

Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten

E I N L A D U N G

Werte Bürgerinnen und Bürger,

zu der am

Donnerstag, dem 04.10.2018 um 17:30 Uhr

im

Rathaussaal Rathaus Ribnitz, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten,

*stattfindenden 26. Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft
der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten*

möchte ich Sie recht herzlich einladen.

Tagesordnung

öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung

nichtöffentlicher Teil:

3. Veräußerung von Liegenschaften
4. Informationen zu Liegenschaftsausschreibungen

öffentlicher Teil:

5. Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 21.06.2018 mit Protokollkontrolle
6. Informationen des Büros für Marketing, Tourismus und Kultur
7. Anerkennung weiterer Ortsteile der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten als Erholungsort
8. Information zum geplanten Mehrzweckgebäude im Freilichtmuseum Klockenhagen
9. Widmung der Straße Theodor-Storm-Straße Wendeanlage B-Plan 8
10. Widmung der Straße Fritz-Reuter-Straße 19-23 B-Plan 18
11. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13 a BauGB
12. 1. Lesung des Haushaltsplanes 2019
13. Anfragen/Mitteilungen

nichtöffentlicher Teil:

14. Grundsätze der Hafenentwicklungen
15. Auskünfte/Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen



Herr Manfred Widuckel
Vorsitzender

Betreff

Anerkennung weiterer Ortsteile der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten als Erholungsort

Sachbearbeitendes Amt:

Büro für Stadtmarketing, Tourismus und Kultur

Datum

25.09.2018

Sachbearbeitung:

Janine Bittner

Verantwortlich:

Frau Kunz

*Beteiligte Dienststellen:**Beratungsfolge (Zuständigkeit)**Sitzungstermin**Status*

Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft der

04.10.2018

Ö

Hauptausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten ()

10.10.2018

N

Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten ()

17.10.2018

Ö

Beschluss-Nr. RDG/BV/TA-18/665

Anerkennung weiterer Ortsteile der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten als Erholungsort

Die Stadtvertretung beschließt auf Grundlage des Gesetzes über die Anerkennung als Kur- und Erholungsort in Mecklenburg-Vorpommern (Kurortgesetz), für die weiteren Ortsteile Altheide, Beiershagen, Borg, Dechowshof, Freudenberg, Klein-Müritz, Petersdorf, Pütznitz, Tempel und Wilmshagen die Anerkennung als Erholungsort zu erlangen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:						
davon anwesend:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:

Sachverhalt/Begründung:

Der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten ist mit Bescheid vom 23. April 2012 die staatliche Anerkennung als Erholungsort erteilt worden. Diese Anerkennung ist beschränkt auf die Stadtteile Ribnitz und Damgarten sowie auf die Ortsteile Hirschburg, Klockenhagen, Körkwitz, Langendamm, Neuheide und Neuhof.

Entsprechend § 11 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) können Gemeinden und Gemeindeteile, die als Kur- oder Erholungsorte anerkannt sind, Fremdenverkehrs- und Kurabgabe erheben.

Die Satzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe in der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde in erster Fassung am 27. April 2016 beschlossen und trat zum 10. Mai 2016 in Kraft. Die erneuerte zweite und aktuell gültige Satzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe in der Stadt Ribnitz-Damgarten trat am 1. Juni 2017 in Kraft.

Mit Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 19. Juli 2017 wurde die Satzung über die Erhebung einer Kurabgabe in der Stadt Ribnitz-Damgarten erlassen. Diese Satzung ist seit 1. Januar 2018 in Kraft.

Die Erhebung beider Abgaben darf ausschließlich in den als Erholungsort zertifizierten Ortsteilen erfolgen. Dies hatte in den vergangenen Jahren eine Ungleichbehandlung der Gäste, Einwohner und Unternehmer der verschiedenen Ortsteile zur Folge.

Auch bei der perspektivischen Entwicklung einer gemeinsamen Gästecard mit anderen Orten der Region erschwert der differenzierte Umgang die Herangehensweise sowie die Kommunikation gegenüber Gästen und touristischen Anbietern.

Darüber hinaus verfügen auch die weiteren Ortsteile der Stadt Ribnitz-Damgarten klar über einen Erholungswert. Die ländlich geprägten Ortsteile Altheide, Beiershagen, Borg, Dechowshof, Freudenberg, Klein-Müritz, Petersdorf, Pütnitz, Tempel und Wilmshagen verfügen in geringem Maße über touristische Infrastruktur in Form von privaten Vermietern. Alle Gäste dieser Ortsteile profitieren außerdem von den vielfältigen touristischen Angeboten in den bereits zertifizierten Ortsteilen. Erholung macht nicht an Ortsteilgrenzen halt.

Daher wird eine Zertifizierung aller Ortsteile der Stadt Ribnitz-Damgarten als staatlich anerkannter Erholungsort angestrebt.

Betreff

Widmung der Straße Theodor-Storm-Straße Wendeanlage B-Plan 8

<i>Sachbearbeitendes Amt:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften	<i>Datum</i> 09.08.2018
<i>Sachbearbeitung:</i> Anke Bende	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Hauptausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Vorberatung)	12.09.2018	N
Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	04.10.2018	Ö
	17.10.2018	Ö

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-18/638

Widmung der Straße „Theodor-Storm-Straße“ Wendeanlage B-Plan 8

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Im Bebauungsplangebiet 8 „Damgartener Chaussee“ werden gemäß §7 Abs.1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13.Januar 1993, die Wendeanlage und die Parkflächen als öffentliche Straße gewidmet und damit der Nutzung durch die Öffentlichkeit übergeben.
2. Die Wendeanlage und die Parkflächen werden als sonstige öffentliche Straße gemäß §3 Ziffer 4 StrWG-MV gewidmet.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Widmungsverfügung öffentlich bekannt zu machen.

Die Wendeanlage und die Parkflächen (schraffiert im Lageplan) befindet sich in der Gemarkung Ribnitz, Flur 12, auf den Flurstücken 9/8 und 19/4.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:						
davon anwesend:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadt Ribnitz-Damgarten als Träger der Straßenbaulast widmet die fertig gestellte Straßenfläche im Bereich des Bebauungsplanes 8. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt



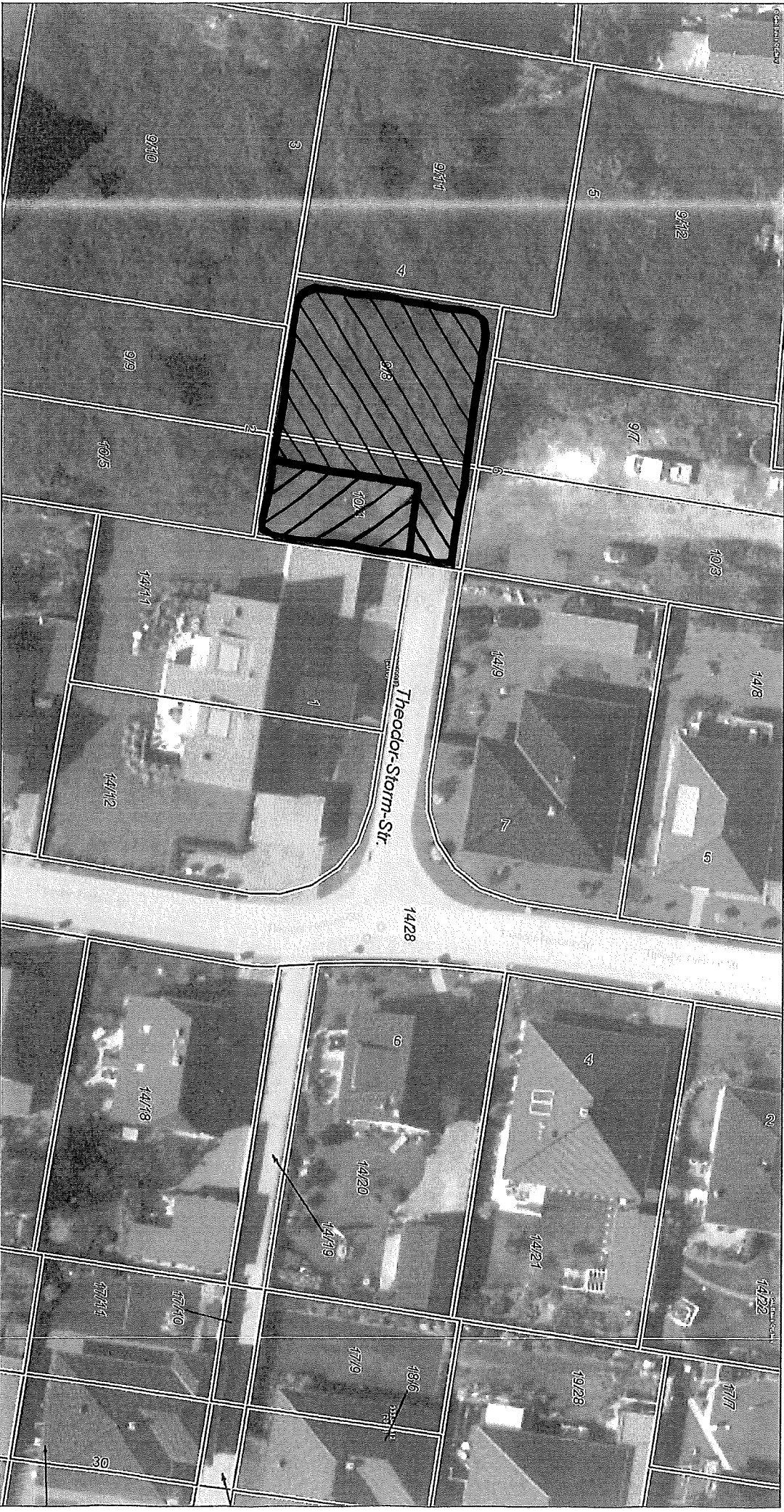
Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten

Datum: 08.08.2018

© GeoBasis-DE/M-V VR



Bearbeiter: Bende

Gemarkung: Ribnitz (132521)

Flur: 12

Maßstab dieses Auszugs: 1:500

B-Plan 8 Damgartener Chaussee
Theodor-Storm-Straße
Anlage zu RDG/BV/BA-18/638

Betreff

Widmung der Straße Fritz-Reuter-Straße 19-23 B-Plan 18

<i>Sachbearbeitendes Amt:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften	<i>Datum</i> 09.08.2018
<i>Sachbearbeitung:</i> Anke Bende	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Hauptausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Vorberatung)	12.09.2018	N
Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	04.10.2018	Ö
	17.10.2018	Ö

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-18/639

Widmung der Straße „Fritz-Reuter-Straße 19-23“ B-Plan 18

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Im Bebauungsplangebiet 18 „Fritz-Reuter-Straße“ werden gemäß §7 Abs.1 des Straßen-und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) vom 13.Januar 1993, die Straße und die Parkflächen als öffentliche Straße gewidmet und damit der Nutzung durch die Öffentlichkeit übergeben.
2. Die Straße und die Parkflächen werden als sonstige öffentliche Straße gemäß §3 Ziffer 4 StrWG-MV gewidmet.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Widmungsverfügung öffentlich bekannt zu machen.

Die Straße und die Parkflächen (schraffiert im Lageplan) befindet sich in der Gemarkung Ribnitz, Flur 17, auf dem Flurstück 380/84.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:						
davon anwesend:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadt Ribnitz-Damgarten, als Träger der Straßenbaulast, widmet die fertig gestellte Straßenfläche im Bereich des Bebauungsplanes 18.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten.



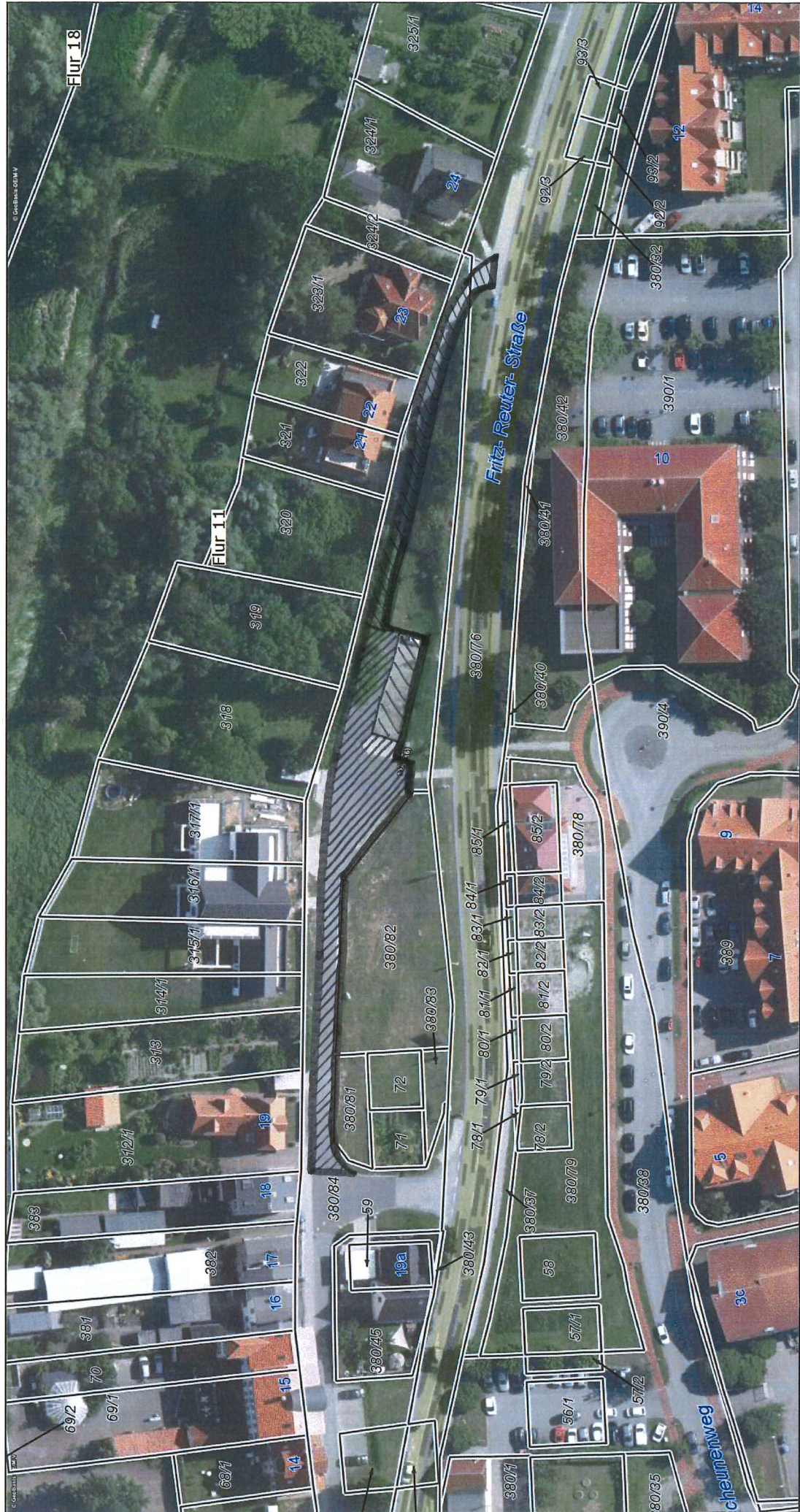
Landkreis Vorpommern-Rügen
Der Landkreis
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten

Datum: 08.08.2018

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Ribnitz (132521)

Flur: 17

Maßstab dieses Auszugs: 1: 1000

Bearbeiter: Bende

B-Plan 10 "Fritz-Reuter-Straße"
Anlage zur Widmung RDG/BV/BA-10/639

Betreff

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13 a BauGB

Sachbearbeitendes Amt:

Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften

Datum

08.06.2018

Sachbearbeitung:

Guido Keil

Verantwortlich:

Herr Körner

Beteiligte Dienststellen:

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtausschuss Damgarten der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten	02.10.2018	Ö
Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft der	04.10.2018	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Vorberatung)	10.10.2018	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	17.10.2018	Ö

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-15/134/02

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Die während der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB, durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage vom 17. September 2018 niedergelegten Behandlungsvorschlägen geprüft (Abwägungsprotokoll). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (textliche und gestalterische Festsetzungen - Teil B) mit Stand vom 17. September 2018 als Satzung.
3. Die Begründung mit Stand vom 17. September 2018 wird gebilligt. Der Bürgermeister wird beauftragt, den **Satzungs**beschluss des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
4. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:						
davon anwesend:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:

Sachverhalt/Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 umfasst ein Innenquartier im Stadtteil Damgarten, welches von den Bebauungen an der „Barther Straße“, „Kirchstraße“, „Wasserstraße“ und „Hinterstraße“ umgrenzt wird. Planungsziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Innenquartiersbebauung mit behutsamer Verdichtung der Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern.

Der Gebäudebestand einschließlich der ehemaligen Mühle in der Wasserstraße wurde zwischenzeitlich komplett abgebrochen. Bei einer Neubebauung wird der Blockrand an der Wasserstraße (Nr. 25) baulich abgerundet bzw. geschlossen. Es sollen im Innenbereich Bebauungsmöglichkeiten für sich städtebaulich einfügende Mehrfamilien- oder Reihenhäuser geschaffen werden, welche insbesondere für altersgerechtes Wohnen genutzt werden können. Zufahrtsmöglichkeiten für die Anlieger des Gebietes werden über die „Wasserstraße“ und die „Kirchstraße“ geschaffen. Die Verkehrsflächen im Innenquartier selbst werden nur als Wohnwege ausgebildet.

