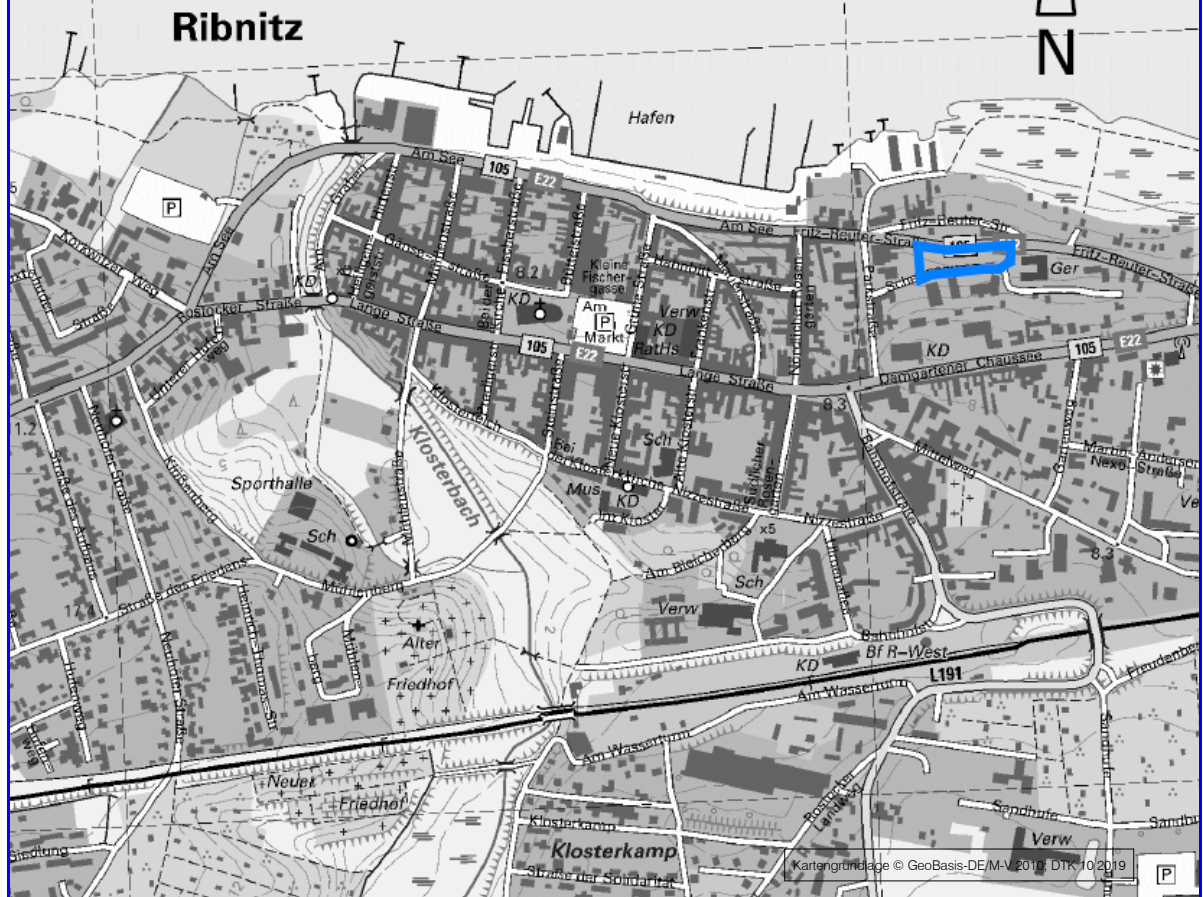


# RIBNITZ-DAMGARTEN



Übersichtsplan (o. M.)

