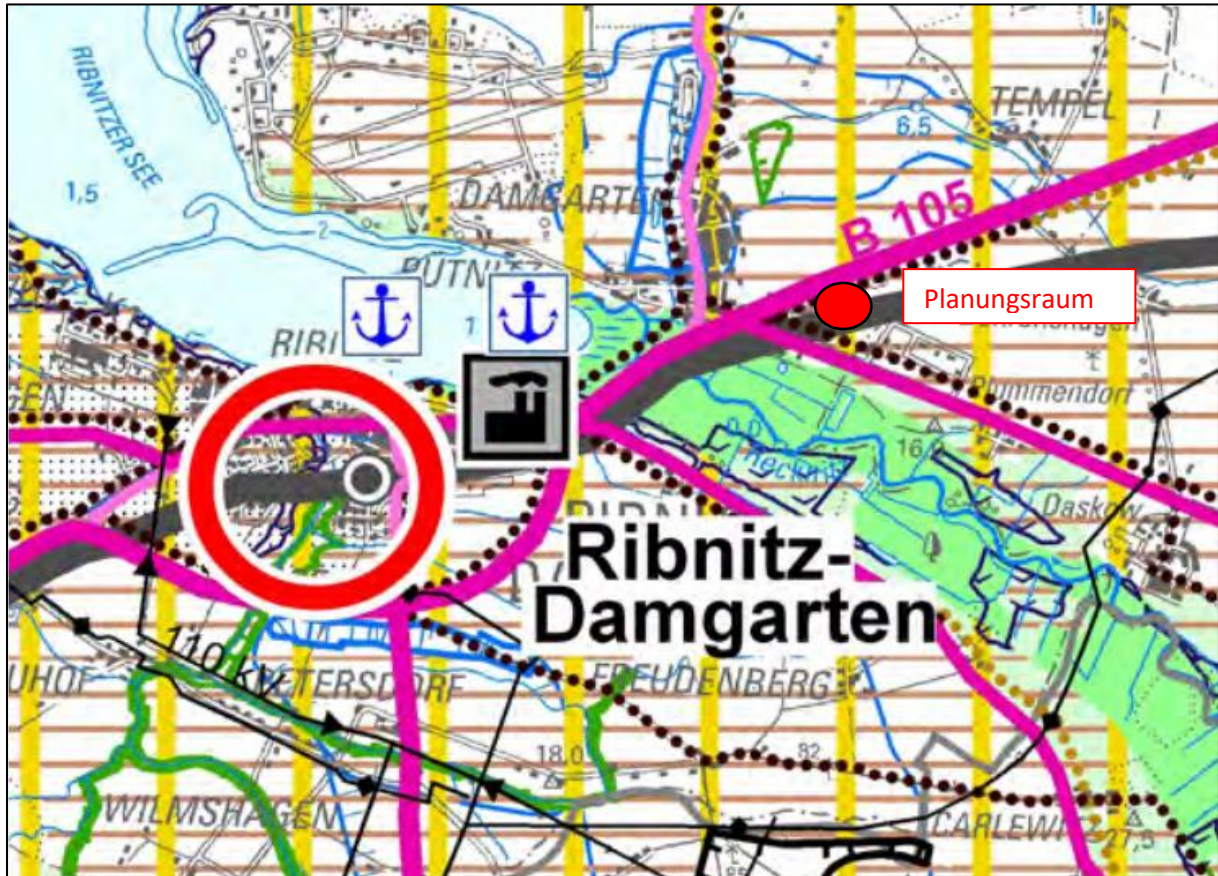


Abbildung 4: Auszug der Festlegungskarte des RREP MV

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 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“ der Stadt Ribnitz-Damgarten keine Ziele der Raumordnung entgegen.

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.