Die überplanten Flächen befinden sich weitestgehend im Eigentum der Stadt und der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH, was die zügige Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet.

Der „Pommerscher Diakonieverein e. V.“ mit Sitz in Greifswald hat ein grundsätzliches Interesse an der Fläche. Die Gestaltungs- und Nutzungsvorstellungen der Diakonie wurden einvernehmlich mit dem Stadtausschuss Damgarten kommuniziert. Die derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen sichern eine entsprechende Umsetzung.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden wurden beteiligt. Alle Stellungnahmen finden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Eingang in die Abwägung.

Bisherige Beschlussfassungen:

- Aufstellungsbeschluss: 12. Oktober 2015
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss: 13. Dezember 2017



Stadt Ribnitz-Damgarten
Der Bürgermeister

, 17. Sept. 2018

Beschlussvorlage (Abwägungsprotokoll)

- zur Sitzung des Stadtausschusses Damgarten am: 02.10.2018
- zur Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft am: 04.10.2018
- Hauptausschuss am: 10.10.2018
- zur Sitzung der Stadtvertretung am: 17.10.2018

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

hier: - Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

bisherige Beschlussfassungen:

- Aufstellungsbeschluss (Anlage 1)
- Entwurf- und Auslegungsbeschluss (Anlage 3)

Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten am 21. Oktober 2015 (Anlage 1), der dann in ortsüblicher Weise durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 02. November 2015 (Anlage 2) gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht wurde.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.85 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (Anlage 3).

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Absatz 4 BauGB mit Plananzeige vom 24. Januar 2018 (Anlage 4) beteiligt.

Die Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 12. Januar 2018 bis zum 13. Februar 2018 (Anlage 6), wobei hierauf durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 27. Dezember 2017 (Anlage 5) hingewiesen worden ist. Es wurden Stellungnahmen abgegeben (Anlagen 47 bis 59).

Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben (Anlage 7) und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Als Stellungnahmetermin wurde die Frist von einem Monat vorgegeben. Ebenfalls mit Schreiben vom 24. Januar 2018 wurden 6 Nachbargemeinden zur gemeindenachbarlichen Abstimmung beteiligt (Anlage 8).

26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben ihre Stellungnahme ab. 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ohne Vortrag von Anregungen und Bedenken zu; 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme unter Mitteilung von Anregungen und

Beschlussvorlage - Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstr., Wasserstr., Hinterstr.“ 2

Bedenken ab. 6 Nachbargemeinden gaben ihre Stellungnahme ab. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Der Satzungsentwurf wurde überarbeitet.

Die Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 17. April 2018 bis zum 18. Mai 2018 (Anlage 10), wobei hierauf durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am 19. März 2018 (Anlage 9) hingewiesen worden ist. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 24. April 2018 wurden 2 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben (Anlage 11) und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Als Stellungnahmetermin wurde die Frist von einem Monat vorgegeben. 2 Behörden gaben ihre Stellungnahme ab. 1 Behörde stimmte der Planung ohne Vortrag von Anregungen und Bedenken zu; 1 Behörde gab eine Stellungnahme unter Mitteilung von Anregungen und Bedenken ab.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit hat die Stadtvertretung geprüft. Nach Erörterung, Beratung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander - stimmt die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten den nachfolgenden Behandlungsvorschlägen zu:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Behandlungsvorschlag Beschluss SV
01.	Stadtwerke Ribnitz-Damgarten	siehe Anlage 12	siehe Anlage 12
02.	Deutsche Telekom AG	siehe Anlage 13	siehe Anlage 13
03.	BA für Infrastr., Umweltschutz und Dienstleistungen BW	siehe Anlage 14	entfällt
04.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	siehe Anlage 15	nicht geantwortet
05.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	siehe Anlage 16	siehe Anlage 16
06.	Polizeiinspektion Stralsund	siehe Anlage 17	nicht geantwortet
07.	Straßenbauamt Stralsund	siehe Anlage 18	entfällt
08.	Wasser- und Schiffsamt	siehe Anlage 19	entfällt
09.	Hauptzollamt Stralsund	siehe Anlage 20	siehe Anlage 20
10.	LA für Gesundheit und Soziales	siehe Anlage 21	siehe Anlage 21
11.	Forstamt Schuenhagen	siehe Anlage 22	entfällt
12.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	siehe Anlage 23	siehe Anlage 23
13.	Deutscher Wetterdienst	siehe Anlage 24	entfällt
14.	Bergamt Stralsund	siehe Anlage 25	entfällt
15.	StALU Vorpommern Stralsund	siehe Anlage 26.1	entfällt
15.	StALU Vorpommern Stralsund	siehe Anlage 26.2	entfällt

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Behandlungsvorschlag
16.	Landkreis Vorpommern - Rügen	siehe Anlage 27	siehe Anlage 27
17.	E.ON edis AG	siehe Anlage 28	siehe Anlage 28
18.	50 Hertz Transmission GmbH	siehe Anlage 29	entfällt
19.	HanseGas AG	siehe Anlage 30	entfällt
20.	VNG Verbundnetz AG	siehe Anlage 31	siehe Anlage 31
21.	Handwerkskammer Rostock	siehe Anlage 32	entfällt
22.	Industrie- und Handelskammer Rostock	siehe Anlage 33	entfällt
23.	Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“	siehe Anlage 34	siehe Anlage 34
24.	Wasser- und Abwasser GmbH „Boddeland“	siehe Anlage 35	siehe Anlage 35
25.	Abwasserzweckverband	siehe Anlage 36	entfällt
26.	Evang. - luth. Landeskirche	siehe Anlage 37	nicht geantwortet
27.	Kabel Deutschland	siehe Anlage 38	entfällt
28.	Landesamt für innere Verwalt.	siehe Anlage 39	siehe Anlage 39
29.	LUNG M-V	siehe Anlage 40	entfällt

Nachbargemeinden

30.	Amt Ribnitz-Damgarten Gemeinde Ahrenshagen-Daskow	siehe Anlage 41	entfällt
31.	Stadt Marlow	siehe Anlage 42	entfällt
32.	Amt Barth - Gemeinde Saal	siehe Anlage 43	entfällt
33.	Amt Rostocker Heide Gemeinde Gelbensande	siehe Anlage 44	entfällt
34.	Amt Darß/Fischland Gemeinde Dierhagen	siehe Anlage 45	entfällt
35.	Gemeinde Graal-Müritz	siehe Anlage 46	entfällt

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

36.	Bürger A	siehe Anlage 47	siehe Anlage 47
37.	Bürger B	siehe Anlage 48	siehe Anlage 48
38.	Bürger C	siehe Anlage 49	siehe Anlage 49
39.	Bürger D	siehe Anlage 50	siehe Anlage 50
40.	Bürger E	siehe Anlage 51	siehe Anlage 51
41.	Bürger F	siehe Anlage 52	siehe Anlage 52

42.	Bürger G	siehe Anlage 53	siehe Anlage 53
43.	Bürger H	siehe Anlage 54	siehe Anlage 54
44.	Bürger I	siehe Anlage 55	siehe Anlage 55
45.	Bürger J	siehe Anlage 56	siehe Anlage 56
46.	Bürger K	siehe Anlage 57	siehe Anlage 57
47.	Bürger L	siehe Anlage 58	siehe Anlage 58
48.	Bürger M	siehe Anlage 59	siehe Anlage 59

Mit Erlass vom 27. Februar 2018 teilte die Landesbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern) (Anlage 60) mit, dass sich der Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Die Beschlussvorlagen nach den Anlagen 12 bis 60 und die sich daraus ergebenden Vorgaben sind in den Planentwurf mit Stand vom 17. September 2018 sowie in die Planbegründung mit Stand vom 17. September 2018 (Anlage 61) eingearbeitet worden.

Als Anlage 62 ist der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)“ zum Bebauungsplan Nr.85 beigelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit, welche laut den Anlagen Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB über die erfolgte Abwägung in Kenntnis zu setzen.

Es wird gebeten, im Sinne des Beschlussvorschlages zu entscheiden.

Beschlussvorschlag

- der Stadtrausschuss Damgarten empfiehlt,
- Der Ausschuss für Stadt- und Ortsentwicklung, Bau und Wirtschaft empfiehlt,
- der Hauptausschuss empfiehlt,
- die Stadtvertretung beschließt:

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

1. Die während der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13a BauGB, durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage vom 17. September 2018 niedergelegten Behandlungs-vorschlägen geprüft (Abwägungsprotokoll). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vortragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13a BauGB bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (textliche und gestalterische Festsetzungen - Teil B) mit Stand vom 17. September 2018 als Satzung.
3. Die Begründung mit Stand vom 17. September 2018 wird gebilligt. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13a BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
4. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13a BauGB in Kraft.

I l c h m a n n
Bürgermeister

Anlagen 1 - 62

Stadt
Ribnitz-Damgarten

, 5. November 2015

Beglaubigter Auszug

aus dem Protokoll der 10. Stadtvertreterversammlung Ribnitz-Damgarten vom 21. Oktober 2015

Beschluss-Nr. RDGB/V/BA-15/134

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Für die Flurstücke 1136/99, 1565, 1582 tlw., 1601/8 tlw., 1601/9 tlw., 1601/17, 1601/19 und 1601/21 tlw. der Flur 1 der Gemarkung Damgarten wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die „Kirchstraße“ und die südlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 1 und 2“, „Wasserstraße 25“ und „Barther Straße 12“
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke „Barther Straße 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24“ und „Kirchstraße 1“
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke „Hinterstraße 3, 4, 5, 6“, „Wasserstraße 21“ und „Barther Straße 20“
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 2“ und „Wasserstraße 21, 25, 27, 29, 31“ sowie der „Wasserstraße“

3. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Abbruch der vorhandenen Bebauung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern
- Sicherstellung der Erschließung mit Anbindung an die „Wasserstraße“ und die „Kirchstraße“
- Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung

4. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter: 25

davon anwesend: 22

Ja-Stimmen: 22 Nein-Stimmen: -

Stimmhaltungen: -

Anlage 01

Bemerkung: Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V war kein Mitglied der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden war. Die Stadtvertretung war beschlussfähig.


Ilchmann
Bürgermeister



Amtlisches Stadtblatt Ribnitz-Damgarten

Anlage 02

Ämtliche Mitteilungen und Informationen der Stadt Ribnitz-Damgarten

21. Jahrgang

Montag, 2. November 2015

Nummer 11

Aus dem Inhalt:

- ♦ Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße", im Verfahren nach § 13 a BauGB
- ♦ Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Wohngebiet Am Tannenwald", Saaler Chaussee
- ♦ Weitere Beschlüsse der Stadtvertretung, u. a.:
 - Umbesetzung von Ausschüssen
 - Veräußerung von Liegenschaften
- ♦ Sitzungsplan der Stadtvertretung und ihrer Ausschüsse – November und Dezember 2015
- ♦ Information zum neuen Bundesmeldegesetz

**Sprechstunde des
Kontaktbeamten der Polizei**

- Do., 5. November 2015, 15:00 - 17:00 Uhr
Rathaus Ribnitz, kleiner Saal
- Do., 12. November 2015, 15:00 - 17:00 Uhr
Rathaus Damgarten, Rathaussaal
- Do., 26. November 2015, 15:00 - 17:00 Uhr
Bürgerbüro Ahrenshagen, Todenhäger Straße 2

**nächster Sonnabend-Sprechstunde
Einwohnermeldedienst**

7. November 2015 von 09:00 - 11:00 Uhr
im Rathaus Ribnitz, Zimmer 113

**Sprechstunde der Schiedsstelle
Ribnitz-Damgarten**

26. November 2015 von 17:00 - 18:00 Uhr
im Rathaus Ribnitz, Bürgerbüro, Zimmer 100

**nächster Sprechstunde der
Rentenversicherung Nord**

5. November 2015
von 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
im Rathaus Ribnitz, Rathaussaal

Termine bitte im Vorfeld über die Rentenversicherung Nord
unter der Telefonnummer 0381 3390 vereinbaren.

**Information
des DRK-Blutspendedienstes**

Blutspendetermine in Ribnitz-Damgarten
Sa., 8. November 2015, 08:30 - 11:30 Uhr
DRK-Kreisverband, Körkwitzer Weg 43
Di., 10. November 2015, 14:00 - 18:00 Uhr
DRK-Kreisverband, Körkwitzer Weg 43
Alle Gesunden im Alter von 18 - 68 Jahren (Erstspender bis
60 Jahre) werden gebeten, sich an den Blutspendeterminen zu
beteiligen. Weitere Informationen unter der kostenlosen Hot-
line 0800 1194911 oder unter www.dtk.de

**Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“,
im Verfahren nach § 13 a BauGB**

hier: **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 21. Oktober 2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1136/09, 1565, 1582 tlw., 1601/8 tlw., 1601/9 tlw., 1601/17, 1601/19 und 1601/21 tlw. der Flur 1 der Gemarkung Damgarten.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die „Kirchstraße“ und die südlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 1 und 2“, „Wasserstraße 25“ und „Barther Straße 12“
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke „Barther Straße 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24“ und „Kirchstraße 1“
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke „Hinterstraße 3, 4, 5, 6“, „Wasserstraße 21“ und „Barther Straße 20“
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 2“ und „Wasserstraße 21, 25, 27, 29, 31“ sowie der „Wasserstraße“

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Abbau der vorhandenen Bebauung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilien- bzw. Reihenhäusern
- Sicherstellung der Erschließung mit Anbindung an die „Wasserstraße“ und die „Kirchstraße“
- Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Beschluss wird hiernit bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Ribnitz-Damgarten, 2. November 2015
Frank Lehmann, Bürgermeister



Beglaubigter Auszug

aus dem Protokoll der 22. Sitzung der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 13.12.2017

Anlage 03

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13 a BauGB

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-15/134/01

Entwurf- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße", im Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße", im Verfahren nach § 13 a werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom 17. November 2017 gebilligt und als Entwurf beschlossen.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.
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 des Satzungsentwurfes zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis

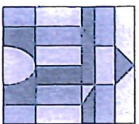
Anzahl der Mitglieder:	25				
davon anwesend:	17	Ja-Stimmen:	17	Nein-Stimmen	0
				Stimmenthaltungen:	0

Bemerkung:

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden war. Die Stadtvertretung war beschlussfähig.

Ulrich
Bürgermeister





**BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN** **Anlage 04**
DER BÜRGERMEISTER

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten · Postfach 1132 · 18302

An den Landrat
des Landkreises Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67

18437 Stralsund

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bearbeiter
Postanschrift

E-Mail

Unsere Zeichen

Unsere Nachricht vom

ke

Telefon + 49 (0) 3821

Telefax + 49 (0) 3821

Datum

89 34 615
89 34 619

24. Januar 2018

Bebauungsplan Nr. 85
Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“
im Verfahren nach § 13 a BauGB
hier: Plananzeige

Sehr geehrter Herr Landrat,

die Stadt Ribnitz-Damgarten hat entsprechend des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 13.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 vorzulegen.

Anliegend erhalten Sie den Entwurf einschließlich der Begründung in dreifacher Ausführung mit der Bitte, die landesplanerische Zustimmung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung in Greifswald zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrage

Keil
SG Planen und Bauen

Anlagen



Rathaus Ribnitz
Am Markt 1
Telefon + 49 (0) 3821 8934-0
Telefax + 49 (0) 3821 2412

www.ribnitz-damgarten.de
stadt@ribnitz-damgarten.de
tourinfo@ribnitz-damgarten.de
kultur@ribnitz-damgarten.de
tourismus@ribnitz-damgarten.de
wirtschaft@ribnitz-damgarten.de
poststelle@ribnitz-damgarten.de-mail.de

Gläubiger-ID
DE45 2220 0000 2931 86
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE15 1505 0500 0530 0006 28
Deutsche Bank AG
IBAN: DE50 1307 0000 0254 6000 00
Pommersche Volksbank eG

BIC: NOLADE21GRW

BIC: DEUTDE33XXX

Öffentliche Auslegung**Anlage 06****Vorhaben:**

Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier
Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im
Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB

Auslegungszeit: 12.01.2018 – 13.02.2018

Abgenommen: 14.02.2018

Ribnitz-Damgarten, 15.02.2018

Teck
Ulrichmann
Bürgermeister



Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten - Postfach 1132 - 18302



BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN

Anlage 07

DER BÜRGERMEISTER

Ihre Zeichen	Herr Keil
Ihre Nachricht vom	Am Markt 1
Beauftragter	ke
Postanschrift	
E-Mail	89 34 615
Unsere Zeichen	89 34 619
Unsere Nachricht vom	
Telefon	+ 49 34 3821
Telefax	+ 49 (0) 3821
Datum	

Bebauungsplan Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten

"Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wassersstraße, Hinterstraße"

im Verfahren nach § 13 a BauGB

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in der Sitzung am 13.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Anliegen erhalten Sie die Planunterlagen mit der Bitte, Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. Sie sollte Aufschluss geben über die beabsichtigte oder bereits eingebrachte Planung oder sonstige Maßnahmen, die für diesen Bereich bedeutsam sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 12.01.2018 bis zum 13.02.2018 durchgeführt. Ich bitte Sie, auch wenn die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, sich auf jeden Fall bis zum o.g. Termin zu äußern.