## Begründung

ZUR

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03

der Stadt Ribnitz-Damgarten

Landkreis Vorpommern-Rügen

für das „Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße“

in Ribnitz, südlich der F.-Reuter-Straße und nördlich des Scheuneweges

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom:

ausgefertigt am:

Ribnitz-Damgarten,

Huth, Bürgermeister

## Inhalt

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen .....	4
3. Grundzüge der Planung .....	5
4. Bauliche und sonstige Nutzung .....	5
5. Erschließung des Plangebietes .....	6
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz .....	6
7. Flächenbilanz .....	6

## **1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen**

### **Planungsziele, Planungserfordernis:**

Auf der unbebauten Fläche zwischen den Gebäuden Scheunenweg 4 und Scheunenweg 8 soll ein Neubau für die Agentur für Arbeit errichtet werden. Vorgesehen ist ein 3-geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Traufhöhe von ca. 9 m sowie ein Stellplatz für 12 Pkw-Einstellplätze. Das Baugrundstück ist für die beabsichtigte Nutzung ausreichend erschlossen. Zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben ist jedoch eine erneute Änderung des B-Plan Nr. 03 erforderlich, der für den beabsichtigten Standort zzt. in der Fassung der I. Änderung der I. Änderung gilt. Denn bisher sind Gebäude und Anlagen für Verwaltungen unzulässig und das Maß der Nutzung genügt dem Vorhaben nach der zugelassenen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und nach der zugelassenen Traufhöhe (TH 7,5 m) nicht.

Die Stadt befürwortet das Vorhaben und hat mit der privaten Eigentümerin des Baugrundstücks ein Bauungskonzept abgestimmt, das der 2. B-Planänderung zugrunde liegt. Die Änderung des B-Plans ist erforderlich, um die Zulassung des oben beschriebenen Vorhabens planungsrechtlich zu ermöglichen und um die von möglichen Auswirkungen des Vorhabens potenziell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu koordinieren. Dies kann hier nicht dem Bauantragsverfahren überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

### **Rechtsgrundlagen:**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 10. 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Die Planänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da die Fläche von baulichen Nutzungen des Siedlungsbereiches von Ribnitz umgeben ist und im Änderungsbereich wie auch im B-Plan insgesamt eine Gesamtgrundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der 2. Änderung wurde für das gesamte Plangebiet eine zulässige Grundfläche von 11.137 m<sup>2</sup> (teilweise graphisch) ermittelt.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die UVP-pflichtig sind oder die potenziell anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen i.S.v. § 50 BImSchG sind, noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen oder liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich von sog. Störfallanlagen, von denen eine Gefahr schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen i.S.v. § 50 BImSchG und der EU-Seweso-III-RiLi ausgehen könnte (vgl. § 13a (1) BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Bzgl. des Vogelschutzgebietes DE 1542-401 und des FFH-Gebietes DE 1542-302, die jeweils durch das nördlich des Plangebietes in ca. 190 m Entfernung verlaufende Ufer des Ribnitzer Sees begrenzt sind, ist dabei festzuhalten dass der Straßenverkehr der F.-Reuter-Straße, die Bebauung an deren Nordseite, der weiter nördlich verlaufende Bodden-Radweg und die Hallen sowie kleinere Bootslieger im Uferbereich den Planänderungsbereich gegenüber den Schutzgebieten abschirmen und außerdem als deutlich intensivere Nutzungen bzw. Störpotenziale anzusehen sind, hinter denen die Auswirkungen der mit der 3. Änderung des B-Plans vorgesehene Neuerrichtung eines Gebäudes für die Arbeitsagentur zurückbleiben.

### **Kartengrundlage:**

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche vom 26.10.2017, ergänzt durch einen aktuellen Auszug vom 14.03.2024 aus der automatisierten Liegenschaftskarte im Koordinatensystem ETRS89/UTM 33N, DHHN2016, bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Christopher Sohn (ÖbVI) verwendet.

### **Vorgaben übergeordneter Planungen: Raumordnung und Landesplanung:**

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vorgegeben. Die Planänderung wurde mit Schreiben vom 26.07.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt.

Ribnitz-Damgarten liegt gem. LEP im ländlichen Raum und übernimmt hier die Funktion eines Mittelzent-

rums. Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich gehören neben dem eigenen Nahbereich die Grundzentren Marlow und Bad-Sülze mit ihren jeweiligen Nahbereichen (LEP 3.2 (3)). Daraus erwachsen neben der Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort entsprechenden Aufgaben für die Versorgung der Bevölkerung und die Vorhaltung regional bedeutsamer Infrastruktureinrichtungen. Dabei ist der Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung bebauter Flächen zu beachten. Die Planänderung wird diesen Vorgaben gerecht.