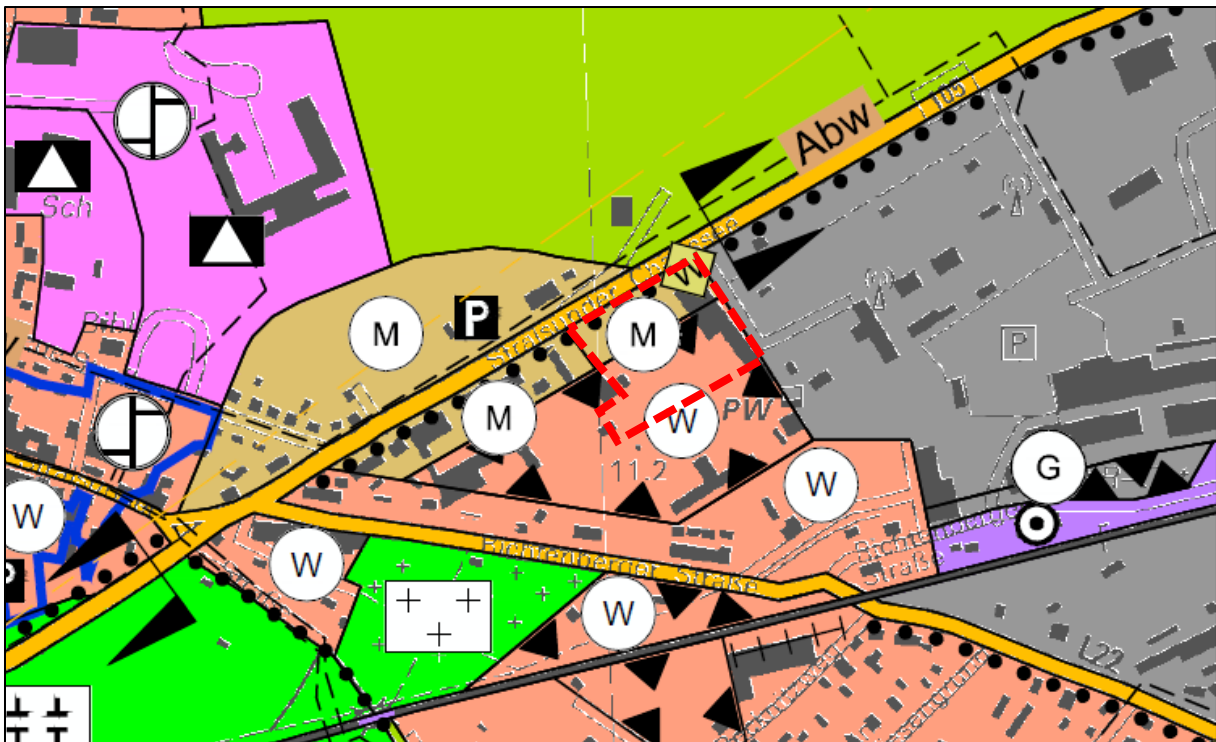


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

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.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten dient der städtebaulichen Zielsetzung, im Plangebiet ein eindeutig wohngeprägtes Umfeld zu schaffen, das zugleich über die für ein Allgemeines Wohngebiet typischen ergänzenden Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen verfügt. Durch die Zulassung von Wohngebäuden sowie gebietsverträglichen Nutzungen wie kleinen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben und sozialen, kulturellen oder sportlichen Anlagen wird eine funktionale Grundversorgung innerhalb des Quartiers ermöglicht, ohne den überwiegenden Wohncharakter zu beeinträchtigen. Diese Nutzungsdurchmischung trägt zu kurzen Wegen, einer sozialen Stabilität und einer lebendigen Wohnumgebung bei und entspricht den gesetzlichen Vorgaben zur Ausgestaltung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Gleichzeitig ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die in § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet vollständig auszuschließen. Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder sonstige gewerbliche beziehungsweise verwaltungsbezogene Einrichtungen würden trotz ihrer potenziellen Einstufung als „nicht störend“ zu einer erheblichen Veränderung des Gebietscharakters führen. Sie erzeugen ein überdurchschnittliches Maß an betriebsbedingtem Verkehr, Besucheraufkommen oder Betriebsabläufen, das nicht mit dem angestrebten ruhigen, familienorientierten Wohnumfeld vereinbar ist. Zudem besteht die Gefahr, dass durch die Zulassung solcher Ausnahmen ein schleichender Strukturwandel einsetzt, der das Gebiet langfristig vom Wohngebiet hin zu einem gemischten oder gewerblich überprägten Bereich verschiebt.

Durch den Ausschluss sämtlicher Ausnahmen wird gewährleistet, dass die städtebauliche Zielsetzung eines klar definierten, hochwertigen und dauerhaft gesicherten Wohngebietes vollständig gewahrt bleibt. Die Regelung schafft Planungssicherheit sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die Stadt, da sie untypische oder störanfällige Nutzungen verlässlich ausschließt und damit eine stabile, wohnaffine Entwicklungsrichtung vorgibt. Insgesamt stärkt die Festsetzung die Wohnqualität, verhindert Nutzungskonflikte und trägt zu einem homogenen, gebietsverträglichen städtebaulichen Gesamtbild bei.

Durch die ausdrückliche Benennung von Ferienwohnungen wird der planerische Wille klargestellt und Auslegungsspielräumen entgegengewirkt. Gleichzeitig wird verhindert, dass sich schleichend eine dem Planungsziel widersprechende Nutzungsstruktur entwickelt.

Die Festsetzung stellt keine Einschränkung der allgemein zulässigen Wohnnutzung dar, sondern eine konsequente Konkretisierung des beabsichtigten Nutzungsrahmens. Sie ist erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, Planungssicherheit zu schaffen und die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Quartiers sicherzustellen.

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 14 m ein zulässiges Höchstmaß von 26 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Die Festsetzung eines Parkhauses dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und konkretisiert die Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB. Durch die Beschränkung auf die Errichtung eines Parkhauses mit maximal 70 überdachten und nicht überdachten Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Zufahrten wird eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets mit Stellplätzen sichergestellt, ohne eine übermäßige Inanspruchnahme von Flächen zuzulassen.