Die Unterlagen sind gem. § 4a Abs. 4 BauGB auch im Internet einsehbar unter: <https://www.b-plan-services.de/b-server/karte>

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K e i l
SG Planen und Bauen

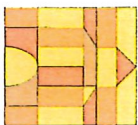


Rathaus Ribnitz
Am Markt 1
Telefon + 49 (0) 3821 8934-0
Telefax + 49 (0) 3821 2412

www.ribnitz-damgarten.de
stadt@ribnitz-damgarten.de
tourismus@ribnitz-damgarten.de
kultur@ribnitz-damgarten.de
wirtschaft@ribnitz-damgarten.de
poststelle@ribnitz-damgarten.de

Gläubiger-ID
DE45 2220 0000 2831 66
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE15 1505 0500 0530 0006 28 BIC: NOLED21GRW
Deutsche Bank AG
IBAN: DE60 1307 0000 0254 6000 00 BIC: DEUTDE33HAN
Pommersche Volksbank eG

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten · Postfach 11132 · 18302



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN
Anlage 08
DER BÜRGERMEISTER

Ihre Zeichen Herr Keil
 Ihre Nachricht vom Am Markt 1

Bearbeiter
 Postanschrift
 E-Mail
 Unsere Zeichen
 Unsere Nachricht vom

ke

89 34 615
 89 34 619

Telefon + 49 (0) 3821
 Telefax + 49 (0) 3821

Datum

Bebauungsplan Nr. 85
Stadt Ribnitz-Damgarten
"Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"
im Verfahren nach § 13 a BauGB
hier: gemeindeinterne Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in der Sitzung am 13.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Anliegend erhalten Sie die Planunterlagen mit der Bitte, Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 12.01.2018 bis zum 13.02.2018 durchgeführt. Ich bitte Sie, auch wenn die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, sich auf jeden Fall bis zum o.g. Termin zu äußern.

Die Unterlagen sind gem. § 4a Abs. 4 BauGB auch im Internet einsehbar unter: <https://www.b-plan-services.de/b-server/karte>

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

~~Keil~~

~~SG~~ Plänen und Bauen

Anlage



Rathaus Ribnitz-Damgarten
 Am Markt 1
 18302 Ribnitz-Damgarten
 Telefon + 49 (0) 3821 8934-0
 Telefax + 49 (0) 3821 2412

www.ribnitz-damgarten.de
 Stadt Ribnitz-Damgarten
 Stadtverwaltung
 Kultur@ribnitz-damgarten.de
 tourismus@ribnitz-damgarten.de
 wirtschaft@ribnitz-damgarten.de
 poststelle@ribnitz-damgarten.de-mail.de

Gläubiger-ID
 DE45 2220 0000 2391 66
 Sparkasse Vorpommern
 IBAN: DE15 0530 0530 0006 28
 Deutsche Bank AG
 IBAN: DE30 1507 0000 0254 6000 00
 BIC: NOLADE21GRW
 BIC: DEUTDE33HAN
 BIC: DEUTDE33HAN

Amtlisches Stadtblatt Ribnitz-Damgarten

Anlage 09

Amtlische Mitteilungen und Informationen der Stadt Ribnitz-Damgarten

24. Jahrgang Montag, 19. März 2018 Nummer 2

Aus dem Inhalt:

- Wahlbekanntmachung über das Recht auf Einsicht in das Wählerverzeichnis und die Erteilung von Wahlscheinen für die Landratswahl am 27. Mai 2018
- Wahlbekanntmachung zur Landratswahl am 27. Mai 2018
- 1. Änderungssatzung zur 4. Neufassung der Hauptsatzung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
- 1. Änderung der Entgeltordnung über die Benutzung stadteigener Räume und Anlagen, die Ausleihe von Gegenständen und die Teilnahme an Führungen und Lehrgängen
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die V. Änderung der 2. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten
- Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohngebiet Glashütte“, Sailer Chaussee
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Einzelhandelsstandort Glashütte“, Sailer Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB
- Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Gewerbe- und Sondergebiet West II“
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB
- Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Damgartener Weg/Waldweg“, OT Tempel
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Wildrosenweg“, OT Borg

- Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohn- und Mischgebiet Sandhufe III“, Sanitzer Straße, im Verfahren nach § 13 b BauGB
- Hinweis auf die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB
- Bekanntmachung des Beschlusses über die Nichtanwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB im Verfahren über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 15 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Erweiterungsbau für Ausbildung im Hotel- und Gaststättengewerbe“
- Bekanntmachung des Beschlusses der 1. Ergänzung der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Ribnitz-Damgarten sowie die Festlegung des Gebietes „Ribnitz-West - einschließlich der Gewerbeflächen der ehemaligen Fa. Bestwood“ als Stadtimbaugebiet gemäß § 171 b BauGB
- Vorschlagsliste zur Wahl der Schöffen
- Weitere Beschlüsse der Stadtvertretung, u. a. - Veränderung von Liegenschaften
- Annahme einer Spende
- Bekanntmachung des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boldenketze“
- Sitzungsplan April und Mai 2018

nächster Sonntag-Sprechung des Einwohnermeldeamtes

7. April 2018 von 09:00 - 11:00 Uhr
im Rathaus Ribnitz, Zimmer 113

Sprechung der Schiedsstelle Ribnitz-Damgarten

19. April 2018 von 17:00 - 18:00 Uhr
im Rathaus Ribnitz, Beratungsräum, Zimmer 121

Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB

hier: öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung)

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB, begrenzt:

- im Norden durch die „Kirchstraße“ und die südlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 1 und 2“, „Wasserstraße 25“ und „Barther Straße 12“
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke „Barther Straße 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24“ und „Kirchstraße 1“
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke „Hinterstraße 3, 4, 5, 6“, „Wasserstraße 21“ und „Barther Straße 20“
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 2“ und „Wasserstraße 21, 25, 27, 29, 31“ sowie der „Wasserstraße“

und der Entwurf der Begründung dazu liegen vom 17. April bis 18. Mai 2018 in der Stadtverwaltung Ribnitz-Damgarten, Am Markt 1, Eingangshalle, zu folgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag, Dienstag, Mittwoch 07:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 07:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Freitag 07:00 – 12:00 Uhr

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf und Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgelesen werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, im Verfahren nach § 13 a BauGB unberücksichtigt bleiben.

Hinweis zur Bereitstellung von Informationen im Internet
Die Veröffentlichung im Internet erfolgt gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB. Die Unterlagen sind auf der Internetseite von „B-Plan-Service“ unter www.b-plan-services.de/b-server/karte einsehbar.

Ribnitz-Damgarten, 19. März 2018
Frank Lehmann, Bürgermeister



Anlage 10**Öffentliche Auslegung****Vorhaben:**

Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13 a BauGB

hier:

öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 4a (3) BauGB (erneute öffentliche Auslegung)

Auslegungszeit: 17.04.2018 – 18.05.2018

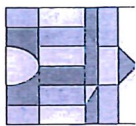
Abgenommen: 29.05.2018

Ribnitz-Damgarten, 04.06.2018

Ilchmann
Bürgermeister



Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten · Postfach 1132 · 18302



BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN

DER BÜRGERMEISTER

Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67

18437 Stralsund

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom

Herr Keil
Am Markt 1

Beauftragter
Postanschrift

Ihre

E-Mail

Unsere Zeichen

Unsere Nachricht vom 19.04.2018

Telefon +49 (0) 3821 89 34 619

Telefax +49 (0) 3821 2018

Datum

Bebauungsplan Nr. 85
Stadt Ribnitz-Damgarten
"Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"
im Verfahren nach § 13 a BauGB
hier: erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend erhalten Sie die überarbeiteten Planunterlagen mit der Bitte, Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. Sie sollte Aufschluss geben über die beabsichtigte oder bereits eingebrachte Planung oder sonstige Maßnahmen, die für diesen Bereich bedeutsam sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 17.04.2018 bis zum 18.05.2018 durchgeführt. Ich bitte Sie, auch wenn die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, sich auf jeden Fall bis zum o.g. Termin zu äußern.

Die Veröffentlichung im Internet erfolgt gemäß § 4a Abs. 4 BauGB. Die Unterlagen sind auf der Internetseite von „B-Plan-Services“ unter www.b-plan-services.de/b-server/karte einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K e i l
SG Planen und Bauen



Ratshaus Ribnitz-Damgarten
Am Markt 43 (0) 3821 8934-0
Telefax +49 (0) 3821 2412

www.ribnitz-damgarten.de
stadt@ribnitz-damgarten.de
touristinfo@ribnitz-damgarten.de
kultur@ribnitz-damgarten.de
tourismus@ribnitz-damgarten.de
wirtschaft@ribnitz-damgarten.de
poststelle@ribnitz-damgarten.de

Gläubiger-ID
DE45 2220 0000 2931 66
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE15 1505 0500 0530 0006 28 BIC: NOLADE21GRW
Deutsche Bank AG
IBAN: DE50 1307 0000 0254 6000 00 BIC: DEUTDE33HAN
Pommersche Volksbank eG
IBAN: DE43 1309 1094 0002 1209 09 BIC: GENODEF33HST

Anlagen

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten · Postfach 1132 · 18302



BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN

Anlage 11

DER BÜRGERMEISTER

Staatliches Amt für Landwirtschaft
und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18

18439 Stralsund

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bearbeiter Herr Keil
Postanschrift Am Markt 1

E-Mail le

Unsere Zeichen

Telefon + 49 (0) 3821 89 34 615
Telefax + 49 (0) 3821 89 34 619

Datum 24. April 2018

Behauungsplan Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten "Innenquartier Barthler Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"

im Verfahren nach § 13 a BauGB

hier: erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
anliegend erhalten Sie die überarbeiteten Planunterlagen mit der Bitte, Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. Sie sollte Aufschluss geben über die beabsichtigte oder bereits eingebrachte Planung oder sonstige Maßnahmen, die für diesen Bereich bedeutsam sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB, Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 17.04.2018 bis zum 18.05.2018 durchgeführt. Ich bitte Sie, auch wenn die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, sich auf jeden Fall bis zum o.g. Termin zu äußern.

Die Veröffentlichung im Internet erfolgt gemäß § 4a Abs. 4 BauGB. Die Unterlagen sind auf der Internetseite von „B-Plan-Services“ unter www.b-plan-services.de/b-server/karte einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


Herr Keil
Soplanen und Bauen

Anlagen



Rathaus Ribnitz
Am Markt 1
Telefon + 49 (0) 3821 8934-0
Telefax + 49 (0) 3821 2412

www.ribnitz-damgarten.de
stadt@ribnitz-damgarten.de
koulsen@ribnitz-damgarten.de
tourismus@ribnitz-damgarten.de
poststelle@ribnitz-damgarten.de

Gläubiger-ID
DE15 2220 0000 2931 66
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE15 1505 0500 0530 0006 28
Deutsche Bank AG
IBAN: DE50 1307 0000 0254 6000 00
Pommersche Volksbank eG
IBAN: DE25 1220 0000 0000 0000 00
BIC: NOLADE21GRW
BIC: DEUTDE33HAN
BIC: DEUTDE33HAN

Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH · Köhlewitzer Weg 9 · 18311 Ribnitz-Damgarten

Stadt Ribnitz-Damgarten
z.H. Herrn Keil
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Stadt Rübitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft
und Liegenschaften

Eing. 13. Feb. 2018

z. Beerb. an ...

Anlage 12

Ihre Nachricht vom:	Ihre Zeichen:	Unsere Zeichen:	Datum:
		We/Kt	14.02.2018

Bebauungsplan Nr. 85
Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“
Ihr Schreiben vom 24. Januar 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Gasversorgung des Wohngebietes ist grundsätzlich möglich.

Auf dem von Ihnen überreichten Übersichtsplan ist nicht ersichtlich, ob öffentliche Wege oder Straßen vorhanden sind. Eine Trassenplanung für eine Gasversorgungsleitung kann daher von unserer Seite aus noch nicht erfolgen.

Sollten Straßen und Wege geplant sein, senden Sie uns bitte die Vorplanung zu. Wir würden dann gerne eine Erschließungsvereinbarung auf der Basis des § 11 der Niederdruckanschlussversorgung mit dem Erschließungsträger abschließen. Die Tiefarbeiten würden durch den Erschließungsträger durchgeführt werden. In unserem Auftrag erfolgt die Rohrverlegung, einschließlich Materiallieferung und Vermessung.

Mit freundlichen Grüßen

STADTWERKE RIBNITZ-DAMGARTEN GMBH



Aufsichtsratsvorsitzender:
Dipl.-Med. Frank Ilchmann
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Pott

Telefon: (03821) 89 33-0
Telefax: (03821) 89 33 55
srd_rdg@t-online.de
www.ctatitua-va-rhinz-dammarton.ch

Amtsgericht Stralsund
Register HRB 2746
USt-IdNr.: DE 158045741

Bank: Sparkasse Vorpommern
BIC: NOLADE21GRW
IBAN: DE57 1505 0500 0530 0086 02

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 12a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 12

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Stadtwerke Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **14.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Der gegebene Hinweis, dass die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten eine Erschließungsvereinbarung auf Basis des § 11 der Niederdruckverordnung mit dem Erschließungsträger abschließen würden, um das Gebiet mit Gas zu versorgen, wird zur Kenntnis genommen und bei den erforderlichen Erschließungsarbeiten beachtet.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft
und Liegenschaften
Eing. 15. Feb. 2018

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

z. Bearb. an

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

PF 1132

18302 Ribnitz-Damgarten

Anlage 13

Planvorhaben :

B-Plan Nr.-85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

13

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

REFERENZEN
24.01.2018
PT 123 PPB 3, Helga Schiwandt 64-2018 (bitte stets angeben)
ANSPRECHPARTNER
030 8353 79533, E-Mail: Helga.Schiwandt@telekom.de
TELEFONNUMMER

DATUM
09.02.2018
B-Plan Nr.85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“
BETRIEF
Stadt Ribnitz-Damgarten

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.

Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:

1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei
2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück / Haus
3. Handelt es sich um Wohn- oder Ferienhäuser?

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Raddeburg | Besucheradresse: Barther Str. 72, 18437 Stralsund
Postanschrift: 01059 Dresden
Internet: www.telekom.de
Telefon: +49 351 4740 | Kto.-Nr. 248 586 89 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: FTBKDE33
Konto: Postbank Sparbüchsen (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 89 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: FTBKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kroll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobse (Vorstand), Albert Mattheis, Carsten Möller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814615262

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : Deutsche Telekom AG

Technikniederlassung
Stahnsdorf

Stellungnahme vom

: 09.02.2018

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Der gegebene Hinweis, dass sich im Planungsbereich der Satzung Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, wird zur Kenntnis genommen und bei den erforderlichen Erschließungsarbeiten beachtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Hinweise der Deutschen Telekom AG beachtet.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Anlage 13

4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
5. Geplanter Ausführungszeitraum
6. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet

Eine Entscheidung in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, PPB 3
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Anlage 13

TOP 11

DATUM
EMPFÄNGER
SEITE 3

Mit freundlichen Grüßen

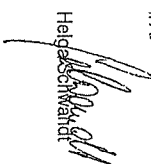
i. A.

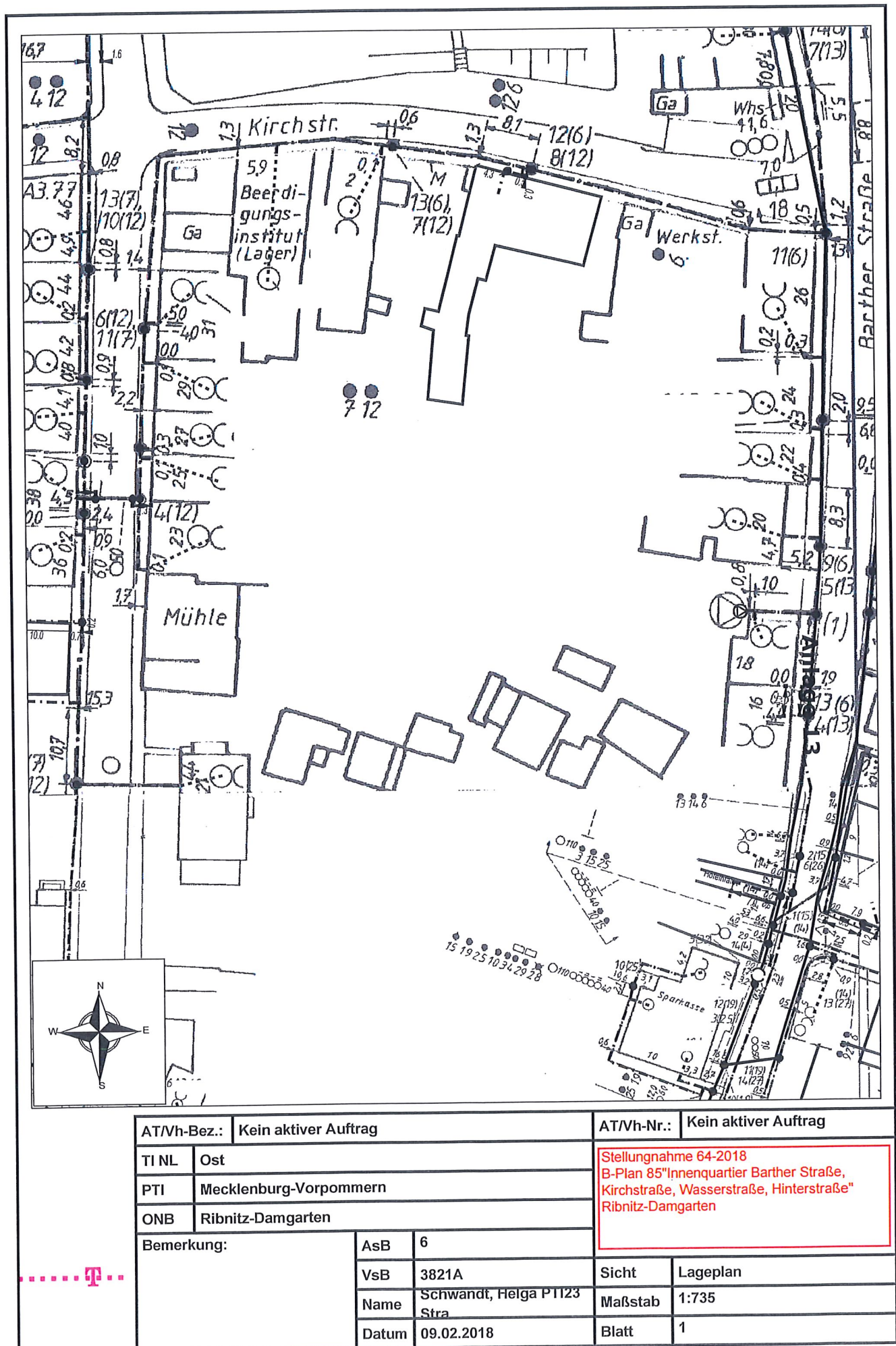

Harald Heinrich

Anlage

Lageplan

i. A.