#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Die mit dieser B-Planänderung vorgenommene Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen**

Der Änderungsbereich liegt in Ribnitz, westlich der Außenstelle des Landkreises (ehem. Amtsgericht) zwischen der F.-Reuter-Straße und dem Scheunenweg. Er bildet die Nordseite eines mit 2 – 3 geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Areals, das Teil einer innerstädtischen, zentrumsnahen Vorstadtfläche der historischen Altstadt ist. Die gemischt genutzte Bebauung dieses Areals ist aufgrund des B-Plans Nr. 3 (rechtskräftig seit 31.12.1994) und seiner 1. Änderung (01.03.2010, nochmals geändert m.W.v. 24.12.2013), entstanden. Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus bebaut. Im Westen des Änderungsbereichs wird zzt. ein Mehrfamilien-Wohnhaus errichtet. Eine ca. 944 m<sup>2</sup> große Fläche dazwischen ist unbebaut und stellt sich als gemähte Rasenfläche dar.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 erfasst eine Fläche von 2.350 m<sup>2</sup>. Sie grenzt im Norden an die Fritz – Reuter – Str., die hier anbaufrei ist. Die Verkehrserschließung erfolgt vom südlich verlaufenden Scheunenweg.

Der Änderungsbereich liegt in einer Höhenlage von ca. 3,1 .. 4,4 m NHN. Die Topografie ist eben; das Gelände steigt von Nordwest nach Südost um ca. 1,2 % an. Die Höhenunterschiede des unbebauten Bereichs betragen max. 1 m. Nach der Hochwasserrisiko-Managementkarte des Landes liegt das Gebiet außerhalb der für Extremereignisse zu erwartenden Überflutungsfläche.

Für das Plangebiet liegen Baugrunduntersuchungen im Zusammenhang mit den beiden o.a. Neubauten vor, die auch für die noch unbebaute Teilfläche einen ausreichend tragfähigen Baugrund erwarten lassen. Lokale Sand- oder Torflinsen sind gleichwohl nicht auszuschließen, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird insoweit empfohlen, vorhabenbezogen ein Baugrundgutachten zu erstellen. Die humosen Oberböden sind als Baugrund ungeeignet. Unterhalb von Hochbauten, Rohrleitungen und Verkehrsflächen sind sie vollständig auszutauschen und können für die (Wieder-)Herstellung durchwurzelbarer Oberbodenschichten eingesetzt werden.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Ebenso wenig gibt es im Änderungsbereich Bau- und Kulturdenkmale oder sind Bodendenkmale bekannt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die Änderungsfläche nur eine geringe Wertigkeit. Maßgebliche Faktoren hierfür sind die umgebende Bebauung und die als Kulturrasen angelegten Freiflächen ohne landschaftsprägende Elemente (Bäume, Gehölze) oder Wertbiotope und die mittelbare Funktionsbeeinträchtigung durch umgebende Bau- und Verkehrsflächen.

Im Plangebiet bestehen keine Nutzungsbeschränkungen aufgrund des Trinkwasserschutzes oder anderer wasserrechtlicher Festlegungen.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Grundwasser ist der für die WRRL-Bewirtschaftungsplanung gebildete Grundwasserkörper WP\_KO\_14\_16 durch die Planänderung räumlich betroffen. Der GW-Körper hat eine Ausdehnung von ca. 272 km<sup>2</sup>. Auf Grund der vergleichsweise kleinen Fläche im Verhältnis zur räumlichen Ausdehnung des Grundwasserkörpers ( $< 9 \times 10^{-4} \%$ ) und da keine Einleitung in das Grundwasser vorgesehen ist, kann auf eine Prüfung der Planauswirkungen dieser Planänderung auf den Grundwasserkörper verzichtet werden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Industrieanlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich solcher Anlagen. Die dem Planvorhaben am nächsten gelegenen genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG befinden sich in einer Entfernung von ca. 4 km in nordöstlicher Richtung mit der Ammoniakkälteanlage der Eisbär Eis Produktions GmbH Ribnitz-Damgarten und die in ca. 4,4 km Entfernung in nordöstlicher Richtung gelegene Brecheranlage der DÖRING Bauschutttaufbereitung & Abbruch GmbH & Co. KG.