Die zahlenmäßige Begrenzung der Stellplätze trägt zur Minimierung des motorisierten Individualverkehrs bei und unterstützt damit die verkehrlichen, städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen des Bebauungsplans. Zudem wird so einer möglichen Übernutzung der angrenzenden Verkehrsflächen sowie einer zusätzlichen Lärmbelastung der benachbarten Nutzungen vorgebeugt. Durch die Zweckbestimmung „St“ wird die ausschließliche Nutzung der Fläche für Stellplatzanlagen verbindlich festgelegt und einer anderweitigen Bebauung oder Nutzung entgegengewirkt, die den städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen könnte.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe von 6,00 m für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dient der städtebaulichen Einfügung und der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie stellt sicher, dass solche Anlagen – insbesondere das im Vorhaben vorgesehene zweigeschossige, offene Parkhaus in Modulbauweise – in ihrer Dimensionierung maßvoll bleiben und keine erdrückende Wirkung auf angrenzende Nutzungen entfalten.

Das geplante Parkhaus mit einer Länge von ca. 38 m und einer Breite von ca. 16 m überschreitet die Höhe von 6,00 m nicht und entspricht damit den Vorgaben dieser Festsetzung. Durch die Begrenzung wird gewährleistet, dass trotz der notwendigen Stellplatzkapazität für bis zu 70 Fahrzeuge eine städtebaulich verträgliche Bauform realisiert wird, die sich harmonisch in das Quartier einfügt und das geplante parkähnliche Wohnumfeld nicht beeinträchtigt.

Zugleich trägt die Höhenbegrenzung dazu bei, negative Auswirkungen auf das Mikroklima, den Lichteinfall und die Sichtbeziehungen innerhalb des Wohnquartiers zu vermeiden. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen funktionalen Anforderungen an die Mobilitätsinfrastruktur und der Aufenthaltsqualität der Freiräume geschaffen.

Die Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, dient der rechtlichen und städtebaulichen Sicherung des gesamten Planungskonzeptes. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bildet der Durchführungsvertrag das zentrale Instrument, um die Umsetzung der geplanten Nutzungen, Erschließungsmaßnahmen und Nebenanlagen verbindlich zu gewährleisten. Die Gemeinde übernimmt durch diese Art von Bauleitplanung eine besonders enge Bindung an das konkrete Vorhaben; im Gegenzug muss sichergestellt sein, dass der Vorhabenträger sämtliche vereinbarten Maßnahmen tatsächlich realisiert und damit die städtebaulichen Ziele erreicht werden.

Durch die Kopplung der Zulässigkeit von Vorhaben an die vertragliche Verpflichtung wird verhindert, dass im Geltungsbereich Nutzungen entstehen, die nicht Bestandteil des abgestimmten Vorhabens sind oder die erforderlichen Erschließungs- und Folgemaßnahmen nicht mittragen. Die Regelung stellt somit sicher, dass die Planung nicht ausgehöhlt wird, dass alle für die Funktionsfähigkeit des Gebietes notwendigen Einrichtungen umgesetzt werden und dass die Stadt nicht das Risiko unvollständiger oder abweichender Projektentwicklungen trägt. Zugleich schafft sie Planungssicherheit für alle Beteiligten, da der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung eindeutig definiert und an die vertragliche Verpflichtung gebunden ist. Insgesamt gewährleistet die Festsetzung die Kohärenz, Verlässlichkeit und planungskonforme Umsetzung des Vorhabens und ist damit für die erfolgreiche Realisierung des Bebauungsplans unabdingbar.

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen dient der städtebaulichen Zielsetzung, eine kompakte und zugleich ortsbildverträgliche Bebauung zu ermöglichen, die den vorhandenen Wohnraumbedarf angemessen deckt und eine effiziente Innenentwicklung sicherstellt. Mit vier Vollgeschossen wird eine bauliche Dichte erreicht, die der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge entspricht und eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließungsstrukturen erlaubt, ohne den Maßstab der Umgebung unzumutbar zu überprägen. Durch die vertikale Bündelung der Baumasse wird ein flächensparendes Bauen umgesetzt, das dem Grundsatz der nachhaltigen Nachverdichtung Rechnung trägt und zugleich ausreichende Freiräume für Aufenthaltsflächen, Grünstrukturen sowie eine angemessene Belichtung der Gebäude wahrt.