Helga Schwaiblmair



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost	Stellungnahme 64-2018 B-Plan 85"Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" Ribnitz-Damgarten	
PTI	Mecklenburg-Vorpommern		
ONB	Ribnitz-Damgarten		
Bemerkung:		AsB	6
		VsB	3821A
		Name	Schwandt, Helga PT123 Stra
		Datum	09.02.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:735
		Blatt	1



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1

18302 (Postfach) Ribnitz-Damgarten

stadt@ribnitz-damgarten.de

Nur per E-Mail

Aktenzeichen
45-60-00 / K-I-077-18

Bearbeiter/in
Herr Schmidt

Bonn,
5. Februar 2018

BETREFF: Anforderung einer Stellungnahme;

hier: BBP Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten,
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs.2 BauGB
Ihr Schreiben vom 24.01.2018 - Ihr Zeichen:

ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden
Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

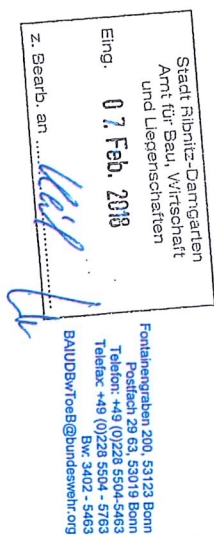
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Anlage 14



Fontanengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504-5783
Telefax: +49 (0)228 5504-5783
E-Mail: 3402 - 5463
BAUDewTreib@bundeswehr.org

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

14

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bundesamt für Infrastruktur,
Umweltschutz u. Dienstleistungen
der Bundeswehr, Bonn**

Stellungnahme vom : **05.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Anlage 15

Planvorhaben : B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 15

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben
Rostock**

Stellungnahme vom : - - -

Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Rostock um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gebeten.

Bis zum 17.09.2018 lag kein Antwortschreiben bei der Stadt Ribnitz-Damgarten vor.

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin



**Mecklenburg
Vorpommern**

Anlage 16

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Der Bürgermeister
Bernsteinstraße Ribnitz-Damgarten
Rathaus
Postfach 1132
18302 Ribnitz-Damgarten

**STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN**

Eing.: **19. März 2018**

z. Bearb. an

Bearbeitet von: Herrn Peterleit
Telefon: 0381 469 87413
AZ: SN-B1028 -TÖB -05 -LB 152
E-Mail: olaf.peterleit@bbl-mv.de

Rostock, 13.03.2018

Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Bauleitverfahren nach § 4 BauGB

hier: **Bebauungsplan Nr.: 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchenstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Bernsteinstraße Ribnitz-Damgarten, Landkreis Rostock**

Ihr Schreiben (Az.: ke) vom 24.01.2018 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigen Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landestflächen befinden.

Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peterleit
Bauaufsicht BBL M-V

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4
Obere Landesbehörde

Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDE33
Steuer Nummer 079/144/02039

Telefon: 0385 509-87201
Telefax: 0385 509-87204
poststelleSN@bbl-mv.de
www.bbl-mv.de

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

16

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde :

**bbl - mv
Betrieb für Bau und
Liegenschaften M-V, Rostock**

Stellungnahme vom

: 13.03.2018

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten befinden sich keine Landestflächen.

Anlage 17

Planvorhaben : **B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“**

Anlage : 17

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Polizeiinspektion
Stralsund
SB Einsatz / Verkehr**

Stellungnahme vom : - - -

Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 wurde die Polizeiinspektion Stralsund SB Einsatz / Verkehr um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BaugB gebeten.

Bis zum 17.09.2018 lag kein Antwortschreiben bei der Stadt Ribnitz-Damgarten vor.

Straßenbauamt Stralsund

Straßenbauamt e Greifswalder Chaussee 63 b e 18439 Stralsund

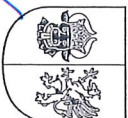
Bismarckstadt Ribnitz-Damgarten
Postfach 1132

18302 Ribnitz-Damgarten

STADT VERWALTUNG
STRALSUND (MAG. 1874)

Eing.: 02. Feb. 2018

Z. Bearb. an: *1849*

**Anlage 18**

Bearbeiter: Frau Gorkenrant
Telefon: +49 3831 274-275
Aktenzeichen: 3220-555-00
E-Mail: Karin.Gorkenrant@sbv.mv-regierung.de

Stralsund, 31.01.2018

Bebauungsplan Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten

hier: Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 BauGB

Mit dem Schreiben vom 24.01.2018 übersandten Sie mir Unterlagen zu dem Entwurf des o. g. Bauleitplanes mit der Bitte um Stellungnahme.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten habe ich aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.

Im Auftrag

Peter Pfannkuchen

Verteiler:
1 x Empfänger
1 x 204a

Straßenbauamt
Greifswalder Chaussee 63 b
18439 Stralsund

Telefon: 03831 274-0
Telefax: 03831 274-200
E-Mail: sba-hs@sbv.mv-regierung.de

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 18

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Straßenbauamt
Stralsund**

Stellungnahme vom : **31.01.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 12. Feb. 2018

z. Bearb. an



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schiffahrtsverwaltung
des Bundes

Anlage 19

Wasserstraßen- und Schiffahrtsamt Stralsund
Wamper Weg 5 · 18439 Stralsund
Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Wasserstraßen- und Schiff-
fahrtsamt Stralsund
Wamper Weg 5
18439 Stralsund

Ihr Zeichen
ke

Mein Zeichen
3115SB3-213.2/1-120

08.02.2018

Martina Jessenberger
Telefon 03831 249-311

Zentrale 03831 249-0
Telefax 03831 249-309
wsa-stralsund@wsv.bund.de
www.wsa-stralsund.wsv.de

Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinter-
straße“
- Ihre Anzeige vom 24. Januar 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Eingang Ihrer oben genannten Anzeige einschließlich Anlage wird
bestätigt.

Belange der Wasserstraßen- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes
werden durch Ihr Vorhaben im oben genannten Gebiet nicht berührt.

Von Seiten des Wasserstraßen- und Schiffahrtsamtes Stralsund gibt
es keine Hinweise bzw. Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. David
Christine David

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 19

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Wasser- und Schiffahrtsamt
Stralsund**

Stellungnahme vom : **08.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Hauptzollamt Stralsund

Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft
und Liegenschaften

Eing. 19. Feb. 2018



POSTANSCHRIFT
Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund, Beerb. an

nur per E-Mail

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Postfach 11132

18302 Ribnitz-Damgarten

stadt@ribnitz-damgarten.de

gkeil@ribnitz-damgarten.de

Herr Ohlitz
TEL. 0 38 31, 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0)
FAX 0 38 31, 3 56 - 13 20
E-MAIL poststelle.lza-stralsund@zoll.bund.de
DE-MAIL poststelle.lza-stralsund@zoll.de-mail.de
DATUM 19. Februar 2018

BETREFF **Bebauungsplan Nr. 85**

Stadt Ribnitz-Damgarten

"Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13a BaugB

BEZUG Ihr Schreiben vom 24. Januar 2018

Hier eingegangen am 30. Januar 2018

ANLAGEN

GZ **Z 2316 B – BB 10/2018 – B 110001** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BaugB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" folgendes an:

1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine** Einwendungen gegen den Entwurf.

2 Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV –). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungs-

Öffnungszeiten: Mo - Do: 08:30 - 14:30; Fr: 08:30 - 12:00 Uhr
Betreiber: BBK - Filiale Postbank - IBAN: DE 76 130 000 00 00 130 010 33, BIC: MARKDEF 1130
Gemeindefinanzierung (Dänholm)

**Anlage 20**

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : **20**

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Hauptzollamt Stralsund**

Stellungnahme vom : **19.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Der gegebene Hinweis, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Insoweit besteht gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG im grenznahen Raum Betretungsrecht, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

recht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Anlage 20

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhning

Landesamt für Gesundheit und Soziales

Mecklenburg-Vorpommern
Arbeitsschutz und technische Sicherheit

- Regionalbereich Nord -

Standort Stralsund

Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Frankendamm 17, 18439 Stralsund

Eing.: 06. Feb. 2018

z. Bearb. an



bearbeitet von: Frau Medenwald

Telefon: (03831) 2697 - 59875

E-Mail: Simone.Medenwald@lagus.mv-regierung.de

Az: LAGUS5011-5-27604-54-2018

Stralsund, 02.02.2018

Stadt Ribnitz-Damgarten
SG Planen und Bauen
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Stellungnahme
des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern,
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund,
zum Bebauungsplan 85 der Stadt Ribnitz Damgarten „Innenquartier Barther Stra-
ße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrter Herr Keil,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGUS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag

S. Medenwald

*S. Medenwald*Hinweis

Hausanschrift:
Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Frankendamm 17, 18439 Stralsund
Postfach 14 63 18404 Stralsund

Telefon: (03831) 2697 - 59810
Telefax: (03831) 2697 - 59877
E-Mail: poststelle.artsch.hst@lagus.mv-regierung.de
Internet: www.lagus.mv-regierung.de

Anlage 21

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 21

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Amt für Arbeitsschutz und
technische Sicherheit Stralsund
Gewerbeaufsicht**

Stellungnahme vom : **02.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Der gegebene Hinweis, dass vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen dem LAGUS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden können, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherren die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben **mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.** Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

Anlage 21



Anlage 22

Forstamt Schuenhagen

Forstamt Schuenhagen • Am Kronenwald 1 • 18469 Schuenhagen

Bearbeitet von: Frau Skorpuski (FAF)

Telefon: 0 3 83 24 / 65013 (Dw)
Fax: 0 3 83 24 / 65025
e-mail: Petra.Skorpuski@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382 – 05.02.18 B-Plan Nr. 85
„Innenquartier Barther Str.“ Damgarten
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schuenhagen, den Februar 2018

STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 13. Feb. 2018

Bernsteinstadt
Ribnitz-Damgarten
SG Planen und Bauen
z.Hd.: Herrn Keil
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

z.Bearb. an

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten für den OT Damgarten

hier: Forstrechtliche Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen

Bezug: Ihre Planungsunterlagen vom 24.01.2018, eingegangen am 30.01.2018

Sehr geehrter Herr Keil,

der dem Forstamt Schuenhagen vorgelegte Entwurf des o.g. B-Planes Nr. 85 im Ortsteil Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) und der gültigen Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO) mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:

Den hier vorliegenden Planungsunterlagen mit Planungsstand 27.11.2017 (Entwurf) wird das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.

Die forstrechtliche Prüfung der Planungsunterlagen hat ergeben, das im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes keine Waldflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG liegen. Forstrechtlich relevante Belange werden mit der Umsetzung der Vor- haben weder direkt noch indirekt berührt.

Für weitere Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
Andreas Baumgart
Forstamtsleiter

Planvorhaben : B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 22

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : Forstamt Schuenhagen

Stellungnahme vom : 09.02.2018

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern



Anlage 23

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111262 18011 Schwerin		Auskunft erteilt:	DenkmalGIS
Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten	Telefon:	0385 588 79 100	
Postfach 11132	e-Mail:	poststelle@lkd-mv.de	
18302 Ribnitz-Damgarten	Aktuellsten:	180201_010015-06	
	Schwerin, den	27.02.2018	

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 24.01.2018

Ihr Aktenzeichen kein

Gemeinde Ribnitz-Damgarten, Stadt

Grundstück Stadt Ribnitz - Damgarten "Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13 BaugB

Georeferenz 123_5650, box, 24049.65 m2

33335337.60, 6014733.78

33335337.60, 6014547.75

33335466.88, 6014547.75

33335466.88, 6014733.78

33335337.60, 6014733.78

END

END

Hier eingegangen 01.02.2018 09:26:07

Das Vorhaben liegt innerhalb der mittelalterlichen Altstadt, die vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als Bodendenkmal erfasst worden ist.

Soll die Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG MV) für ein Bodendenkmal durch eine Genehmigung ganz oder teilweise aufgehoben werden (§ 7 Abs. 1 bzw. § 7 Abs. 6 DSchG MV) so muss durch geeignete Nebenbestimmungen (§ 7 Abs. 5 DSchG MV) sichergestellt werden, dass die zu verändernden oder zu beseitigenden Teile des Bodendenkmals zuvor fachgerecht geborgen und dokumentiert werden.

Erklärungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG MV einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß (§ 7 (1) DSchG MV) bzw. im Einvernehmen gemäß (§ 7 (6) DSchG MV) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

Hinweise:

Hausanschriften: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Verwaltung			
Damhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 111	Johannes-Spilling-Str. 29 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 210	Damhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0385 588 79 101	Landesarchiv Graf-Schack-Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0385 588 79 410
Landesbibliothek		Landesarchiv	
http://www.kulturbem-mv.de			

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 23

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Schwerin**

Stellungnahme vom : **27.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Der gegebene Hinweis, dass das Vorhaben innerhalb der mittelalterlichen Altstadt liegt, die vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als Bodendenkmal erfasst worden ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Soll die Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG M-V) für ein Bodendenkmal durch eine Genehmigung ganz oder teilweise aufgehoben werden (§ 7 Absatz 1 bzw. § 7 Absatz 6 DSchG M-V), so muss durch geeignete Nebenbestimmungen (§ 7 Absatz 5 DSchG M-V) sichergestellt werden, dass die zu verändernden oder zu beseitigenden Teile des Bodendenkmals zuvor fachgerecht geborgen und dokumentiert werden.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der oben genannten Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Absatz 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV).

Anlage 23

Vorgang besteht aus:

ORI180201_010015-06.xml
ORI180201_010015-06.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz
29A0C7341C69C8E16700706A9B4AEE24
27.02.2018 10:33:08

STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 09. Feb. 2018

Z. Bearb. an

Deutscher Wetterdienst
Wetter und Klima aus einer Hand

Anlage 24

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam

Bernsteinstadt
Ribnitz-Damgarten
Postfach 1132
18302 Ribnitz-Damgarten

Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Gabriele Zimmermann

Telefon:
069-8062-5018

E-Mail:
Gabriele.Zimmermann@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24PD/18.01.02/026/18

Fax:
069/8062-11919

USt-ID: DE221793973

Stahnsdorf, 07. Februar 2018

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
hier: Bebauungsplan Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13 a BaugB

Ihr Schreiben vom 24. Januar 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet antizipale klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage

id. J. K. K. K. K.
Leifheit
Leiter Verwaltungsbereich Ost

www.dwd.de

Dienstgebäude, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf, Tel.: 0698062-0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF3300

Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilechtständige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008 (Reg.-Nr. 10700813 (P/MG)).

