

## Niederschrift

### 26. Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 21.11.2023
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:37 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Rathaussaal Rathaus Ribnitz, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Manfred Widuckel anwesend

##### Mitglieder

Jan Berg anwesend

Jörn Burmeister anwesend

Helge Eggersmann anwesend

Horst Schacht anwesend

Thomas Schwarz anwesend

Stefan Stuhlt anwesend

Udo Voß anwesend

Renatus Wohlschlegel anwesend

##### Verwaltung

Heiko Körner

Anett Schütt anwesend

Heiko Werth anwesend

##### Schriftführer

Guido Keil

#### Gäste:

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 1| Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2| Feststellung der Tagesordnung
- 3| Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 05.09.2023 mit Protokollkontrolle
- 4| Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg, im Verfahren nach § 13 b BauGB RDG/BV/BA-23/752
- 5| Beschluss über die Fortführung des Bauleitverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und zur Nichtanwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB RDG/BV/BA-23/753
- 6| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund“, OT Borg RDG/BV/BA-23/755
- 7| Vorstellung der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 33 „Wohn- und Geschäftshaus Ulmenallee 10 – 12“, im Verfahren nach § 13 a BauGB
- 8| Entwurf der Maßnahmenliste Haushalt 2024
- 9| Anfragen/Mitteilungen

## Nichtöffentlicher Teil

- 10| Veräußerung von Liegenschaften RDG/BV/BA-23/756
- 11| Auskünfte/Mitteilungen
- 12| Schließung der Sitzung

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

### 1| **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Herr Ausschussvorsitzender Widuckel eröffnete die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit zu diesem Zeitpunkt 9 anwesenden Ausschussmitgliedern fest.

### 2| **Feststellung der Tagesordnung**

Zur vorliegenden Tagesordnung gab es keine Änderungsanträge. Die Tagesordnung wurde bestätigt.

### 3| **Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 05.09.2023 mit Protokollkontrolle**

Das Protokoll der letzten Sitzung wurde mit 2 Enthaltungen bestätigt.

Im Rahmen der Protokollkontrolle informierte Herr Körner zu der Thematik der Zweitwohnsitze im Zusammenhang mit der entsprechenden Werbung von Bonava für das Wohngebiet Pütnitz. Das Wohngebiet Pütnitz entspricht dem Bebauungsplan Nr. 100 „Wohnbebauung nördlich der Pütnitzer Straße“. Dieser B-Plan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wobei eine Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz nicht möglich ist. Beide Wohnformen gelten als „Wohnen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung. Ferienwohnungen wurden dagegen im B-Plan ausgeschlossen. Weiterhin gab er zur Kenntnis, dass mit Stand 15.09.2023 insgesamt 550 Personen einen Zweitwohnsitz angemeldet haben, wobei in dieser Zahl auch die auswärtigen Studenten u.ä. enthalten sind, die ihren Nebenwohnsitz im Elternhaus haben. Die Anzahl der Haushalte / Wohneinheiten beträgt insgesamt ca. 8.500, so dass vorerst keine negativen Entwicklungen zu befürchten sind.

Betr. der Erbbegräbnis Pütnitz gab es am 19.09.2023 einen Abstimmungstermin zwischen der Stadt und dem neuen Vorsitzenden des Pommerschen Geschichts- und Heimatvereins Herrn Elmar Koch vor Ort. Herr Koch wurde über die bisherigen Bemühungen der Stadt zur Finanzierung der Wiederherrichtung des Denkmals einschließlich der Abstimmungen mit der Denkmalpflege informiert. Letzter Stand der Abstimmungen ist die Forderung der Denkmalpflege zur Wiederherstellung des originalen Zustandes (Dach!), was für die Stadt leider kein finanzierbares Projekt darstellt. Herr Koch sicherte seine Unterstützung bei Lösung der Thematik einschließlich der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten zu.

### 4| **Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg, im Verfahren nach § 13 b BauGB**

**RDG/BV/BA-23/752**

Herr Widuckel informierte über die Inhalte der beiden Beschlussvorlagen zum B-Plan Nr. 96. Herr Keil ergänzte dieses mit Ausführungen zum Entfall des § 13 b BauGB. Weiterhin stellte er die nunmehr notwendigen Verfahrensschritte dar.

**Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-23/752**

**Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg, im Verfahren nach § 13 b BauGB**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg, im Verfahren nach § 13 b BauGB, Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-22/601, vom 14. Dezember 2022 wird aufgehoben.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder	9						
davon anwesend	9	Ja- Stimmen	9	Nein- Stimmen	0	Enthaltungen	0

- 5] **Beschluss über die Fortführung des Bauleitverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und zur Nichtanwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB**

RDG/BV/BA-23/753

**Beschluss Nr. RDG/BV/BA-23/753**

**Beschluss über die Fortführung des Bauleitverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und zur Nichtanwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg ist im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs fortzuführen. Das Verfahren nach § 13 b BauGB ist nicht anzuwenden.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder	9						
davon anwesend	9	Ja- Stimmen	9	Nein- Stimmen	0	Enthaltungen	0

**6| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund“, OT Borg**

**RDG/BV/BA-23/755**

Nach kurzer Einleitung zur Beschlussvorlage durch Herrn Widuckel fragte Herr Stuht an, ob im bisherigen Verfahren seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben wurden und wie mit diesen verfahren wurde. Herr Keil informierte, dass zwei Stellungnahmen vorliegen, deren Inhalt im vorliegenden Planentwurf im Wesentlichen Beachtung gefunden haben.