Im Rahmen der architektonischen Konzeption ist vorgesehen, das oberste Geschoss gestalterisch gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückhaltend auszuführen. Diese Ausbildung wird häufig als Staffelgeschoss bezeichnet und ist Teil der beabsichtigten architektonischen Gliederung der Baukörper. Auf eine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung zur Ausgestaltung eines Staffelgeschosses, etwa durch Vorgaben zu Rücksprüngen oder zur Flächenrelation gegenüber den darunterliegenden Geschossen, wird jedoch bewusst verzichtet. Hintergrund ist, dass die Abgrenzung zwischen Vollgeschossen und Staffelgeschossen maßgeblich bauordnungsrechtlich geprägt ist und sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern richtet. Da Staffelgeschosse nach der geltenden Rechtslage regelmäßig als Vollgeschosse zu werten sind, wird mit der Festsetzung von vier Vollgeschossen ein eindeutiger und rechtssicherer planerischer Rahmen geschaffen, der Auslegungsspielräume vermeidet und eine klare Prüfung der Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht.

Die städtebauliche Einfügung der Gebäude wird nicht allein über die Anzahl der Vollgeschosse gesteuert, sondern in erster Linie durch das Zusammenwirken aus Baugrenzen, zulässigen Gebäudehöhen, Baukörperstellung und der Gliederung der Bebauung innerhalb des Quartiers. Die mögliche gestalterische Zurücknahme des obersten Geschosses ist Teil der architektonischen Ausführungsplanung und trägt zur Maßstäblichkeit der Baukörper bei, ohne dass hierfür eine zusätzliche planungsrechtliche Differenzierung erforderlich ist. Durch den Verzicht auf eine detaillierte Festsetzung zur Staffelgeschossausbildung bleibt zugleich eine angemessene Flexibilität für die konkrete Umsetzung erhalten, etwa im Hinblick auf funktionale, gestalterische oder energetische Anforderungen.

Insgesamt ermöglicht die Festsetzung von vier Vollgeschossen eine ausgewogene Verbindung von baulicher Dichte, städtebaulicher Verträglichkeit und architektonischer Qualität. Sie schafft die Voraussetzungen für eine zeitgemäße, wirtschaftliche und nachhaltige Wohnentwicklung im Innenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten und sichert zugleich eine klare, rechtssichere und nachvollziehbare planungsrechtliche Grundlage.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dient der städtebaulichen Zielsetzung, eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, die der Funktion eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht, ohne die Flächen übermäßig zu versiegeln oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu beeinträchtigen. Eine GRZ von 0,4 erlaubt eine ausreichende bauliche Ausnutzung, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken, gewährleistet jedoch zugleich, dass ausreichend Freiflächen für Grünanlagen, private Gärten, Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Wegeflächen erhalten bleiben. Damit wird eine ausgewogene Relation zwischen Bebauung und unbebauten Freiflächen hergestellt, wie sie für ein städtebaulich verträgliches und wohnqualitätsorientiertes Quartier erforderlich ist.

Darüber hinaus fügt sich die GRZ von 0,4 in die städtebauliche Struktur der umliegenden Wohngebiete ein, die eine ähnliche bauliche Dichte aufweisen. Eine höhere GRZ würde zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung führen, die sowohl die Belichtungssituation als auch die Durchgrünung des Quartiers beeinträchtigen könnte. Eine geringere GRZ hingegen würde die wirtschaftliche und funktionale Realisierbarkeit der geplanten Wohnbebauung gefährden und dem Ziel einer effizienten Innenentwicklung entgegenstehen.

Durch die Kombination aus drei Vollgeschossen, einem zurückspringenden Staffelgeschoss und einer GRZ von 0,4 wird eine maßvolle, vertikal orientierte Nachverdichtung ermöglicht, die den sparsamen Umgang mit der Fläche unterstützt und das Ortsbild nicht überprägt. Die GRZ bildet damit einen wesentlichen Bestandteil eines tragfähigen städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das Wohnraumschaffung, Aufenthaltsqualität, ökologische Durchgrünung und städtebauliche Verträglichkeit in Einklang bringt.

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 von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
3. Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO wird auf 6,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenmessung gilt die angrenzende Straße.
4. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „GGa“ ist nur ein Parkhaus mit bis zu 70 überdachten und nicht überdachten Parkstellflächen und deren benötigten Zufahrten zulässig.

5. 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

Mit der Errichtung des geplanten Wohnquartiers wird ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Ribnitz-Damgarten geleistet. Die geplanten 70 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen (1- bis 4-Raumwohnungen) decken ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen ab und ermöglichen die Ansiedlung verschiedenster Bevölkerungsgruppen – von Singles über Familien bis hin zu Senioren.

Die Anordnung der vier Wohngebäude im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich der Vorhabenfläche mit verbindenden Treppenhäusern schafft eine klare städtebauliche Struktur, die den vorhandenen Gegebenheiten Rechnung trägt und gleichzeitig eine attraktive Freiraumgestaltung im Quartiersinneren ermöglicht. Die geplante parkähnliche Anlage im Innenbereich sowie der Spielplatz im Osten werten das Wohnumfeld erheblich auf und fördern insbesondere die Attraktivität des Standortes für junge Familien.