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Deutscher Wetterdienst****Potsdam**Stellungnahme vom : **07.02.2018**

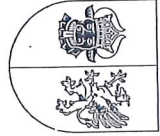
Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Anlage : **24**

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss



Bergamt Stralsund

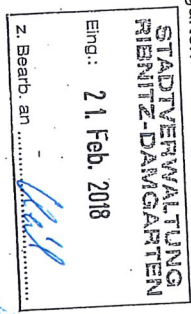


Anlage 25

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
SG Plänen und Bauen
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: O.Blietz@bamt-regierung.de
www.bergamt-tmv.de



Ihr Zeichen / vom
1/24/2018
ke

Mein Zeichen / vom
GÜ

Telefon
61 21 41

Datum
2/20/2018

Reg.Nr. 0446/18
512/13073/65-18

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,
die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

**Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten "Innenquartier Barther
Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"**

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur
Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser
Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178
Berlin.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die
Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen
Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller,
BergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren
Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz
Olaf Blietz

Hausanschrift:
Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18403 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 40
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: info@bamt-regierung.de

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 25

Zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bergamt
Stralsund**

Stellungnahme vom : **20.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

**STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN**

Eing.: 31. Mai 2018

z. Bearb. an

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Herrn Keil
Postfach 11 32
18302 Ribnitz-Damgarten

Telefon: 03831 / 696-4202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Frau Malchow
Aktenzeichen: STALUVP125122VR32-1/18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 25.05.18

**Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Str., Kirch-, Wasser- und Hinterstraße“**

Sehr geehrter Herr Keil,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters
Matthias Wolters

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-233
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Anlage 26.1

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

26.1

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Stralsund**

Stellungnahme vom : **25.05.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Naturschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Anregungen zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Immissionsschutz und Abfallrecht

Anregungen zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

StALU Vorpommern
Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund



Eing.: 14. Mai 2018

z. Bearb. an

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Telefon: 03831 / 696-2003
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: A.Himpel@staluv.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel
Aktenzeichen: 5121.12-VR-075-024/18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 08.05.2018

**Bebauungsplan Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten "Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße**

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt.
Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich
nicht

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme
regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen

im Auftrag

Himpel

StALU Vorpommern
Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-2003
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelleHST@staluv.mv-regierung.de

Anlage 26.2

Planvorhaben :

**B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“**

Anlage :

26.2

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Stralsund**

Stellungnahme vom : **08.05.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.
Landwirtschaft, Flurneuordnung
Anregungen zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Landkreis Vorpommern-Rügen-Damgarten Der Landrat

Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Stadt Ribnitz-Damgarten
Der Bürgermeister
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

526

**STADTVEREINIGUNG
RÜGEN-DAMGARTEN**

Eing.: 31. Mai 2018

Z. Bearb. an *llk*



Ihr Zeichen: ke
Ihre Nachricht vom: 24. April 2018
Mein Zeichen: 43.42.01.01 100154641
Meine Nachricht vom: 21. Februar 2018
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung
Team: Oliver Dillmann
Auskunft erteilt: Baulleitplanung
Besuchteranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen

Zimmer: 407
Telefon: 03831 357 2933
Fax: 03831 357 442910
E-Mail: oliver.dillmann@lk-vr.de

Datum: 25.05.2018

Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 85 "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" der Stadt Ribnitz-Damgarten
hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Iltmann,

mit Schreiben vom 24. April 2018 (Posteingang: 26. April 2018) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum o. g. Baulleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, Stand: 11. April 2018
- Begründung zum Entwurfsexemplar, Stand: 11. April 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 10. Januar 2018

Es wurde seitens der Fachabteilungen folgende Stellungnahme erarbeitet:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 21. Februar 2018 wurden überwiegend berücksichtigt, die Qualität der Planunterlagen hat sich dadurch spürbar verbessert. Insbesondere die Auseinandersetzung mit den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird sehr positiv gesehen. Folgende Hinweise der vorangegangenen Stellungnahme werden aufrechterhalten:

Alle in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen sollten auch mit ihren jeweiligen Rechtsgrundlagen in die Planzeichenerklärung übernommen werden. Die Bauweise und die Art der baulichen Nutzung wurden in der Zeichenerklärung übernommen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Firsthöhe und Zahl der Vollgeschosse) hingegen nicht.

Auf der Planurkunde sollte ein Verfahrensmerkmal aufgenommen werden, wann die Gemeinde gem. § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht hat, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentli-

Anlage 27

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 27

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Landkreis Vorpommern - Rügen
Grimmen**

Stellungnahme vom : **25.05.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Baulleitplanung

Die getroffenen Festsetzungen der Nutzungsschablone sind in der Planzeichenerklärung mit deren jeweiligen Rechtsgrundlage aufzunehmen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und deren Bekanntmachung im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden soll.
Der Verfahrensmerkmal zum Aufstellungsbeschluss ist inhaltlich um zuvor genannten Punkt zu ergänzen.

Die angegebenen Rechtsgrundlagen in der Präambel auf der Satzung sowie in der Begründung sind zu aktualisieren und entsprechend richtig zu stellen.

Die Satzung und Begründung wurden entsprechend ergänzt.

che Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde. Aus dem Verfahrensmerkmal sollte hervorgehen, wann und in welcher Form diese modifizierte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte.

Anlage 27

Die Rechtsgrundlagen wurden gemäß meiner Stellungnahme zwar aktualisiert, werden derzeit aber falsch zitiert. Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Im November erfolgte keine Änderung der zitierten Vorschriften, sondern eine vollständige Neubekanntmachung der Rechtsgrundlagen.

Wasservirtschaft

Gemäß Punkt 6. der Begründung letzter Absatz befindet sich das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Dies ist zu ändern, denn unter 9. wird richtigweise auf die Lage in der Schutzzone verwiesen.

Die Möglichkeit zur Einleitung des Regenwassers über eine vorhandene Regenwasserleitung in der Wasserstraße in den Templer Bach besteht. Weitere Forderungen ergeben sich daraus nicht.

Seitens der Fachabteilungen Bauaufsicht, Naturschutz, Denkmalschutz sowie Kataster und Vermessung gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Punkt-? H
Frank-P. Lender
Fachbereichsleiter 3

Wasservirtschaft

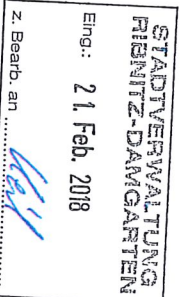
In der Begründung ist der Punkt 6 „Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft“ dahingehend zu ändern, dass sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet befindet.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Bauaufsicht, Naturschutz, Denkmalschutz, Kataster- und Vermessung
Anregungen zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.



EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fursenwalde/Spre



Bernsteinstraße Ribnitz-Damgarten
SG Planen und Bauen
Herrn Keil
Postfach 1132
18302 Ribnitz-Damgarten

Neubukow, 14. Februar 2018

Behauungsplan Nr. 85 "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" der Stadt Ribnitz-Damgarten
Ihr Schreiben vom 24. Januar 2018
Reg.-Nr.: Plw/17/43

Sehr geehrter Herr Keil,
gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

In der Anlage übersenden wir Ihnen Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 0 38 21 70 12 20 erfolgen muss.

Anlage 28

E.DIS Netz GmbH

Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Osteeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis-netz.de

Postanschrift

Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Lageplan 3349-6034A12 vom
11.05.2017
T 038294 75-241
F 038294 75-201
karl-helinzschurt
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O

Planvorhaben :

B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 28

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **E.ON edis AG**
Regionalbereich M-V
Neubukow

Stellungnahme vom : **14.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Der gegebene Hinweis, dass zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.ON edis AG grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Für den Ausbau des Leitungs- und Anlagenbestandes der E.ON edis AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der E.ON edis AG rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erschließung erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

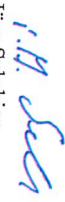
- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH


Jörn Suhrbier Karl-Heinz Schurr

Anlage: Lageplan 3335-6014AA4 vom 01.02.2018



1:500

Benutzer: r7566
Ausgabedatum: 01.02.2018



Anlage 29

50hertz Transmission GmbH – Heikestraße 2 – 10557 Berlin
Bernsteinstraße Ribnitz-Damgarten
SG Planen und Bauen
Herrn Keil
Postfach 11332
18302 Ribnitz-Damgarten

Stadt Ribnitz-Damgarten Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften	
Eing.	05. Feb. 2018
z. Bearb. an <i>Karl</i>	

50hertz Transmission GmbH

TG
Netzleib

Heikestraße 2
10557 Berlin

Datum
01.02.2018

Unser Zeichen
2018-000400-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030 / 5150 - 3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leiungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
ke

Ihre Nachricht vom
24.01.2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christian Peeters

Geschäftsführer
Boris Schuch, Vorsitz
Dr. Dirk Biemann
Dr. Frank Gollitz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL, FTM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0500 9223 7410 19
BIC: BNPADE33
US-Id.-Nr.: DE813473551

Freundliche Grüße

50hertz Transmission GmbH

mit. beibehalten
Kreischner

i. A. Froeb
Froeb

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50hertz Transmission GmbH.
Im Sinne einer papersparenden Arbeitsweise genügt der 50hertz Transmission GmbH die Beteiligung in elektronischer Form per Datenträger oder Download-Link. Ihre Antragsunterlagen können Sie uns auch gern digital an unser Postfach leiungsauskunft@50hertz.com übersenden.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsleitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichterverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Sehr geehrter Herr Keil,

Bebauungsplan Nr. 85 "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" der Stadt Ribnitz-Damgarten

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 29

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **50 Hertz
Transmission GmbH
Berlin**

Stellungnahme vom : **01.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.



Leitungsauskunft

Anlage 30

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Herr Keil, SG Planen und Bauen
Postfach 11 32
18302 Ribnitz-Damgarten

Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft
und Liegenschaften
Eing. 01. Feb. 2018
z. Bearb. an *16.1*

HanseGas GmbH
Netzdienste
Jägerstieg 2
18246 Bützow
leitungsauskunft-mw@
hansegas.com
F 038461-51-2134
Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127
31.01.2018

Reg.-Nr.: 296577 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zum B-Plan Nr.: 85 – Innenquartier
Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße,
Hinterstraße – im beschleunigten Verfahren,
hier: TöB
Ort: Stadt Ribnitz-Damgarten OT Damgarten,
Barther Str., Kirchstr., Wasserstr., Hinterstr.

HanseGas GmbH
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075
Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Geschäftsführung:
Kirsten Pust
Dr. Joachim Kabs
Stefan Strobl
Sitz Quickborn
Amnsacker Rinnberg
HR 12571 B
St.-Nr. 28/297/25914

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 30

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **HanseGas AG**
Bützow

Stellungnahme vom : **31.01.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Anmerkungen:
Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler
Versorger.

Anlage 30

Im Auftrag der

Im Auftrag der


VNG
 Gasspeicher

GDMcom

 Ansprechpartner:
 Frank Löbner

Anlage 31

B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

GDMcom mbH, Maxmillianallee 4, 04129 Leipzig

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

SG Planen und Bauen

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 07. Feb. 2018

z. Bearb. an

Ihr Zeichen:

Ke

Herr Keil

24.01.2018

GEN./Loe

01747/1800

06.02.2018

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikaler integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den den Geschäftsbereich „Netz“ zuzurechnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den den Geschäftsbereich „Speicher“ zuzurechnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Bebauungsplan Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten, Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße

Unsere Registriernummer: 01747/1800

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Aufgabe: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum, die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertitt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

 Sven Porsch
 Leiter
 Auskunft/Genemigung

 Frank Löbner
 Sachbearbeiter
 Auskunft/Genemigung

GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Maxmillianallee 4, 04129 Leipzig, Telefon 0341 3504-0, Telefax 0341 3504-100

E-Mail: info@gdmcom.de, www.gdmcom.de, Geschäftsführung Dirk Pohle, Amtsgericht Leipzig HRB 15861

Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 365 584, BLZ 120 300 00, IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4, BIC BYLADEM1001

USt.-ID-Nr. DE 813071383, Zertifiziert DIN EN ISO 9001, ISO 27001, 85 OHSA 18001, SCC*, DIN 14675, berufundfamilie

GDMcom mbH – ein Unternehmen der VNG-Gruppe

Planvorhaben :

B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

31

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation Leipzig**

 Stellungnahme vom : **06.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Weitere regionale bzw. überregionale Versorger wurden am Planverfahren beteiligt.

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Rostock · 18002 Rostock · Postfach 10 12 04
Stadt Ribnitz-Damgarten
Herr Keil
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

**STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN**
123
Eing.: 27. Feb. 2018
z. Bearb. an Hr. Keil

23.02.2018
WF-Scha
-165

Anlage 32

Bebauungsplans Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten

Sehr geehrter Herr Keil,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen.

Aus der Sicht der Handwerkskammer OMV gibt es zu diesen Planungen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverwaltungssitz Rostock
Abt. Wirtschaftsförderung



Dipl.-Ing. (FH) J. Schallwig
technischer Berater

Durchschrift: Kreishandwerkerschaft Rügen-Stralsund-Nordvorpommern

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 32

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Handwerkskammer
Ostmecklenburg-Vorpommern
Rostock**

Stellungnahme vom : **23.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Hauptverwaltungssitz Rostock:
Schwaner Landstraße 8, 18055 Rostock
Telefon: 0381 4549-0
Telefax: 0381 4549-139
E-Mail: info@hvk-omv.de
Betreiber: Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
BLZ 130 900 00, Kto. 10 84 127
IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27
BIC GENODE33HAN
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg:
Hauptstraße 11, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0396 5593-0
Telefax: 0396 5593-169
Betreiber: Ralpa Sengpalle eG
BLZ 160 616 18, Kto. 1 559 422
IBAN DE37 1506 1618 0001 5594 22
BIC GENODE33HAN
E-Mail: info@hvk-omv.de
Internet: http://www.hvk-omv.de

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NACHWACHS



Industrie- und Handelskammer
zu Rostock

GESCHÄFTSSTELLE STRALSUND

IHK zu Rostock | Mönchstraße 8a | 18439 Stralsund

**STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN**

Eing.: 16. Feb. 2018

hrz Zeichen/Nachricht vom
24. Januar 2018

z. Bearb. an

1. Amtseigentümer
Simone Niemann
E-Mail: niemann@rostock.ihk.de

Stadt Ribnitz-Damgarten
SG Stadtplanung
Herrn Keil
Postfach 1132
18302 Ribnitz-Damgarten

Tel.
0381/ 338 - 822

Fax
0381/ 338 - 809

15.02.2018

**Bebauungsplan Nr. 85, Stadt Ribnitz-Damgarten, „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“**

Sehr geehrter Herr Keil,

Sie übergaben uns im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)
BauGB den Bebauungsplan Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße,
Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten zur Stellungnahme.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu
Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine
Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsstelle Stralsund
im Auftrag

Simone Niemann
Simone Niemann

Anlage 33

Planvorhaben :

**B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“**

Anlage :

33

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **IHK**

**Industrie- und Handelskammer
Rostock**

Stellungnahme vom

: **15.02.2018**

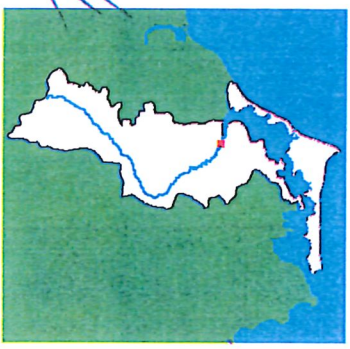
Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Der Verbandsvorsteher

Stadt Ribnitz-Damgarten
z.H. Herr Keil
Postfach 1132
Am Markt 1
18303 Ribnitz-Damgarten

STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN
Eing.: 15. Feb. 2018
z. Bearb. an: *Keil*



Ihr Zeichen: Ihre Nachricht: Unser Zeichen/Bearbeiter: Datum:
Pa/Neu 13. Februar 2018

Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 24.01.2018 und übermitteln Ihnen unsere Stellungnahme:
Dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ geben wir unsere Zustimmung.
Unser Bestand an Gewässern II. Ordnung und Anlagen die uns zur Unterhaltung übergeben wurden, sind in der Karte dargestellt. Durch den Bebauungsplan ergeben sich für unsere Belange keine Forderungen und Hinweise. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von unserer Seite keine Planungen beabsichtigt und auch keine Maßnahmen vorgesehen.
Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) sind einzuhalten.
Diese Stellungnahme entbindet nicht von der Einholung der entsprechenden Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des zuständigen Landkreises Vorpommern-Rügen.
Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen unter der o. a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Judding
Padderaiz
Verbandingenieur

Anlage: Karte

Wasser- und Bodenverband
„Recknitz – Boddenkette“
Bahnhofstraße 11
18311 Ribnitz-Damgarten
Telefon: (03821) 72 00 51
Telefax: (03821) 72 17 50
E-Mail: WBV_Ribnitz@wbv-amv.de
Verbandsvorsteher: Wilfried Groth
Geschäftsführerin: Birgit Neumann
Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern
Konto-Nr.: 530003678
BLZ 150 505 00
IBAN: DE18 1505 0500 0030 0036 78
BIC: NOLADE21GRW

Anlage 34

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 34

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

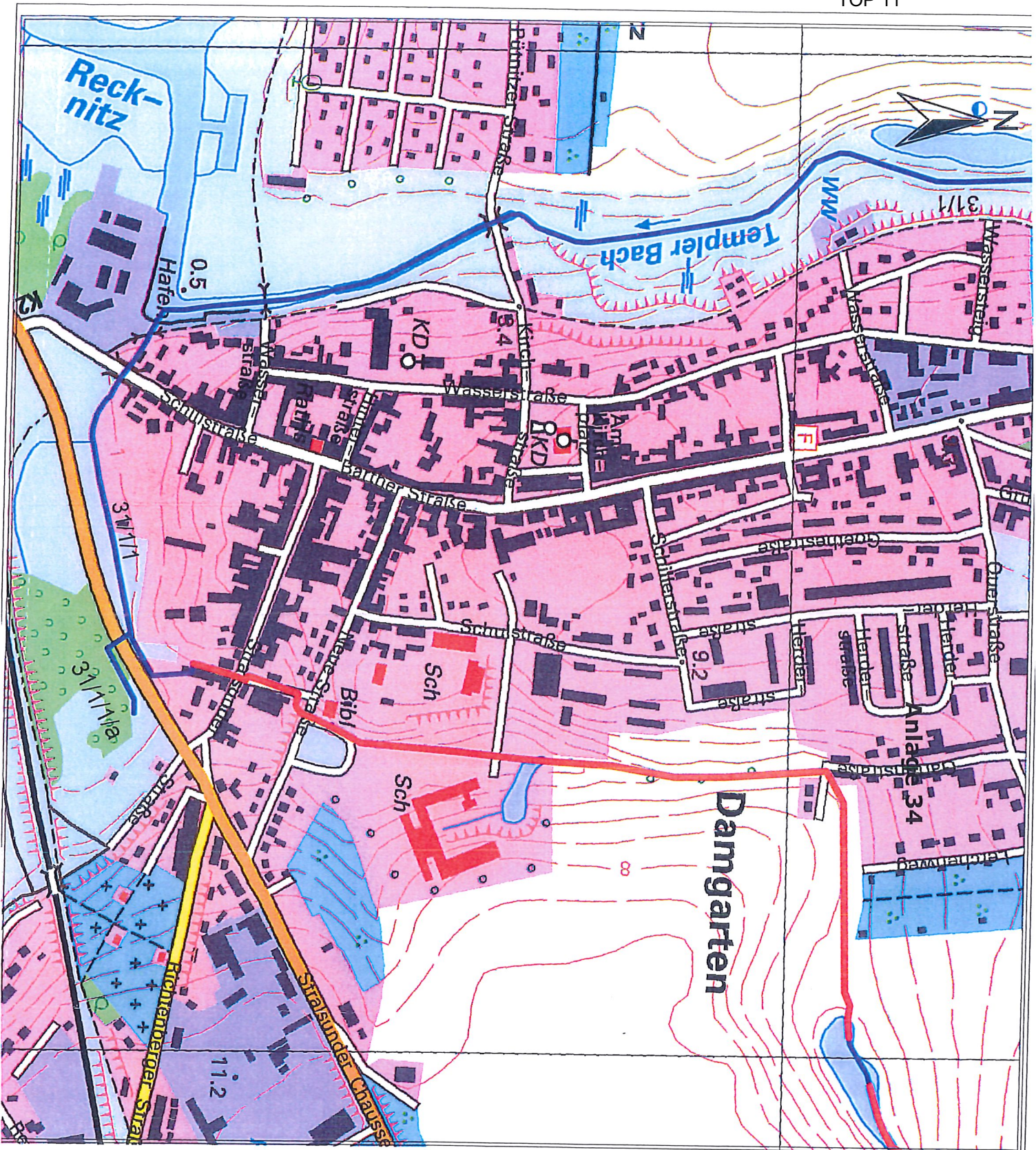
Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Wasser- und Bodenverband
„Recknitz - Boddenkette“
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **13.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Der gegebene Hinweis, dass die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) einzuhalten sind, wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen, Heinrich-Heine-Straße 76 in 18507 Grimmen wurde am Planverfahren beteiligt.



