

Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“, im Verfahren nach § 13 a BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	<i>Datum</i> 06.11.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtausschuss Damgarten (Vorberatung)	24.11.2025	Ö
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-23/668/01*****Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“, im Verfahren nach § 13 a BauGB***

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom Oktober 2025 gebilligt und als Entwurf beschlossen.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.
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 Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet auf elektronischem Weg zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Investor für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 ist die Fa. Protock. Die Firma hat bereits erfolgreich den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung ehem. KVG Gelände“ entwickelt.

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. Geplant sind insgesamt 70 WE.

Neben der Errichtung von Wohngebäuden sollen auf dem Vorhabengrundstück die Anforderungen des ruhenden Verkehrs durch die Ausweisung der erforderlichen PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt 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.

Mit den Entwurfsunterlagen wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Wesentliche Bedenken seitens der Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden dabei nicht vorgetragen. Im Rahmen der Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben

Bisherige Beschlussfassung:

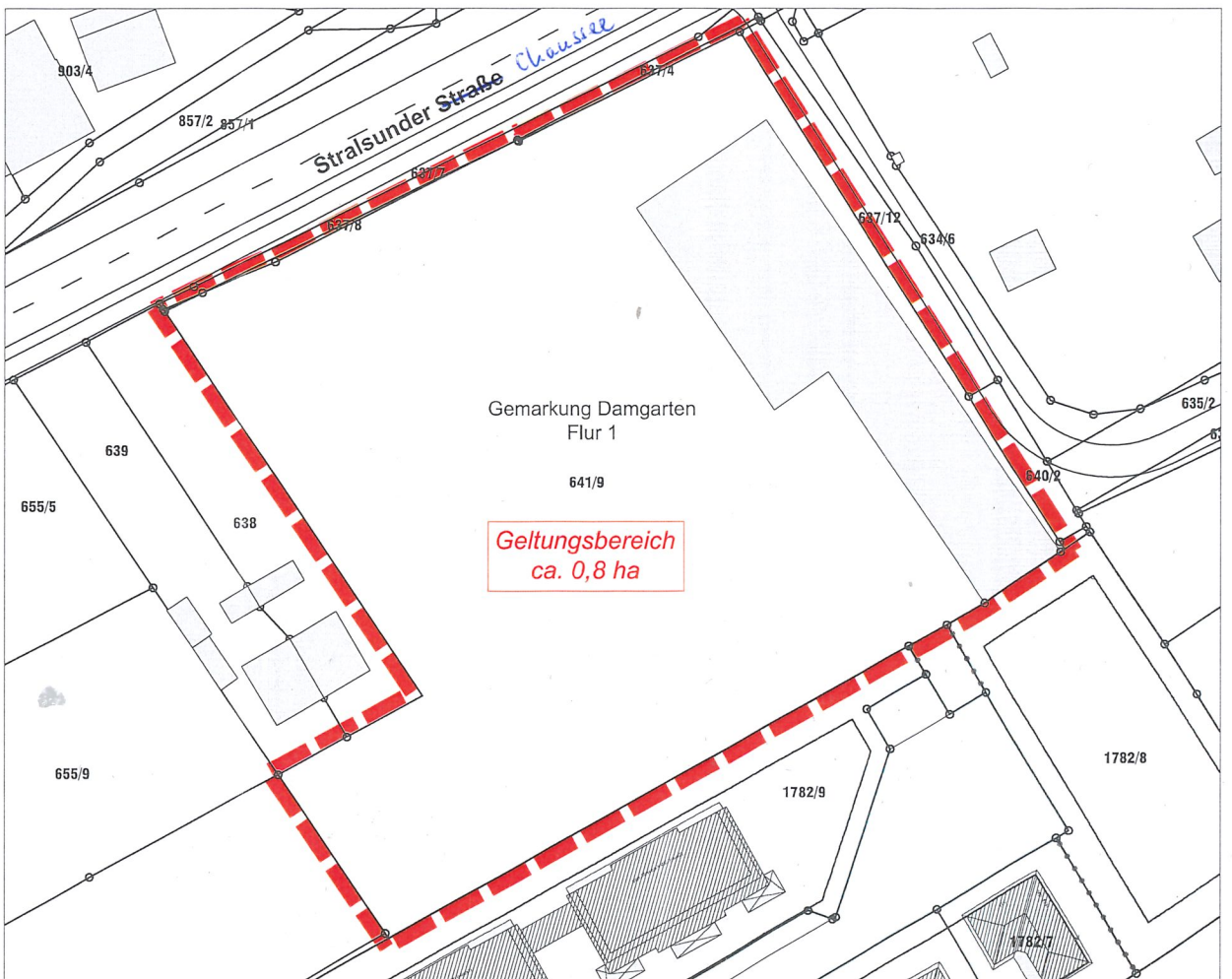
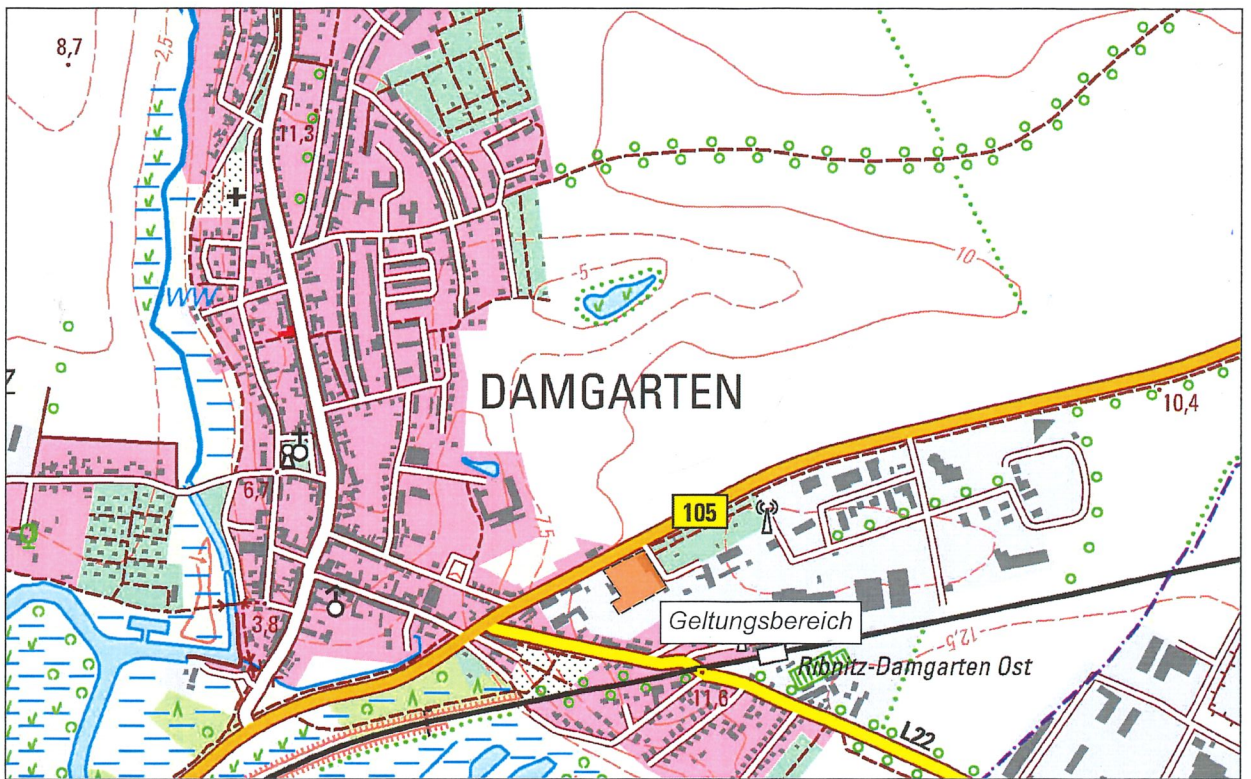
Aufstellungsbeschluss: 21. Juni 2023