Das ergänzende Parkhaus in Modulbauweise mit zwei Ebenen stellt die Einhaltung der Stellplatzsatzung sicher, ohne übermäßige Flächenversiegelung im Freiraum zu verursachen. Durch die kompakte Bauweise und die Höhenbegrenzung auf maximal 6 m fügt es sich funktional und städtebaulich verträglich in die Umgebung ein.

Die Gestaltung der Gebäude mit einer Kombination aus Klinkerriemchen- und Putzfassade greift regionale Bautraditionen auf, während das moderne Pultdach eine optimale Nutzung für Photovoltaikanlagen ermöglicht. Dies trägt zur Erreichung klimapolitischer Ziele bei, indem der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert und die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert wird.

Insgesamt leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, indem es qualitätsvollen Wohnraum, zeitgemäße Mobilitätslösungen, familienfreundliche Freiräume und umweltgerechte Energieerzeugung miteinander verbindet.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Festsetzung von Flach- und Pultdächern für die geplanten Wohngebäude erfolgt vor dem Hintergrund einer eigenständigen städtebaulichen Konzeption und ist nicht allein an der formalen Dachlandschaft der näheren Umgebung ausgerichtet. Der Planungsraum weist kein einheitlich geprägtes, historisch gewachsenes Ortsbild mit klar dominierenden Dachformen auf, sondern ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur, unterschiedliche Baukörperdimensionen sowie durch großmaßstäbliche Verkehrs- und Infrastrukturanlagen geprägt. Vor diesem Hintergrund ist eine unmittelbare Ableitung der Dachgestaltung aus der Umgebungsbebauung weder erforderlich noch städtebaulich zwingend geboten.

Die Wahl von Flach- und Pultdächern ermöglicht eine ruhige, klar gegliederte Baukörperausbildung sowie eine kontrollierte und maßvolle Höhenentwicklung innerhalb des Quartiers. Durch die zurückhaltende Dachform wird eine visuelle Dominanz der Gebäude vermieden und zugleich eine städtebauliche Ordnung geschaffen, die unabhängig von der Dachneigung zur Einfügung in das Umfeld beiträgt. Darüber hinaus tragen Flach- und Pultdächer den funktionalen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnbebauung Rechnung, insbesondere im Hinblick auf die effiziente Nutzung der Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen und zur Umsetzung energie- und klimapolitischer Zielsetzungen.

Die Dachform ist damit Bestandteil eines nachhaltigen Gesamtkonzeptes, das stadträumliche Qualität, architektonische Klarheit und funktionale Anforderungen miteinander verbindet. Eine Anpassung an das Ortsbild erfolgt nicht durch die Nachbildung vorhandener Dachformen, sondern durch die Wahrung von Maßstäblichkeit, Höhenordnung und städtebaulicher Zurückhaltung. Die Dachfestsetzungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sondern konkretisieren die architektonische Ausgestaltung innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in einer Weise, die dem Standort, den planerischen Zielsetzungen und den Anforderungen an eine moderne Wohnbebauung angemessen Rechnung trägt.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Pultdächer oder Flachdächer 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.

Die Schallimmissionsprognose wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung um die umliegende gewerbliche Nutzung und das Parkhaus erweitert.

Zur Reduzierung der Beurteilungspegel im Umfeld des geplanten Parkhauses wird festgesetzt, die Nord- und Südfassade der unteren Parkebene mit schalldämmenden Materialien ($R_w' \geq 20$ dB, z. B. 1 mm Stahlblech) zu verschließen. So können die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 [3] an der geplanten Wohnbebauung WA1 und der bestehenden Bebauung an der Jaromarstraße eingehalten werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbelärm bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch umliegende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet gemäß der erstellten Immissionsprognose nicht zu erwarten.

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. Die Nord- und Südfassade der unteren Parkebene des geplanten Parkhauses sind mit schalldämmenden Materialien mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_w' = 20$ dB (z. B. Stahlblech, mind. 1 mm) dauerhaft und vollflächig zu schließen.
4. 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 L_a in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, 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, Telekommunikationsleitungen

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

Allgemeine Vorgaben

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das ausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim zuständigen Versorger über den aktuellen Leitungsbestand zu informieren.

Der Abwasserzweckverband Körkwitz weist darauf hin, dass größere Erschließungsvorhaben Auswirkungen auf das gesamte Entwässerungssystem haben können. Eine öffentliche Entwässerungsmöglichkeit über die Jaromarstraße ist grundsätzlich vorhanden. Aufgrund der Geländehöhen ist jedoch eine Freigefälleentwässerung nicht möglich (S007), sodass das Plangebiet ausschließlich über eine Druckentwässerung erschlossen werden kann. Die Erschließungs- und Entwässerungsplanungen sind mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen und zur Bestätigung vorzulegen. Zudem ist ein hydraulischer Nachweis des vorhandenen Bestandes zu erbringen.

Trinkwasser und häusliches Abwasser

Alle neu geplanten Gebäude im Plangebiet sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die notwendigen Anschlüsse und die verbindlichen Bedingungen hierfür sind mit der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland abzustimmen. Die Trinkwasserversorgung kann über die Jaromarstraße erfolgen.