M 1 : 5.000

Anlagenbestand
Wasser- und Bodenverband
"Recknitz-Bodenkette"

Stadt
Ribnitz-Damgarten

Bebauungsplan Nr. 85

Eing.: 12. April 2018



z. Bearb. an

Ribnitz-Damgarten, den 10.04.2018

Anlage 35

Bernsteinstadt
Ribnitz - Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ablage - Nr.:
18 - 38

Bearbeiter:
Schu/KN

Ansprechpartner: Herr Schulz

Ihr Schreiben vom:
24.01.2018

Tel. : 03821-893242
Fax : 03821-893299
e-mail:mario.schulz@boddeland.de

Betr.: Bebauungsplan Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13 a BauGB, hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erteilen wir unsere Zustimmung zum o. g. Bebauungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Um Auskunft über die tatsächlich mögliche Entnahmemenge von Trinkwasser für Feuerlöschzwecke über einen Hydranten zu geben, ist eine aktuelle Hydrantenmessung mit ausgewiesenem Messprotokoll erforderlich.

Nach Abschluss der Hydrantenmessung wird ein Prüfprotokoll über Druck und Menge des geprüften Hydranten ausgestellt.

Mit freundlichem Gruß

i. V. Hager

i. V. Schulz

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

35

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Wasser- und Abwasser GmbH**

**„Boddeland“
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **10.04.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Der gegebene Hinweis, dass um Auskunft über die tatsächlich mögliche Entnahmemenge von Trinkwasser für Feuerlöschzwecke über einen Hydranten geben zu können, erst eine aktuelle Hydrantenmessung mit ausgewiesenem Messprotokoll erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Abwasserzweckverband Körkwitz

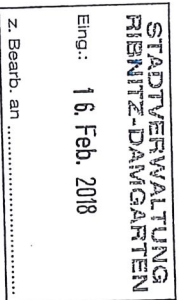
Der Verbandsvorsteher



Anlage 36

Abwasserzweckverband Körkwitz - Am Klärwerk 1 - 18311 Ribnitz-Damgarten

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Postfach 1132
18302 Ribnitz-Damgarten



Am Klärwerk 1
18311 Ribnitz-Damgarten
Telefon: 0 38 21-70 95-0
Telefax: 0 38 21-70 95-44
eMail: info@awzv.de
Internet: www.awzv.de
Sprechzeiten:
Dienstag 15.00-16.30 Uhr
Donnerstag 09.00-13.00 Uhr und
15.00-18.00 Uhr

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom

Ribnitz-Damgarten, d. 14.02.2018

Bebauungsplan Nr. 85
Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorhaben hat der Abwasserzweckverband Körkwitz keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Vogt
Verbandsvorsteher

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

36

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Abwasserzweckverband
Körkwitz**

Stellungnahme vom : **14.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Vorsitzender der

Verbandsvorsteher

Amtsgericht

Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern

Anlage 37

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

37

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Evangelisch - lutherische
Landeskirche Mecklenburgs
Rostock**

Stellungnahme vom

: - - -

Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 wurde die Evangelisch - lutherische Landeskirche Mecklenburgs Rostock um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gebeten.

Bis zum 17.09.2018 lag kein Antwortschreiben bei der Stadt Ribnitz-Damgarten vor.

Anlage 38

Stadt Plüßnitz, Mühlengarten
Amt für Bau, Wirtschaft
und Liegenschaften

Eing. 20. Feb. 2018

Z. Beab. an ...

Keil
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften

Tel.: (0 38 21) 8934-615
Fax: (0 38 21) 8934-619



Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
An: <g.keil@ribnitz-damgarten.de>
Gesendet: 20.02.2018 12:18
Betreff: Stellungnahme S00599234, Ribnitz-Damgarten, Bebauungsplan Nr. 85 "Innenquartier Barther Straße, Kreisstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten - Herr Keil
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00599234
E-Mail: TDRF-O-Schwerfn.de@vodafone.com
Datum: 20.02.2018
Ribnitz-Dargarten, Bebauungsplan Nr. 85 "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

ω
∞

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Kabel Deutschland
Schwerin**

Stellungnahme vom **20.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.01.2018.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Anlage 38

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMW
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Freundliche Grüße

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services für Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, für Geschäftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhausesigentümer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

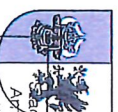
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Ribnitz-Damgarten
Stadtbauamt
Am Markt 1
DE-18311 Ribnitz-Damgarten



Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft
und Liegenschaften

Eing. 31. Jan. 2018

z. Bearb. an

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raunbezug@lav-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201800126

Schwerin, den 31.01.2018

**Festpunkte der antiken geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**
hier: B-Plan Nr.85 ... Innenquartier Barther Str., Kirchstr., Wasserstr., Hinterstr.

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der antiken geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Anlage 39

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 39

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Schwerin**

Stellungnahme vom : **31.01.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Lagerfestpunkte.

Der gegebene Hinweis, dass bei weiteren Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die „Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte“ des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Vorpommern - Rügen, Tribseer Damm 1a in 18437 Stralsund wurde am Planverfahren beteiligt.

**über die Bedeutung und Erhaltung
der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze**

- 2. Höhenpunkte (HP)** sind Punkte die mit **Kilometerangaben** angegeben und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugsystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinteilige Höhenvermessungen, wie z.B. topographische Vermessungen, Höhenabstufungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u.a., auch für die Beobachtung von Bodenerosionen.
- Als HP dienen Metallbolzen („Aluhöhenbolzen, Höhenmarken“), Steinbohlen, Eisenpfähle, Eisenkeile, Eisenstäbe, Eisenanker, weichen vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Türken u. a.) so eingesetzt („verankert“) sind, dass Messlatte von 3,10 m Höhe direkt bündig auf dem Bolzen aufgetragen werden kann.
- Im unebenen Gelände sind die Bolzen an Pflaster aus Granit („Pflasterbolzen“) angebracht. Diese Pflaster haben eine Koppflächengröße von 25 cm x 25 cm und liegen im Normalfall 30 cm vom Boden des Gehwegs entfernt. Die Pflasterbolzen sind durch einen 6 mm dicken Stahlbolzen hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind außerdem vermarkdet (unterirdische „UF“) und durch einen ca. 9,9 m langen Unterfluranker (16 cm x 18 cm) mit dem ebenfalls „UF“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 7 m von der UF entfernt so versetzt, dass sich ein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

- [illegible]

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder HFP II an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

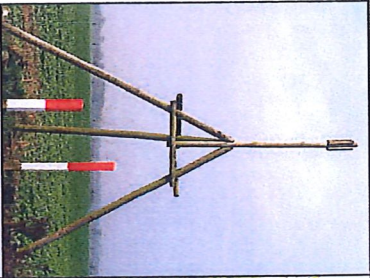
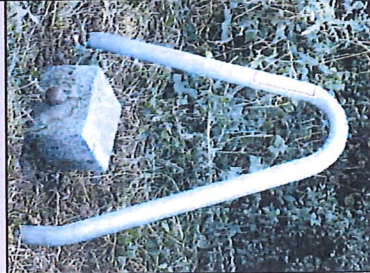
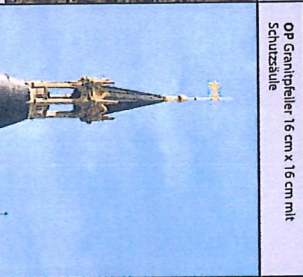
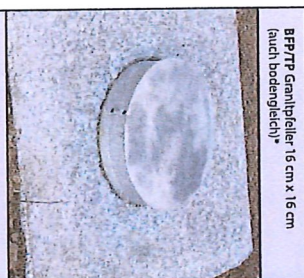
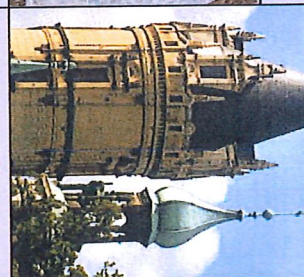
Fragen beantwortet/jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
 Lübbeker Straße 289 19059 Schwerin
 Telefon 0385 588-5631 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56005 oder 588-48256260
 E-Mail: Raumbezug@lv-mv.de
 Internet: <http://www.lv-mv.de>

Herausgeber:
© Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:
Landesamt für Innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Anlage 39

 TP Granipfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen	 OP Granipfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule	 HFP Granipfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahnschutzbügel
 BFP/TP Granipfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)	 Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)	 HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke
 GGP Granipfeiler 30 cm x 30 cm oder 50 cm x 50 cm	 SFP Meshbolzen (Ø 3 cm)	 Markstein Granipfeiler 16 cm x 16 cm mit NPP
 TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbozen)		 SFP Graniplate 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

- Oft mit Schutzaußen(n) oder Stahlschutzbügel

Anlage 40

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

40

09.2018 zum Satzungsbeschluss

**: Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

27.02.2018

Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Beglaubigter Auszug

aus dem Protokoll der 34. öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung
Ahrenshagen-Daskow vom 27.02.2018

Beschluss-Nr. AD/By/B4-18/244

Gemeindenachbarliche Stellungnahme zum Bebauungsplan
Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Innenquartier Barther
Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im
Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemeindenachbarliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten,
"Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße" im Verfahren nach § 13
a BauGB

Die Gemeindevertretung Ahrenshagen-Daskow beschließt:

Den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten wird zugestimmt.
Anregungen und Bedenken werden nicht genannt.

Zur Beurteilung liegen Planzeichnung und Begründung vor.

Abstimmungsergebnis

Anzahl der Mitglieder:	12				
davon anwesend:	10	Ja-Stimmen:	10	Nein-Stimmen	0
				Stimmenthaltungen:	0

Bemerkung:

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden
beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung
rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden war. Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

im Auftrag

Rausch
(Unterschrift)



Anlage 41

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

41

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Amt Ribnitz-Damgarten
Gemeinde Ahrenshagen - Daskow**

Stellungnahme vom : **21.03.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.



Stadt Marlow · Der Bürgermeister
Am Markt 1 · 18337 Marlow

Bornsteinstadt Ribnitz-Damgarten
z.Hd. Herrn Keil
Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Stadt Marlow

Der Bürgermeister



Auskunft erteilt: Frau Schwarze

Haus: 1 Zimmer: 9

Telefon: (03 82 21) 410 - 11
Telefax: (03 82 21) 410 - 20

Bei Rückfragen bitte stets angeben!
GK: 60.1

Az: H/61.13.02

e-mail: bau@stadmarlow.de



Ihr Zeichen:
Sprechzeiten:
Mo 9.00 - 12.00 Uhr
Di 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Fr 9.00 - 12.00 Uhr

www.stadmarlow.de

Die Grüne Stadt Marlow - Stadt des Vogelparks

Marlow, den

22.05.2018

Stellungnahme der Stadt Marlow zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Hauptausschuss der Stadtvertretung der Stadt Marlow hat in seiner Sitzung am 28.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 Stadt Ribnitz-Damgarten „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ im Rahmen der gemeindenebenlichen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB seine Zustimmung erteilt.

Im Rahmen der gemeindenebenlichen Abstimmung teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Marlow keine Hinweise oder Anregungen zum vorliegenden Entwurf gegeben werden.

Es werden keine öffentlichen Belange der Stadt Marlow berührt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Schwarze

Schwarze
SB Bau

Stadt Marlow
Der Bürgermeister
Am Markt 1
18337 Marlow

Telefon: (03 82 21) 410 - 0
Telefax: (03 82 21) 410 - 20
e-mail: kanzlei@stadmarlow.de

Bankverbindung:
IBAN: DE15 1505 0500 0533 0011 29
SWIFT-BIC: NOLADE21GRW

Anlage 42

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 42

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Stadt Marlow**

Stellungnahme vom : **22.05.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Amt Barth

Der Amtsvorsteher
Amt für Bau, Liegenschaften u. Kommunalentwicklung

Amt Barth • Teergang 2 • 18356 Barth

Bornsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Herrn Keil
Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Ihre Zeichen, Nachricht vom
24.01.2018

Unsere Zeichen (bitte stets angeben):
BA/Pl. Barth, 2018-03-05

Bebauungsplan Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten
hier: Mitteilung über nachbargemeindliche Beteiligung der Gemeinde Saal

Sehr geehrter Herr Keil,

im Auftrag der Gemeinde Saal möchten wir Ihnen mitteilen, dass diese zum o. g. Plan keine Bedenken oder Anregungen äußert und auch keine Hinweise geben kann.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Piest

Piest

amtsangehörige Gemeinden

- Divitz-Spöck
- Fuhlendorf
- Karlin
- Kenz-Kustow
- Lohnditz
- Lüdershagen
- Pruchten
- Saal
- Stadt Barth
- Trinwilleshagen

Eing.: 08. März 2018

z. Bearb. an

Anlage 43

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

43

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Amt Barth**
Gemeinde Saal

Stellungnahme vom : **05.03.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Teergang 2
18356 Barth

SPK Vorpommern
IBAN: DE59 1505 0500 0000 0005 63
BIC: NOLADE21GRV

Formelsche Volksbank
IBAN: DE84 1309 1054 0002 6218 27
BIC: GENODEF1HST

Deutsche Bank AG
IBAN: DE30 1307 0000 0640 3802 00
BIC: DEUTDE33HAN

Amt Rostocker Heide Der Amtsvorsteher

für die Gemeinden Bentwisch, Blankenhagen, Gelbensande, Mönchhagen und Rövershagen

Amt Rostocker Heide, Eichentallee 20, 18182 Gelbensande

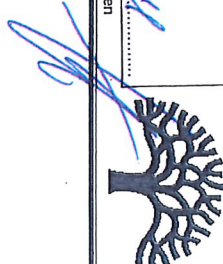
Stadt Ribnitz-Damgarten
Rathaus
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 19. Feb. 2018

Z. Bearb. an

z. Bearb. an



Anlage 44

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 44

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Amt Rostocker Heide
Gemeinde Gelbensande**

Stellungnahme vom : **13.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Gelbensande hat zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten, Bearbeitungsstand 27.11.2017, keine Bedenken oder Anregungen.