### **3. Grundzüge der Planung**

Als planerischer Grundzug wird mit dieser Planänderung eine Anhebung der Bebauungsdichte und die Einfügung einer zentralen Nutzung der öffentlichen Verwaltung in die nähere Umgebung zweier Wohngebäude und den Gesamtzusammenhang eines gemischt genutzten Stadtquartiers zugelassen.

### **4. Bauliche und sonstige Nutzung**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Nach der Art der Nutzung wird der im B-Plan Nr. 3 als Quartier D bezeichnete Änderungsbereich mit Ausnahme einer Fläche für den Fußgängerverkehr als Urbanes Gebiet (MU 1 - 3) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die bereits im Ursprungsplan beabsichtigte gemischte Nutzung wird insoweit wieder aufgenommen. Im Unterschied zu einem Mischgebiet muß die Nutzungsmischung jedoch nicht gleichgewichtig sein. Darüber hinaus sind Urbane Gebiete auf die Zulassung einer höheren Baudichte gerichtet. Mit der MU-Festsetzung wird die Zulässigkeit der bereits verwirklichten Wohnnutzungen auf den Grundstücken 58 und 85/3 erhalten. Der einem MU-Gebiet innewohnende verminderte Schutzanspruch „nicht wesentlich störend“ gegenüber dem mit der bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) verbundenen „nicht störend“ bedeutet dabei für die bestehenden Wohnnutzungen keine unzumutbare Verringerung der Wohnqualität. Denn faktische Beeinträchtigungen entstehen vorrangig durch Verkehrsräusche der F.-Reuter-Straße. Diese werden unverändert durch die Festsetzung entsprechender Schutzvorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäude teilweise ausgeglichen (Textfestsetzung Nr. 3.1). Darüber hinaus werden die in MU-Gebieten vorgesehenen sonstigen Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe (einschl. Ferienwohnungen) und Vergnügungsstätten, von denen jwls. Störungen der Wohnruhe ausgehen könnten, vergleichbar der bisher geltenden Regelung durch die Textfestsetzung Nr. 1.1 in diesem Änderungsplan ebenfalls unter Ausnahmeverbehalt gestellt (Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe) bzw. ausgeschlossen (Vergnügungsstätten).

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe) geregelt.

Im Änderungsbereich wird für die noch unbebaute Fläche eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Die Festsetzung folgt hier dem Orientierungswert für MU-Gebiete nach § 17 BauNVO. Dies entspricht der Intention einer innerstädtischen Bebauung in zentrumsnaher Lage. Die mit 3 Vollgeschossen vorgeschriebene Geschossigkeit wird beibehalten jedoch wird das zulässige Höchstmaß für die Traufhöhe auf 9 m angehoben. Das bisher im Dachraum unterzubringende dritte Vollgeschoss kann damit als Normalgeschoss ausgebildet werden (3-geschossig aufgehende Fassade). Dies bedeutet bei vergleichbarem Rauminhalt einen Zugewinn an Netto-Nutzfläche im Gebäude und entspricht dem Planungsanlass, der in der Zulassung eines Verwaltungsgebäudes für die Arbeitsagentur liegt. Die Auswirkungen der erhöhten Traufhöhe werden durch eine örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung kompensiert, die auf 30° Minstdachneigung reduziert wurde. Gegenüber einem 45°-Dach bedeutet dies bei einer Gebäudetiefe von 6 m eine Bauhöhenreduzierung 2,5 m.

Für die beiden bebauten Grundstücke wird die bisherige GRZ 0,4 und alle sonstigen Maßfestsetzungen (Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse) entsprechend der bisher rechtskräftigen Planfassung beibehalten.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die offene Bauweise werden unverändert fortgeführt.