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:		€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:		€		

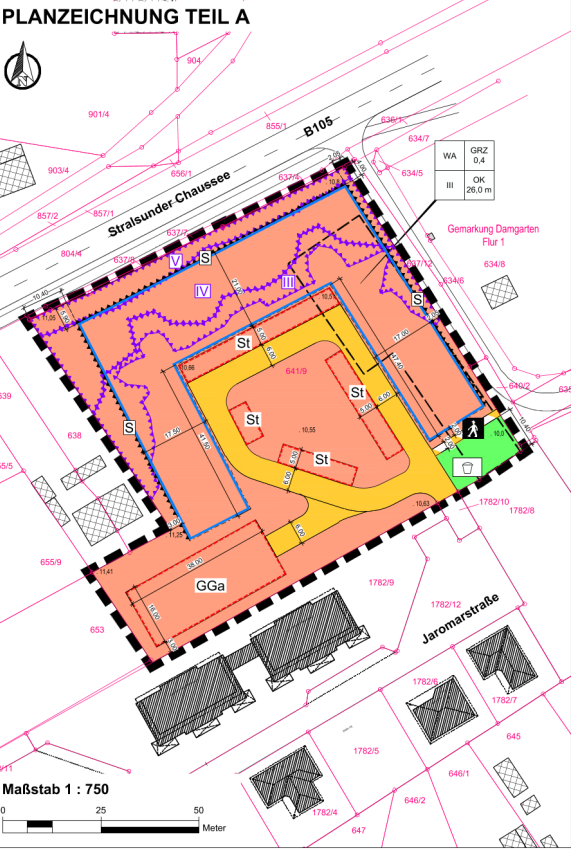
Anlage/n

1	20230607090106005 (öffentlich)
2	01 Bebauungsplan Okt.2025 (öffentlich)



SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "WOHNBEBAUUNG STRALSUNDER CHAUSSEE"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnbebauung Stralsunder Chaussee" der Stadt Ribnitz-Damgarten gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:



- Rechtsgrundlagen**
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - **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)
 - **Planzeichnungsverordnung** (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 136)
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
 - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
 - **Hauptsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten** in der aktuellen Fassung

Planzeichnenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 26,0 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN in amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung: GGa Gemeinschaftsgaragen

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

hier: III - IV Lärmpegelbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

hier: Immissionschutzanlagen erforderlich

Bezug zur textlichen Festsetzung 3.2

II. Darstellung ohne Normcharakter

Abbruch vorhandener baulicher Anlage

Bemaßung in Meter

Flurstücksgrenze / Grenzpunkt / Flurstücksnummer

vorn. Höhe in Meter über NHN in amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016

Nutzungsschablone

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Flurstücke 641/9 der Flur 1, Gemarkung Damgarten.

Plangrundlage

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

Lagebezug: ETRS89-UTM-33 (EPSG 25833); Höhenbezugssystem: DHHN2016

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

....., den

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Bekanntmachungsorgan der Bernsteinstadt, dem 'Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten', Nr. am

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am informiert worden.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) dem Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurden in der Zeit vom bis zum auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten (<https://www.ribnitz-damgarten.de/wohnen-und-wirtschaft/stadtentwicklung/oeffentlichkeitsbeteiligung/>) sowie im Bau- und Planungsportal M-V (<https://bplan.geodaten-mv.de/bportal/Bauleitpläne>) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Entwurfsunterlagen während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ribnitz-Damgarten eingesehen werden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am durch Abdruck im Bekanntmachungsorgan der Bernsteinstadt, dem 'Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten' Nr. sowie auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

6. Beteiligungen der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

8. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausfertigt.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

9. Bekanntmachung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den Siegel Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 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.

1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung sind unzulässig.

1.3 Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauGB und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauGB wird auf 6,0 m begrenzt.

1.4 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „GGA“ ist nur ein Parkhaus mit bis zu 70 überdachten und nicht überdachten Parkstellflächen und deren benötigten Zufahrten zulässig.

1.5 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.

2. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

2.1 Dachendeckungen von Wohngebäuden sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 1° bis 10° zulässig und müssen als harte Bedachung ausgeführt werden.

Ordnungsgewidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

3. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

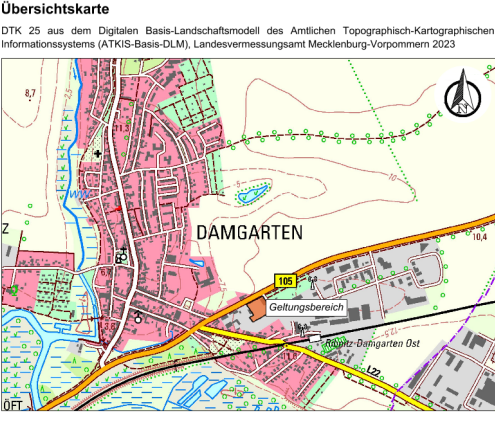
3.2 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind schutzbedürftige Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) entlang der festgesetzten Linie S möglichst auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Stralsunder Chaussee/B105) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

3.3 Die Nord- und Südfassade der unteren Parkebene des geplanten Parkhauses sind mit schalldämmenden Materialien mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens Rw = 20 dB (z. B. Stahlblech, mind. 1 mm) dauerhaft und vollflächig zu schließen.

3.4 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 La in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume ³⁾ und ähnliche Räume
I	< 55	30	30
II	55-60	30	30
III	60-65	35	30
IV	65-70	35	35
V	70-75	40	40

³⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.



Stadt Ribnitz-Damgarten

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34

"Wohnbebauung Stralsunder Chaussee"

gemäß § 13a BauGB

MIKAVI PLANUNG

MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Entwurf - Stand Oktober 2025