Planerische Belange der Gemeinde Gelbensande werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Kopperholz
Lutz Kopperholz
Bürgermeister

Postanschrift
Eichentallee 20
18182 Gelbensande
Tel. 038201500-0
Fax 038201239
E-Mail: info@amt-rostocker-heide.de

Sprechzeiten
Di./Do. 08:00 - 12:00 Uhr
Di. 14:00 - 18:00 Uhr
Do. 13:00 - 17:00 Uhr
weitere Termine nach Vereinbarung
Internet: www.amt-rostocker-heide.de

Bankverbindungen
Geldinstitut
Ostseesparkasse Rostock
Vollz- u. Raiffeisenbank
Deutsche Kreditbank

IBAN
DE88 1305 0000 0280 5555 55
DE13 1309 0000 0002 1115 00
DE35 1203 0000 0000 1017 41

BIC
NOLADE21ROS
GENODEF1HR1
BYLADEM1001

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
- Der Bürgermeister -

über

Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68 a
18375 Born a. Darß

Amt Darß/Fischland - Chausseestraße 68 a - 18375 Born a. Darß

STADTVERWALTUNG	
RIBNITZ-DAMGARTEN	
Eing.:	08. März 2018
z. Bearb. an	<i>[Signature]</i>



Anlage 45

Bornsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Postfach 1132
18302 Ribnitz-Damgarten

Telefon: 038234 / 50353
Telefax: 038234 / 50355
e-mail: info@darss-fischland.de
sylva.framke@darss-fischland.de
Internet: www.darss-fischland.de
Aktenzeichen: 153 2
Sachbearbeiter(in): Frau Franke
Born a. Darß, 22.02.2018

Bebauungsplan Nr. 85
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“
der Stadt Ribnitz – Damgarten im Verfahren nach § 13 BauGB
hier: gemeindenachbarliche Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Ostseebad Dierhagen hat die oben genannte Planung zur Kenntnis genommen und erhebt keine Einwände

Mit freundlichem Gruß

[Signature]
Christiane Müller
Bürgermeisterin

Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE 75 15050500 0535000189 BLZ 1505 0500

Konto 535 000 189
BIC: NOLADE 21 GRW

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 45

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Amt Darß / Fischland**
Gemeinde Dierhagen

Stellungnahme vom : **22.02.2018**

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Gemeinde Graal-Münritz
Der Bürgermeister



Eintrag: 08. Feb. 2018
z. Bearb. an: *[Signature]*

Staatlich anerkanntes Ostseeheilbad

Anlage 46

Gemeinde Graal-Münritz, Ribnitzer Straße 21, 18181 Graal-Münritz

PSF 31 40 (PLZ 18174)
Telefon 03 82 06 / 80
Telefax 03 82 06 / 8 11 10 / 8 11 20
e-mail gemeinde-graal-muenritz@t-online.de
Internet www.graal-muenritz.de

Stadt Ribnitz-Damgarten
PF 1132
18302 Ribnitz-Damgarten

Sprechzeiten: Dienstag 9.00 - 11.30 Uhr
13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr

Datum+Ihr Zeichen Ihr Schreiben

Amt / Abt.: Bauamt
Auskunft erteilt: Herr Taraschewski
Unsere Zeichen Datum 07.02.2018

Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“
im Verfahren nach § 13 a BauGB
hier: gemeindenechthafte Abstimmung gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Keil,
die o.g. Sitzung in Form der Planzeichnung und der Begründung, Bearbeitungsstand
27.11.2017, berührt nicht die Belange der Gemeinde Graal-Münritz.
Es gibt keine Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
[Signature]
Taraschewski
St. Bauamt

Planvorhaben :
B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im
beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 46

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : Gemeinde Graal-Münritz

Stellungnahme vom : 07.02.2018

Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgebracht.

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

STADTVEREINIGUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 01. Feb. 2018 02.01.18

Z. Bearb. an: *Handwritten signature*

Anlage 47

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

47

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger A
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind.
Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angelegten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

- öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.
8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht abschätzbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer das Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeindeflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne, jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 47

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme. Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslieferstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baunässe in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Baulleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 47

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BaugB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebauta Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaugB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtsbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 47

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfährnung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksf Flächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksf lächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksf lächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 47

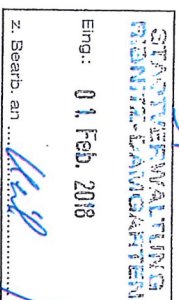
Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer vertraglichen Nachverdringung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkwartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshab keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.



Anlage 48

Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

48

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger B
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind.
Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angelegten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.

8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht absehbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.

9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer das Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.

10. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

11. Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.

12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 48

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslieferstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Baulleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Die weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 48

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BaugB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebauter Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaugB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewährt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Dangarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 48

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfährnung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 48

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer vertraglichen Nachverrichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütnitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

STADT VERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 01. Feb. 2018

Z. Bearb. an: *W. L.*

Anlage 49

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr. 85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.

2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs-Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

49

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger C
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind.
Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angelegten straßenbegleitenden Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.

8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht abschätzbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer das Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne, jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 49

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme. Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseerhebung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslücken in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgeannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 49

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebauter Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BauGB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 49

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfahrrung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksf Flächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksf lächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksf lächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 49

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer vertraglichen Nachverpflichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsräumen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pflützer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkwartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorfindende Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

Eing.: 01. Feb. 2018

Z. Bearb. an

Anlage 50

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden

Wohngrundstücke.

2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

50

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger D
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind.
Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau entsprechend angegliederter straßenbegleitender Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.

8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht abschätzbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer des Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeindeflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 50

Zu 2.

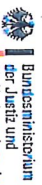
Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme. Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseerhebung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungseerstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Die weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.



JURIS

Anlage 50

weiter →

← zurück

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen, die Eigenheimbildung weiler Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortschaften sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortskerne, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h)

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr. 85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht zulässig. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr. 85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebaut Dachegeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BauGB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 50

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

j) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

b) der Land- und Forstwirtschaft,

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

10 die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von

Militäreigenschaften,

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

13 die Belange von Flüchtlingskindern und ihrer Unterbringung.

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauteilplänen gelten auch für ihre Anwendung, Ergänzung und Aufhebung.

[Zurück zum Seitenanfang](#)
[Datenschutz](#)
[Seite ausdrucken](#)

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert bestanden. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Abbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzten Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alte Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfahrrung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Planung und Ausführung des Verkehrsnetzes.
Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich vom Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird.

Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren.

Beurteilungsmängel zu mindern. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Die Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäudeteile müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgleichenden baulichen Entwicklung den Weg ebnen.

Anlage 50

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer verträglichen Nachverdichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallemissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommem-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

Eing.: 01. Feb. 2018

z. Bearb. an

Anlage 51

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinde Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundrücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

51

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger E
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

- öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.
8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht abschätzbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer das Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeindeflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 51

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Fehlbefehl im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslieferstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumanne in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

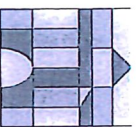
Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Baulandverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung.

Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten · Postfach 1132 · 18902



BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN

DER BÜRGERMEISTER

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vomHerr Keil
Am Markt 1Bearbeiter:
Postfach 1132, g.keil@ribnitz-damgarten.de

E-Mail

Unsere Zeichen

89 34 615

Unsere Nachricht vom

89 34 619

Telefon + 49 (0) 3821

Telefax + 49 (0) 3821

13.02.2018

Datum

Bebauungsplan Nr. 85
Stadt Ribnitz-Damgarten
„Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“
im Verfahren nach § 13 a BauGB
Eingang Ihrer Stellungnahme vom 01.02.2018

Sehr geehrte Frau , sehr geehrter Herr ,

hiermit bestätige ich Ihnen den fristgemäßen Eingang Ihrer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12. Januar 2018 bis zum 13. Februar 2018.
Gem. § 3 (2) BauGB wird Ihre Stellungnahme nunmehr geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird Ihnen mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

K e i l
Amt für Bau, Wirtschaft
und Liegenschaften



Rathaus Ribnitz
Am Markt 1
Telefon + 49 (0) 3821 8934-0
Telefax + 49 (0) 3821 2412

www.ribnitz-damgarten.de
sied@ribnitz-damgarten.de
touristik@ribnitz-damgarten.de
kultur@ribnitz-damgarten.de
wirtschaft@ribnitz-damgarten.de
poststelle@ribnitz-damgarten.de-mail.de

Gläubiger-ID
DE43 2220 0000 2931 66
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE15 1505 0530 0006 29
Deutsche Bank AG
IBAN: DE30 1507 0000 0254 6000 00
Pommersche Volksbank eG
IBAN: DE43 1509 1034 0002 1209 09
BIC: NOLADE21GRW
BIC: DEUTDE33HAN
BIC: GENODEF33HAN

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baulichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudenhöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BauGB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtsbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 51

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfährnung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksf Flächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksf lächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksf lächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 51

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer verträglichen Nachverdichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkwartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

Eing.: 01. Feb. 2018

Z. Bearb. an

Anlage 52

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

52

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger F
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom

: **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau entsprechend angegliederten straßengebunden Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.

8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht abschätzbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen Kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer des Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 52

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsfähers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtenwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtenwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme. Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslieferstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgeannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 52

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BaugB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebauter Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaugB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Höflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 52

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Abbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überführung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 52

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer vertraglichen Nachverdringung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

STADTVEREINIGUNG
INNENSTADTQUARTIERE

Eing.: 01. Feb. 2018

Z. Beab. an: *Wd*

Anlage 53

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Neben Zwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben : B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 53

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger G
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich im verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten strabenbegrenzten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.

8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht absehbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen Kleinteiligen Bebauung.

9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer des Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.

10. Der Ortsteil Dangarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

11. Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfflächen sind nicht ausgewiesen.

12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 53

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Dangarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseerhebung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslückenstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgeannten Punkten. Zudem ist die Baumanasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 53

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BauGB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewährt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtsbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 53

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfährnung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 53

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer verträglichen Nachverdichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallemissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

STADT BEBAUUNGSPLAN RIBNITZ-DAMGARTEN
Eing.: 01. Feb. 2018
Z. Bearb. an: <i>16.1</i>

Anlage 54

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

54

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger H
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind.
Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung den zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

- öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.
8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht abschätzbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen Kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer des Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Dangarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 54

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wirmes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Dangarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslieferstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Baulleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 54

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BaUGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebautе Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaUGB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 54

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überführung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird.

Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen.

Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stättenentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 54

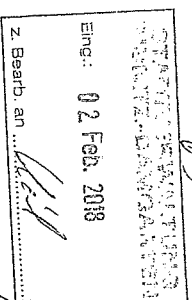
Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer vertraglichen Nachverdichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallemissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.



Anlage 55

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Neben zwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

55

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger I
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angelegten strabengewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.

8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht absehbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer das Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Dangarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 55

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme. Für das Sanierungsgebiet Dangarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseberechnung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslücke in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Die weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 55

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BaugB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudenhöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaugB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtsbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 55

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überführung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 55

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer verträglichen Nachverdichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshtalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

Eing.: 02. Feb. 2018

Z. Bearb. an: *W. K.***Anlage 56**

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Neben zwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

56

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger J
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind.
Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorg geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten strabenabgewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

- öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.
8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht absehbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen Kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer des Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 56

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen.

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseerhebung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslieferstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumnasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung.

Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 56

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebauter Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BauGB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 56

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfährnung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstücksf Flächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksf lächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren. Die überbaubaren Grundstücksf lächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Dangarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 56

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer vertraglichen Nachverpflichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütlitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkwartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorfindende Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

24
STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 07. Feb. 2018

Z. Bearb. an *M. S.*

Anlage 57

Stadt Ribnitz-Damgarten

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtkonzept Barther Straße, Kirchstraße, Wassenstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan.

Begründung:

1. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
2. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs-Bedarfsprognose liegt nicht vor.
3. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
4. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
5. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtkonzepts das Tor geöffnet.
6. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht absehbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
7. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer das Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
8. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss.

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wassenstraße, Hinterstraße“

Anlage :

57

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde :

**Bürger K
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude geprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wassenstraße“ mit entsprechend angelegten straßenbegleitenden Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht auszuweisen.

10. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 57

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseberechnung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnsteuerelemente in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Bauweise in drei mögliche eng gefasste Baufenster auf gegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 57

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BaugB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaugB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Höfläichen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 57

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überführung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird. Die Grundstückflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen.

Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 57

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer vertraglichen Nachverpflichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütnitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

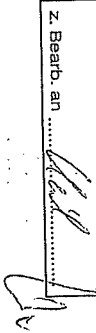
Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallemissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 07. Feb. 2018

z. Bearb. an



Stadt Ribnitz-Damgarten

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr.85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bauungsplan. Hierzu haben wir Anregungen und Bedenken

1. Gemäß § 1 BauGB sollen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da hier nur der Innenbereich beplant werden soll, also Flächen von bisher ausschließlich Nebenzwecken, aber auch der Erholung dienenden Flächen, bewirkt dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Gegebenheit aller umliegenden Wohngrundstücke.
2. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
3. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfsprognose liegt nicht vor.
4. Die Aufstellung eines Bauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
5. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 noch auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
7. Die geplante Bebauung entzieht den vorhandenen Grundstücken die gewachsene Individualität, ohne einen möglichen Ausgleich. Durch Schaffung einer

Anlage 58

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage : 58

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger L
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind.
Die mit dem Bauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

- öffentlichen Straße, wäre die hintere Anbindung der Grundstücke möglich und das Parkplatzproblem des gesamten Quartiers könnte wesentlich verbessert werden.
8. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht abschätzbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
9. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer des Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
10. Der Ortsteil Dangarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
11. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.
12. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freudlichen Grüßen

Anlage 58

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Dangarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseerhebung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungsmangelstände in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgegliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 58

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BaugB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebautе Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaugB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtsbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 58

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der umliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfahrunng bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird.

Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen.

Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 58

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer verträglichen Nachverdrängung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pützlitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshal keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

76
STADTVERWALTUNG
RIBNITZ-DAMGARTEN

Eing.: 07. Feb. 2018

Z. Bearb. an

Anlage 59

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

26.01.2018

Bebauungsplan Nr. 85 „Innenstadtquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan.

Begründung:

1. Durch die Bebauung sind wir unmittelbar in unseren Grundrechten betroffen.
2. Die Notwendigkeit einer so kompakten Bebauung ist nicht zureichend begründet, eine Bevölkerungs- Bedarfssprognose liegt nicht vor.
3. Die Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 13 BauGB widerspricht Abs. (1), da sich im vorliegenden Fall im bestehenden Gebiet nach § 34 BauGB der ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.
4. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse... nach § 1 Abs. (6) sind nicht mehr gewahrt.
5. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Dreigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 11,50m erheblich überschritten und entspricht nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung. Zudem ist in der Begründung unter Punkt 8.3 festgehalten, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 nach auf 0,5 erhöht werden kann. Im Punkt 8.4 der Begründung ist sogar von einer GRZ 0,6 die Rede. Damit wird einer Verfestigung des gesamten Innenstadtquartiers das Tor geöffnet.
6. Für die Bebauung sind notwendige Stellflächen nicht ausgewiesen, der Umfang ist nicht absehbar. Die Zufahrten erfolgen entlang der vorhandenen kleinteiligen Bebauung.
7. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer das Innenquartier umschließenden teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung, mit gleichzeitigen Gärten im hinteren Bereich. Innenquartiere dienen der Ruhe der Wohnbevölkerung. Die Wohnruhe wird erheblich gestört.
8. Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen, die angestrebte Bebauung stellt eine städtebauliche Verdichtung dar, die nicht hingenommen werden muss.

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

59

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Bürger M
Ribnitz-Damgarten**

Stellungnahme vom : **26.01.2018**

Es wurden Anregungen und Bedenken zum Planvorhaben vorgetragen.

Zu 1.

Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, soweit sie nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die mit dem Bebauungsplan Nr.85 verfolgte planerische Konzeption ist im Punkt 3 näher dargestellt. Weiterhin ist die Stadt gemäß § 1 Absatz 5 BauGB als einem Ziel der Bauleitplanung zu einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig im Innenbereich verpflichtet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäude vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angelegten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die gemäß den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr.85 einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden kann. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden sollen Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen, so dass insgesamt der Eingriff in Bezug auf die umliegende Bebauung gemildert wird.

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, Bodenverregelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nebenanlagen, wie Spiel, Freizeit- und Erholungsflächen und auch Gemeinbedarfsflächen sind nicht ausgewiesen.

10. Die Belange des Umweltschutzes wurden nicht gewürdigt. Einzelne jetzt noch bestehende Bäume sollen gefällt werden, von Ausgleichsflächen im Innenbereich des bestehenden Quartiers, konnte im Planentwurf nichts gefunden werden. Grünanteile sind nicht vorhanden. Immissionsauswirkungen (z.B. Lärm) auf die bestehende Bebauung wurden nicht geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 59

Zu 2.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die geplante Bebauung unmittelbar ein Grundrecht des Widerspruchsführers betrifft, noch welches Recht direkt betroffen ist. Insofern kann auf diesen Punkt nicht weiter eingegangen werden.

Zu 3.

Bereits 2002 wurde für die Stadt Ribnitz-Damgarten ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Stadtentwicklung auf mehrere Jahre hinaus beschreibt. Das ISEK wurde seitdem regelmäßig fortgeschrieben. Darüber hinaus wird jährlich durch das Büro Wimes aus Rostock ein „Monitoringbericht Stadtentwicklung“ erarbeitet, mittels dessen relevanter Kenngrößen aus dem ISEK zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der Zielerreichung entsprechend des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes des ISEK. Ziel ist es unter anderem eingeleitete Maßnahmen zu bestätigen oder im Falle eines Misserfolges gegenzusteuern. So z.B. ist die Schaffung von modernen barrierearmen Wohnungen für den Teilmarkt Geschosswohnungsbau eine ISEK-Maßnahme.

Für das Sanierungsgebiet Damgarten, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 umfasst, wurde als Zielstellung im ISEK bzw. den Monitoringberichten eine Stärkung der Funktion als Wohnstandort empfohlen. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 wurde eine neue Prognose der Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten erarbeitet. Im Ergebnis der Prognoseerhebung wurde ein Fehlbedarf im Teilmarkt zeitgemäßer Geschosswohnungsbau ermittelt. Der aktuelle Monitoringbericht bekräftigt dies. Es gibt keine strukturellen Wohnungslücken in diesem Teilmarkt. Die Nachfrage in Segment Geschosswohnungsbau kann nur durch Neubau gedeckt werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.85 entsprechen inhaltlich voll den vorgenannten Punkten. Zudem ist die Baumasse in drei mögliche eng gefasste Baufenster aufgliedert, die sich untereinander und zu der umliegenden Wohnbebauung in einem großen Abstand befinden und sich in ihrer Maßstäblichkeit insbesondere den Höhen, an der umgebenden Bebauung orientieren. Die Rücksichtnahme und Verträglichkeit mit dem Umfeld ist daraus gegeben.