Herr Schacht bat um Informationen, ob der bisherige Vorhabenträger das Projekt auch umsetzt. Herr Körner bestätigte, dass dieses weiterhin die Zielstellung ist. Vor Abschluss des Planverfahrens müssen allerdings noch verschiedene Punkte geklärt werden, wie beispielsweise die Flächensicherung oder auch die Abstimmung zur möglichen Teilhabe der Bevölkerung.

**Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-23/755**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund“, OT Borg**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Entwurfsunterlagen der Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Rostock-Stralsund“, OT Borg werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom 27. Oktober 2023 gebilligt und als Entwurf beschlossen.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gleichfalls sind sie von der parallel durchzuführenden Auslegung der Entwurfsunterlagen zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder	9						
davon anwesend	9	Ja- Stimmen	9	Nein- Stimmen	0	Enthaltungen	0

**7| Vorstellung der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 33 „Wohn- und Geschäftshaus Ulmenallee 10 – 12“, im Verfahren nach § 13 a BauGB**

Herr Werth stellte das überarbeitete städtebauliche Konzept zum VB-Plan Nr. 33 „Wohn- und Geschäftshaus Ulmenallee 10 – 12“ vor. Vorab erinnerte er an die Aufgabenstellung des Bauausschusses in der Sitzung 15.03.2022 – im Zuge der Beratung des

Aufstellungsbeschlusses zum VB-Plan Nr. 33. Damals wurde den planerischen Ansätzen des städtebaulichen Konzeptes mit dem Hinweis zugestimmt, auf eine stärkere Gliederung der Baumassen zu achten um deren kompakte Wirkung abzumildern.

Das nunmehr vorliegende Konzept kommt dem nach. Das Gebäude wurde optisch in zwei Baukörper geteilt. Auch soll sich der Innenhof künftig als „grüner Hof“ darstellen – im Gegensatz zu der heutigen Komplettversiegelung. Leider werden einige Bäume in den Randbereichen verlorengehen, welche an anderer Stelle kompensiert werden müssen. Er unterstrich die Notwendigkeit der geplanten Nutzungen für die Stadtentwicklung, so dass medizinische Angebot wie auch die ergänzenden Wohnungen. Aus seiner Sicht ist das überarbeitete städtebauliche Konzept ein vertretbarer Ansatz, welcher weiterverfolgt werden sollte – auch unter dem Aspekt, dass die Stadt künftig immer mehr Potentiale in den Innenbereichen nutzen muss.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion wurde das Konzept bestätigt. Herr Widuckel fragte nach, ob das VB-Planverfahren nunmehr weiter betrieben werden kann, was Herr Werth bestätigte. Herr Eggersmann bat um eine Auskunft, ob der Ausgleich für den Eingriff (Fällung von Bäumen) vor Ort stattfindet, was Herr Werth verneinte. Dazu sind die Platzverhältnisse nicht gegeben. Herr Voß bedauerte die Fällung von alten Buchen. Herr Werth legte nochmals dar, dass nur gefällt wird, was notwendig ist. Letztlich ist es ein Kompromiss, aber in der Summe ist der Neubau in der nunmehr geplanten Form die nachhaltigere Lösung.

Herr Voß hinterfragte das Verhältnis der Stellplätze zu der vorhandenen und geplanten Wohn / Nutzfläche. Herr Werth bekräftigte die Forderung der Stadt, dass die Bilanz aufgehen muss. Auch sah er dieses als machbar an, da letztlich die gesamte Baufläche mit einer Tiefgarage untersetzt werden soll. Für Pendler steht schon jetzt die Fläche des ehem. Verladegleises zur Verfügung, welche künftig weiter qualifiziert werden soll.

Abschließend hinterfragte Herr Voß die geplante 5-Geschossigkeit durch das Staffelgeschoss, welche Herr Werth bestätigte. Hierdurch wird letztlich eine neue Dominante entstehen.

## **8| Entwurf der Maßnahmenliste Haushalt 2024**

Herr Widuckel begrüßte die Vorlage einer Liste für die geplanten und tatsächlich auch leistbaren Maßnahmen 2024. Herr Körner stellte alle Pkt. der Maßnahmenliste vor (siehe Anlage zum Protokoll). Er betonte, dass die Liste nur ein erster Entwurf bzw. Arbeitsstand ist, da sie in Abhängigkeit von vielen Rahmenbedingungen wie anderen Ausgaben und Einnahmen steht. Angestrebt ist die Beschlussfassung des Haushaltes in der Februarsitzung der Stadtvertretung.

In der anschließenden Diskussion wies Herr Widuckel darauf hin, dass ein ausgeglichener Haushalt notwendig ist. Herr Stuhl fragte an, wie die Sanierung der Straße „Schanze“ in Planung ist. Herr Körner informierte, dass die Schanze 2024 gebaut wird, sofern die Bahnhofstraße nicht gefördert wird. Ansonsten wird die Schanze nach der Bahnhofstraße realisiert.

Herr Schacht bat um eine Information zu dem Kostenpunkt „kommunale Wärmeplanung“. Herr Körner machte hierzu einige Ausführungen mit dem Hinweis auf die gesetzliche Verpflichtung. Inhalt des Konzeptes werden Aussagen / Festlegungen zur künftigen kommunalen Energieversorgung sein. Bei den eingestellten Haushaltsmitteln handelt es sich nur um Planungskosten für die Konzepterstellung.

## **9| Anfragen/Mitteilungen**

Der öffentliche Teil ist um (Uhrzeit) Uhr beendet.

---

Manfred Widuckel  
Vorsitz

---

Guido Keil  
Schriftführung