Niederschlagswasser

Das im Bebauungsplan Nr. 34 anfallende Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Mit dem Kanalnetzbetreiber AZV Körkwitz wurde vereinbart, dass das Niederschlagswasser in die neu errichtete Regenwasserkanalisation im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 94 eingeleitet wird und von dort in die anschließende Regenwasserkanalisation in der Richtenberger Straße abfließt. Für die Ableitung des Regenwassers aus der Kanalisation in die Vorflut (Graben 31/1/1a – Zuflussgraben zum verrohrten Plummendorfer Bach) liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis des Abwasserzweckverbandes Körkwitz vor.

Telekommunikationsleitungen

Laut Lageplan der Telekom befinden sich die Telekommunikationsleitungen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden und der Zugang aus betrieblichen Gründen (z. B. im Störfall) jederzeit gewährleistet bleibt. Abdeckungen von Abzweigkästen, Kabelschächten sowie oberirdischen Gehäusen müssen deshalb freigehalten werden, sodass sie gefahrlos geöffnet und bei Bedarf mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Das Bauunternehmen ist verpflichtet, sich vor Baubeginn über die genaue Lage aller vorhandenen Telekommunikationsleitungen zu informieren und einen Schachtschein einzuholen.

Grundwasser

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des §9 Abs.1 Nr.5 bzw. §9 Abs.2 Nr.2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Erdaufschlüsse und Bohrungen, die tief genug in den Boden eindringen, um die Bewegung, den Wasserstand oder die Beschaffenheit des Grundwassers zu beeinflussen, sind gemäß §49 WHG ebenfalls der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie der AwSV. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen wird. Der Neu- oder Rückbau von Anlagen ist – je nach Gefährdungsstufe – der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und vor Inbetriebnahme bzw. Nutzung durch einen AwSV-Sachverständigen prüfen zu lassen. In Baugruben dürfen wassergefährdende Stoffe nicht verwendet werden. Für den Havariefall sind geeignete Bindemittel, Auffangwannen und ähnliche Materialien bereitzuhalten. Bei einem Schadensereignis sind umgehend Maßnahmen zur Gefahrenminderung einzuleiten und die untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu informieren.

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 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Im Umkreis von 300 Metern befinden sich mehrere Löschwasserentnahmestellen. Damit ist sichergestellt, dass der erforderliche Löschwasserbedarf vollständig abgedeckt wird. Die vorhandenen Entnahmestellen gewährleisten eine schnelle und ausreichende Wasserversorgung im Brandfall.