#### **4.3 Örtliche Bauvorschriften:**

Als Ausgleich für die zugelassene Erhöhung der zulässigen Traufhöhe wurde die örtliche Bauvorschrift über Minstdachneigungen bezüglich der bisher unbebaute Fläche des Baufeldes D auf 30° reduziert (s.o.). Für Garagen (einschließlich Carports) und für Nebenanlagen im Geltungsbereich der Planänderung wurde die Festsetzung über Mindest- und Höchstdachneigungen aus Zweckmäßigkeitsgründen aufgehoben.

Aus Klarstellungsgründen wird als weitere örtliche Bauvorschrift die Fassadengestaltung mit Putzfassaden mit Farbanstrich oder als Sichtmauerwerk oder eine Kombination beider Varianten geregelt. Dies entspricht den bereits im Urplan (TF 6) und der 1. Änderung (TF 6.1) enthaltenen Gestaltungsvorschriften.

## 5. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet (2. Änderung) ist verkehrlich durch den Scheunenweg erschlossen, der nach den Abmessungen und dem Ausbauzustand den Anforderungen aufgrund der 2. Änderung des B-Plans ausreichend gerecht wird. Die für die Erweiterung des straßenbegleitenden Gehweges an der Südseite der F.-Reuter-Straße vorgesehene 3 m breite Fußgängerverkehrsfläche wird entsprechend dem Urplan im Bereich der 2. Änderung unverändert fortgeführt.

Der Änderungsbereich ist stadttechnisch vollständig erschlossen; es besteht kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf. Die Ver- / Entsorgungsleitungen und Kommunikationsmedien verlaufen im öffentlichen Bereich des Scheunenweges (südlich außerhalb des Änderungsbereichs). Die Grundstücksver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist über Hausanschlüsse an die im Scheunenweg anliegenden stadttechnischen Medien möglich. Der Löschwasserbedarf wird über Hydranten im südlich angrenzenden Straßenraum ausreichend abgedeckt.

## 6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

### Grünordnung:

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten sonstigen Baugrundstücken im Plangeltungsbereich.

### Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

### Artenschutz:

Zur Vermeidung von Vollzugshindernissen des B-Plans ist zu prüfen, ob mit der Planverwirklichung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG eintreten können und ggf. über Maßnahmen zur Vermeidung solcher Verbotshandlungen oder vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu entscheiden. Ist beides nicht möglich, so muß auf der Planungsebene im Einzelfall geklärt werden, ob die zuständige Naturschutzbehörde aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG in Aussicht stellt.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Insellage, aufgrund der Flächengeometrie und Lage des Änderungsbereichs als ca. 20 m breiter Grundstücksstreifen zwischen einer städtischen Hauptverkehrsstraße und einer Anliegererschließungsstraße, aufgrund bestehender Störeinflüsse durch bauliche Nutzungen und Verkehr sowie nach der Biotopansprache als Siedlungsfläche (2 bebaute Grundstücke, unveränderte Fortnutzung) und als Kulturraseninsel (ca. 950m<sup>2</sup>) kommt der Planänderungsbereich potenziell nicht in Betracht als Nahrungshabitat, Vermehrungsstätte Ruhestätte/Überwinterungslebensraum oder als Rastplatz für besonders oder streng geschützten Arten i.S.v. § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG einschl. der europäischen Vogelarten. Von einer näheren Untersuchung/Kartierung wurde deshalb abgesehen. Die o.g. Potenzialbewertung erlaubt mit hinreichender Wahrscheinlichkeit die Prognose, dass ein Eintritt der o.a. Verbotstatbestände bei der Planverwirklichung nicht eintritt und besondere Artenschutzmaßnahmen deshalb nicht erforderlich werden.

## 7. Flächenbilanz

Nr.	Titel		Fläche (m <sup>2</sup> )
1.	Baugebiete (MU 1 - 3)		2027
	MU 1 (GRZ 0,4)	656	
	MU 2 (GRZ 0,8)	944	
	MU 3 (GRZ 0,4)	427	
2.	Verkehrsflächen (öffentlich)		323
	Straßenbegleitender Fußweg (öffentlich)	323	
5.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches		2.350

Tabelle 1: Flächenbilanz