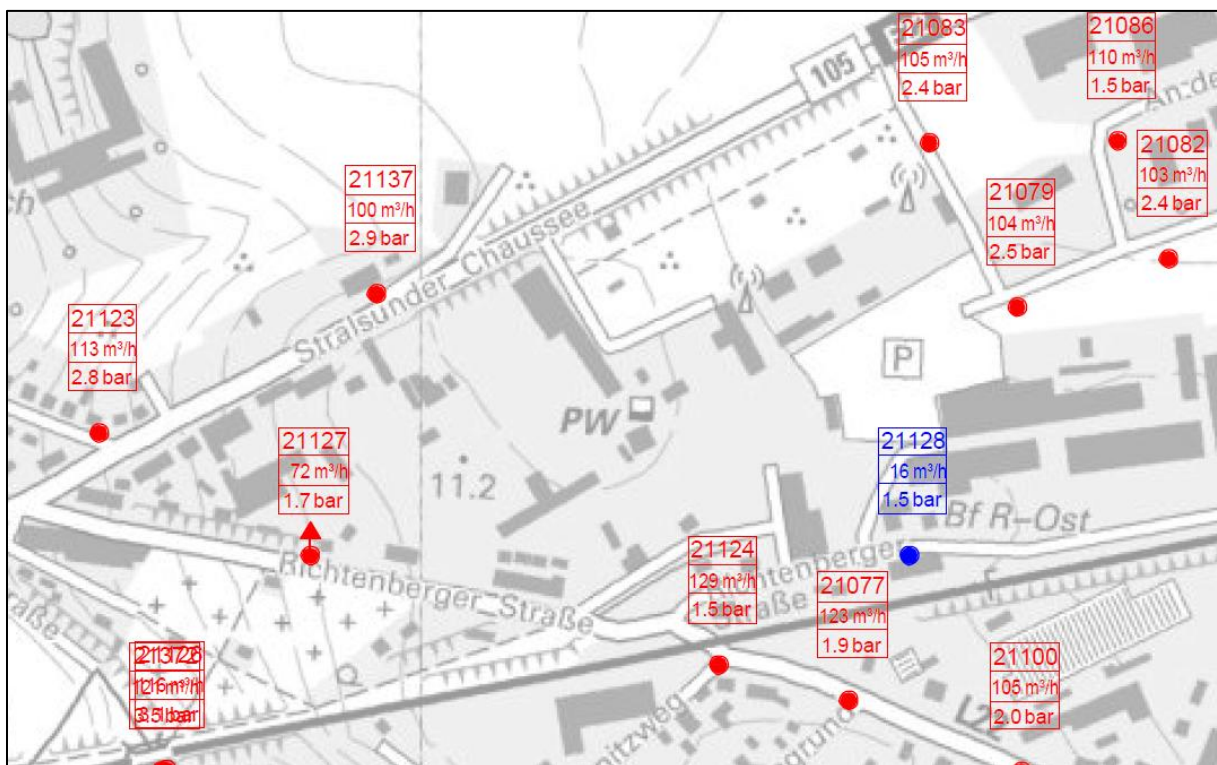


Abbildung 2: Übersicht Löschwasserentnahmestellen

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.

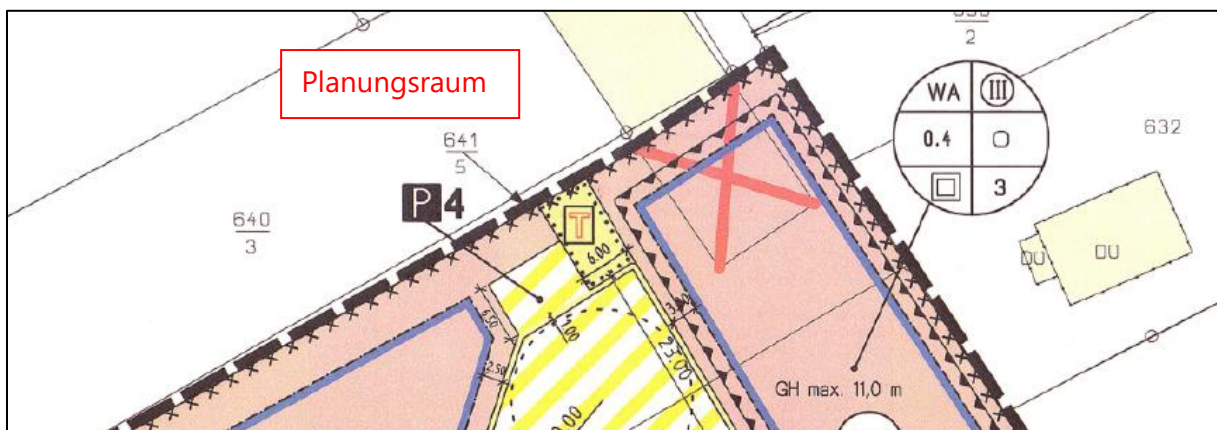


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung ehemaliges KVG-Gelände Teil A


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 dreiaxsiges Müllfahrzeug. Die geplante Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß der Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie deren Ablösung ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 89 Stellflächen. Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sind 76 Wohneinheiten vorgesehen, wovon rund 53 Wohneinheiten eine Wohnfläche von bis zu 70 m², 20 Wohneinheiten eine Wohnfläche von mehr als 70 m² und 3 Wohneinheiten eine Wohnfläche von mehr als 100 m² aufweisen. Hieraus resultiert die Verpflichtung, 89 Stellplätze für die Wohnnutzung bereitzustellen. Die Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Satzung um einen Zuschlag von 10 % für Besucherstellplätze zu erhöhen, sodass insgesamt 98 Stellplätze nachzuweisen sind.

Nach derzeitiger Planung werden durch das Parkhaus und den innenliegenden Parkflächen ca. 108 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).

5.7 Altlasten

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung wurde die im Altlastenkataster unter der Kennziffer AS_Z_73_0358 geführte Fläche „ehemaliger Verkehrshof Ostseetrans Dammgarten“ im Hinblick auf eine mögliche Relevanz für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen berücksichtigt. Die historische Nutzung der Fläche beschränkte sich auf den Betrieb und die Abstellung von Omnibussen. Eine frühere Nutzung als Tankstelle oder als Standort von unterirdischen Lagertanks bzw. vergleichbaren Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial für den Untergrund ist nicht bekannt.

Im Zuge bereits erfolgter Rückbauarbeiten eines Teilbereichs der Bebauung wurden baustoffliche und gegebenenfalls bodenbezogene Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden keine schadstoffbelasteten Materialien oder relevanten Bodenverunreinigungen festgestellt. Der verbleibende Gebäudeteil befindet sich seit etwa zwei Jahrzehnten in ungenutztem Zustand, ohne dass Anzeichen für einen weiteren Eintrag von Schadstoffen in Boden oder Grundwasser vorliegen.

Nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist eine Sanierungspflicht gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG nur gegeben, wenn von einer Fläche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ausgehen, die zu einer Gefährdung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit führen können.

Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse ist nicht davon auszugehen, dass auf der verbleibenden Teilfläche relevante Überschreitungen der Prüf- oder Maßnahmenwerte gemäß §§ 8 und 9 BBodSchV vorliegen. Gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchV können daher weitere Untersuchungen entfallen, wenn anzunehmen ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.

Zusammenfassend ergibt sich aus der dokumentierten Nutzungsgeschichte, den bereits durchgeführten Untersuchungen ohne Befund, dem langjährigen ungenutzten Zustand sowie dem Fehlen relevanter Eintragsquellen, dass von der verbleibenden Teilfläche keine erheblichen Gefährdungen für Boden oder Grundwasser ausgehen. Eine weitergehende Bearbeitung im Sinne der Altlastenbewertung ist aus fachlicher und rechtlicher Sicht nicht erforderlich.

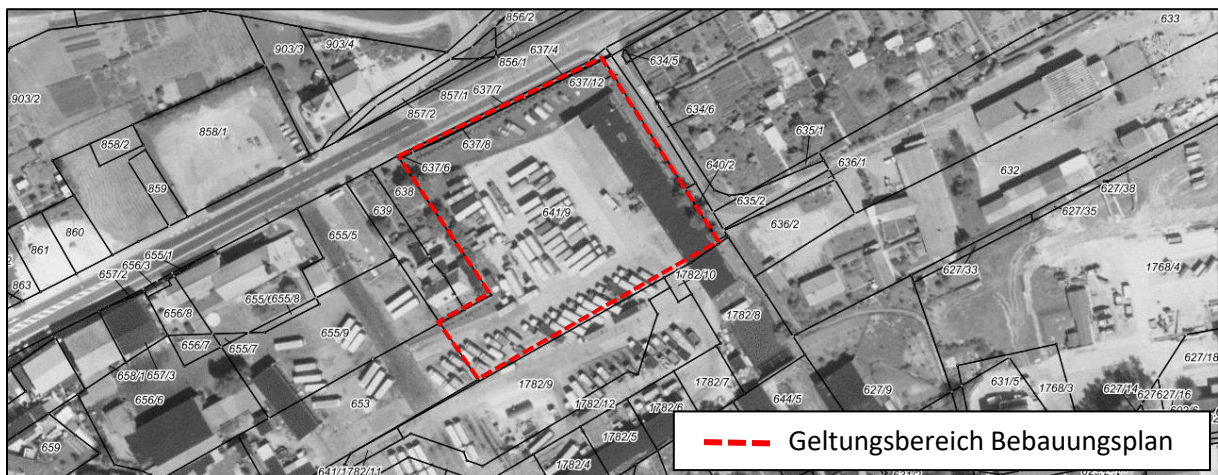


Abbildung 2: Luftbild 1991 (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Im Rahmen der weiteren Planungsvorbereitung hat eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal zu erfolgen, um Planungsbedingte Schäden weitestgehend zu vermeiden oder auf ein geringes Maß zu reduzieren.

Das Bodenschutzkonzept ist dem Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, spätestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Prüfung vorzulegen. Die Ergebnisse der bodenkundlichen Baubegleitung sind der unteren Bodenschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, des Landkreises Vorpommern-Rügen spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Bauphase in Form einer Abschlussdokumentation vorzulegen.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, von dem Vorhabenträger die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen.

Aufgrund der geplanten Flächeninanspruchnahme von über 3000 m² hat die Vorhabenträgerin den Bauprozess durch Personen begleiten zu lassen, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen und dem Vorhabenträger bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens bzgl. Bodenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) unterstützen. Eine BBB umfasst Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss.

Ferner hat nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Plangebiet die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab dem 01.08.2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Im Zuge der geplanten Neuentwicklung ist der Abbruch des bestehenden Gebäudebestands erforderlich. Dabei ist sicherzustellen, dass die Rückbauarbeiten fachgerecht durchgeführt und alle anfallenden Materialien ordnungsgemäß entsorgt werden.

Im Rahmen der geplanten Neuentwicklung ist der bestehende Gebäudebestand zurückzubauen. Der Abbruch ist fachgerecht durchzuführen und unterliegt einer vorherigen Untersuchung. Dabei sind sowohl die Bausubstanz als auch mögliche Schad- und Gefahrstoffe (z. B. Asbest, PCB oder andere kontaminierte Materialien) zu erfassen, um einen ordnungsgemäßen und umweltgerechten Rückbau sicherzustellen.

Ergänzend ist der Untergrund zu untersuchen. Die Bodenuntersuchung dient der Feststellung möglicher Altlasten, Verunreinigungen oder anderer bodenrelevanter Risiken, die aus der bisherigen Nutzung resultieren können.

Diese Untersuchungen können jedoch erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen, da erst mit dessen Inkrafttreten das erforderliche Baurecht vorliegt und der Rückbau des Gebäudebestandes vorgenommen werden kann. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für gegebenenfalls notwendige Sanierungsmaßnahmen und gewährleisten, dass die geplante Neubebauung ohne umwelt- oder gesundheitsrelevante Beeinträchtigungen umgesetzt werden kann.

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.

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.