Zu 4.

§ 13 BauGB regelt das vereinfachte Verfahren mittels dessen von einzelnen Verfahrens- und Formvorschriften abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan Nr.85 wird allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, dessen Voraussetzungen nicht denen des § 13 BauGB entsprechen. Der § 13a BauGB regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt insofern die Innenentwicklung. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB“ der Begründung.

Anlage 59

Zu 5.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BaugB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, das heißt, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet wird. Auch dürfen keine Immissionen einwirken, die zu Schäden für ihre Nutzer führen kann. Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.85 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise auf großzügig geschnittenen Grundstücken, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für die Hauptgebäude nicht vorgesehen. Die geplanten Gebäudehöhen entsprechen den zu Teilen den Höhen der umliegenden Bebauung. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen. Die festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ entspricht der umliegenden Bestandsnutzung, welche teilweise auch mit dem Wohnen nicht störenden Gewerbe unterlagert ist. Zusammengefasst ist festzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Zu 6.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Nr.85 konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Mehrfamilienhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand der Hauptnutzungen, was durch einen Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung unterlegt ist. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.

Auch muss die im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzte Dreigeschossigkeit differenziert betrachtet werden, denn das dritte Vollgeschoss ist das ausgebauter Dachgeschoss. Somit wird Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung wird ebenfalls auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung reagiert und abgestellt.

Eine erhebliche Überschreitung der vorhandenen Höhenlage der Bestandsbebauung kann insofern nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan Nr.85 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf. Der nach BaugB grundsätzlich und allgemein mögliche Rahmen wird somit gewahrt. Im Übrigen liegt das Plangebiet auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit einer ehemaligen Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungierten als Zufahrtbereich und Hofflächen mit entsprechenden Befestigungen. Insbesondere weisen auch die angrenzenden Grundstücke mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf, als im Bebauungsplan Nr.85 festgesetzt.

Zu 7.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant, welcher baulich durch eine ehemalige Mühle und diverse Nebengebäuden vorgeprägt war. Nachdem zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt ist, ergibt sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten

Anlage 59

straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Ein Entzug gewachsener Individualität wird somit nicht gesehen. Die rückwärtigen Bereiche der Bestandsgrundstücke haben im Wesentlichen unverändert Bestand. Der Bau einer öffentlichen Straße zur hinteren Anbindung der unliegenden Grundstücke wurde geprüft, ist jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Die zentrale Lage des Quartiers prädestiniert die Fläche für eine Wohnbebauung. Abhängig von der Detailplanung wird es einzelnen Anliegern der umgrenzenden Bebauung aber möglich sein, über eine Zufahrt zu ihrem hinteren Grundstücksteil zu gelangen. Zudem hat die Stadt einen alternativen Vorschlag unterbreitet, der es den Anliegern der Hinterstraße ermöglichen kann, ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche anzufahren. Das bedingt allerdings, dass alle Betroffenen einen Grundstücksteil zur Überfahrrung bereitstellen.

Zu 8.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abhängig von der geplanten Nutzung die entsprechenden Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“ über die bestehenden Grundstückszufahrten, wobei ein Durchgangsverkehr aber ausgeschlossen wird.

Die Grundstücksflächen sind ausreichend groß, um den gesamten Stellplatzbedarf für die Neubebauung zu decken, so dass keine Verschärfung der Situation in den angrenzenden Straßen anzunehmen ist.

Zu 9.

Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke bleiben im Wesentlichen unverändert. Für die Neubebauung sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ausreichende Abstände gewahrt werden, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen zu minimieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 weitestgehend nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Innenquartier besonders gerecht zu werden. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen.

Eine negative Wechselwirkung mit der umgrenzenden Bestandsbebauung einschließlich einer erheblichen Störung der Wohnruhe lässt sich nicht erkennen.

Zu 10.

Der Ortsteil Damgarten ist historisch gewachsen. Das bedeutet aber auch, dass sich das städtebauliche Bild ständig weiterentwickelt und sich die Ortslage verändert. Gebäude werden errichtet, Erweiterungen und Ausbauten entstehen oder Gebäude müssen einem Ersatzbau weichen. Um die Geschichte der Stadtentwicklung zu lenken, bedarf es in der heutigen Zeit einer Bauleitplanung, die einer geordneten und ausgeglichenen baulichen Entwicklung den Weg ebnet.

Anlage 59

Der Bebauungsplan Nr.85 dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen wie auch einer verträglichen Nachverdichtung. Insofern entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die überplanten Flächen werden für alternative Nutzungen wie private und öffentliche Freiräume nicht benötigt, da diesbezüglich kein Defizit besteht.

Zu 11.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufelder einschließlich der festgesetzten Grundflächenzahl lassen ausreichend Freiräume für Freizeit- und Erholungsflächen zu. Auf die Ausweisung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen oder auch Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütznitzer Straße“ am „Templer Bach“ zur Verfügung.

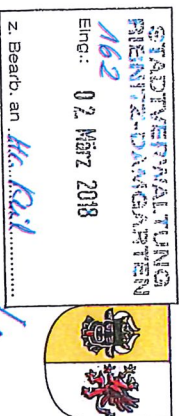
Zu 12.

Der Bebauungsplan Nr.85 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich. Grundsätzlich weist das gesamte Innenstadtkquartier keinen größeren Gehölzbestand auf. Die angrenzenden Grundstücke sind mindestens partiell durchgrünt. Die wenigen Einzelbäume im Geltungsbereich sind nicht gesetzlich geschützt und müssen nicht zwingend erhalten werden. Das bauliche Konzept muss daran deshalb keine Bindung suchen. Mit den Festsetzungen zur GRZ ist gesichert, dass mindestens 40 % der Flächen der Baugrundstücke unversiegelt bleiben müssen, was im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken großzügig bemessen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der geplanten Bebauung Grünbereiche angelegt und Gehölze gepflanzt werden. Entsprechende Festsetzungen bedarf es hierzu nicht. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung keine bedeutenden Schallimmissionsherde erkennbar sind. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind ebenfalls nicht offensichtlich. Dies wird auch seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen bekundet. Der Fachbereich Immissionsschutz hat keine Bedenken zur Planung geäußert.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

- Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@lrfrvp.mv-regierung.de



Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Bauamt

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Bearbeiter: Frau Wächter
Telefon: 03834 514939 21
E-Mail: k.waechter@lrfrvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 606.1/73.075.2 / 3_014/18
Datum: 27.02.2018

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
01.02.2018

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 360

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten, Landkreis Vorpommern-Rügen
(Posteingang: 07.02.2018; Entwurfsstand: 11/2017)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung beinhaltet die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen im Ortszentrum von Damgarten. Hauptplanungsziel ist die städtebauliche Verdrichtung mit drei Mehrfamilienhäusern. Mit dem o.g. Vorhaben wird ein baulicher Lückenschluss im Innenquartier erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet.

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 85 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Areal eine Wohnfläche aus. Somit wird der B-Plan Nr. 85 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) als Mittelzentrum ausgewiesen und stellt somit gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnflächenentwicklung dar. Des Weiteren beachtet die Planung das Ziel 4.1 (4) RREP VP und den Programmsatz 4.1 (6) RREP VP.

Der B-Plan Nr. 85 „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Katja Wächter

Anlage 60

Planvorhaben :

B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Anlage :

60

zur Beschlussvorlage vom 17.09.2018 zum Satzungsbeschluss

Träger öffentlicher Belange / Gemeinde : **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Greifswald**

Stellungnahme vom : **27.02.2018**

Bedenken zum Planvorhaben wurden nicht vorgetragen.

Der Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



Anlage 61

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.85
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772



Stand: 17. September 2018

Begründung zum B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Anwendung des § 13a BaugB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	6
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	7
3.	Baugebiet	7
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	8
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	9
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	9
8.1	Gestaltung des Baugebietes	9
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung	10
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	11
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	12
8.6	Verkehrerschließung	12
9.	Auswirkungen der Planung	12
10.	Städtebauliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	15
10.1	Elektronenenergieversorgung	15
10.2	Strassenbeleuchtung	15
10.3	Wasserversorgung	16
10.4	Heizung	16
10.5	Feuerlösch-einrichtung	16
10.6	Fernmelde-einrichtung	16
10.7	Kommunikation	18
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	18
10.9	Abwasserbeseitigung	18
10.10	Abfallbeseitigung	18
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	19
12.	Altlasten	19
13.	Naturschutz	19
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	19
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	20
14.	Immissionsschutz	20
15.	Kataster- und Vermessungswesen	21
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
17.	Kostenschätzung	22

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

3

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), die Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V Seite 331) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 21. Oktober 2015 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 27. November 2015 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Fritz-Reuter-Straße 13
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

1.3 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Der Bebauungsplan Nr. 85 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Innenquartier „Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“. Gerade in der Innenstadt Damgarten besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnraum, dem dieses Vorhaben Rechnung trägt. Der Stellplatzbedarf für PKW kann durch die aufgelockerte Bebauung auf dem Grundstück grundsätzlich realisiert werden.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem Niveau einer zentralen städtischen Lage und ist damit als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten.

Da die Fläche des Bebauungsplanes teilweise selbst bebaut war und von baulicher Nutzung vollständig umgeben ist, das heißt, eine entsprechende bauliche Prägung

Planungsbüro Wanke • Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • Fax: 0 38 21 / 88 91 772 • mail: planung@ax-wa.de

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

4

unmittelbar vorhanden ist und der Tatbestand einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangebungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (siehe Punkt 8 „Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes“).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

Planungsbüro Wanke • Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • Fax: 0 38 21 / 88 91 772 • mail: planung@ax-wa.de

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

5

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Der Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumentwicklungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamtörtliche Entwicklung

Der Stadtteil Damgarten gehört zum direkten Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört die Stadt Ribnitz-Damgarten zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Dazu zählen die Tourismusschwerpunkte sowie die Mittelzentren, Grundzentren und die Gemeinden, auf deren Gebiet die vier landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte liegen. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

6

ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt in einem Tourismuserwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismuserwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkte entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermögensfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft. Damit ist die Stadt Schwerpunkt für die Wohnbau- und die gewerbliche Entwicklung. Als Mittelzentrum hat Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(2) die Aufgabe, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Deshalb soll Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(3) als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen hier für die Bevölkerung vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitgestellt werden.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Der Stadtteil Damgarten liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddeland“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Stadt Ribnitz-Damgarten auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Ostseeküstenland“ und „Vorpommersches Flachland“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 21. November 2011 die zweite Neubekanntmachung.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 85 für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

7

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten

- Flur 1
Flurstück: 1136/99, 1565, 1566, 1582/2, 1601/8 tWs., 1601/9 tWs., 1601/17, 1601/19, 1601/23, 1606/6 tWs., 1608/3 tWs.

4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt zentral im Stadtteil Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Kirchstraße“ und die südlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 1 und 2“, „Wasserstraße 25“ und „Barther Straße 12“
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke „Barther Straße 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24“ und „Kirchstraße 1“
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke „Hinterstraße 3, 4, 5, 6“, „Wasserstraße 21“ und „Barther Straße 20“
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 2“ und „Wasserstraße 21, 25, 27, 29, 31“ sowie der „Wasserstraße“

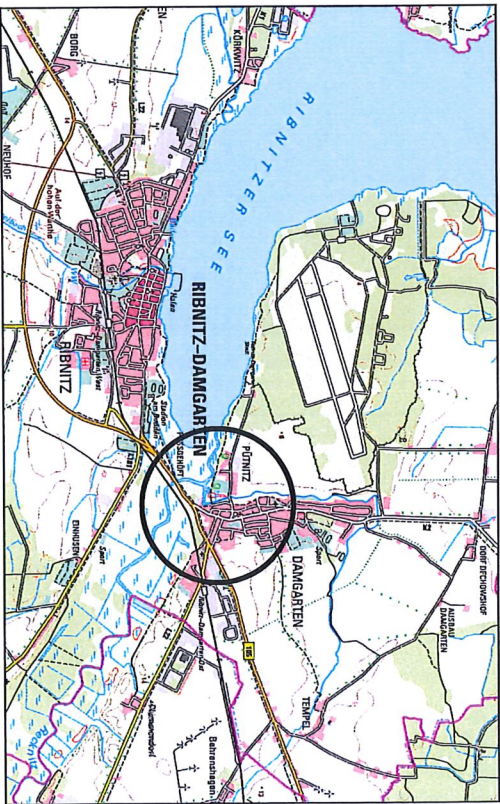
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.200,0 m².

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

8



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAV-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die am Geltungsbereich angrenzende vorhandene Bebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich leicht geneigt und fällt von 7,50 m über NHN (Normalhöhennull) im nördlichen Bereich bis auf etwa 6,00 m über NHN an der südöstlichen Plangeietsgrenze ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 liegt im Stadtzentrum von Damgarten im Innenquartier „Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, angrenzend an der Hauptsammelstraße „Barther Straße“. Es wird umgrenzt von geschlossener Wohnhausbebauung, teilweise mit Gewerbeeinheiten in den Bereichen „Barther Straße“, „Hinterstraße“ und „Wasserstraße“, sowie offener Bebauung an der „Kirchstraße“ sowie im südlichen Bereich des Plangebietes an der „Wasserstraße“. Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Damgartener Innenstadt und ist deshalb als Innenbereich im Sinne von § 34 BaugB anzusprechen.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit der ehemaligen Damgartener Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungieren als Zufahrtsbereich und Höflächen.

Begründung zum B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

9

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Gemeindestraße „Barther Straße“ / Ecke „Kirchstraße“ nordöstlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche bebaut bzw. als Hoffläche sowie zum Parken genutzt wurde.

Landchaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG oder im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG. In Teilbereichen liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.85 weitere Wohnbauflächen im Stadtteil Damgarten zur Ergänzung und Abrundung im zentralen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen wird ein baulicher Lückenschluss im Innenquartier erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele war der Abbruch der ehemaligen Damgartener Mühle an der „Wasserstraße“ sowie der Rückbau von vorhandenen Nebengebäuden.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietfläche erfolgen über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie durch die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“.

Die landchaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebietes im Zentrum von Damgarten sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Wohnhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche

Planungsbüro Wanke • Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • Fax: 0 38 21 / 88 91 772 • mail: planung@ax-wa.de

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

10

Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Die Dachendeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wird der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke gesteuert. Hierbei erfolgt die Umsetzung der nachrichtlich aufgenommenen Parzellierung gemäß dem Teil A „Planzeichnung“. Somit ist nur eine Bebauung innerhalb der festgelegten Grundstücksgröße möglich. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach Lbauo M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.85 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles von Damgarten besonders gerecht zu werden.

Im Geltungsbereich können Ferienwohnungen im untergeordneten Maße zugelassen werden. Hier erfolgt dann gemäß § 13a BauNVO eine Einordnung der Ferienwohnung als „nicht störender Gewerbebetrieb“ oder als „kleiner Beherbergungsbetrieb“. Die Wohnnutzung muss aber überwiegen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablonen werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung des Stadtteiles von Damgarten entspricht.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für alle Nutzungsgebiete (Baufelder) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung der Ortslage Damgarten.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Planungsbüro Wanke • Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 • Fax: 0 38 21 / 88 91 772 • mail: planung@ax-wa.de

Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemauerte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Hiervon ausgenommen sind die an den Wohnhäusern angegliederten Terrassenbereiche. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach Lbauo M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Im Bereich der „Wasserstraße“ kann bis zu einer Bautiefe von maximal 12,0 m direkt auf der Flurstücksgrenze gebaut werden. Ursprünglich war hier das Grundstück grenztänisch bis 18,0 m Tiefe bebaut. Mit der Reduzierung auf 12,0 m wurde hier auf die angrenzende Bebauungsflicht eingegangen.

Um die vorhandene Bauflucht entlang der „Wasserstraße“ beizubehalten, wurde hier eine Baulinie festgesetzt.

Höhen

Die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Stadtbild zu erhalten.

Die Baulücke an der „Wasserstraße“ wird mit einem Wohnhaus geschlossen, das sich in der Baulücke den angrenzenden Wohnhäusern verträglich anpasst.

Für die dreigeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe generell mit 11,50 m über NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN und liegt bei 6,20 bis 7,00 m.

Durch die Kombination der Festsetzungen von Höhen und Dachneigungen wird die Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung soll der Höhenversprung der angrenzenden Bebauung kompensiert werden.

Haus Typen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen moderne Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu anliegend gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die geschlossene Bauweise an der „Wasserstraße“ sowie offene Bebauung im Innenquartier direkt. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Festsetzungen zu Nebenanlagen im Plangebiet werden nicht getroffen.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m²	%
Baugebietsfläche insgesamt	4.200,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	4.000,0	95,24
Private Grün- und Gartenflächen	2.400,0	(57,14)
	1.600,0	(38,10)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Gehweg	200,0	4,76

Anlage 61

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Gemeindestraße „Barther Straße“ / Ecke „Kirchstraße“ nordöstlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze direkt an Gemeindestraßen.

Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, ist mit Mulfahrzeugen grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

Um die 14 - tägige Mulfahrer zu gewährleisten, können am Entscheidungstag die privaten Mulfahrer außerhalb des Straßenraumes an den Gemeindestraßen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge wird im Plangebiet gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Damgarten ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden, Osten, Süden und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant. Dem vorausgegangen ist der Rückbau nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude und Nebenanlagen. Damit ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen.

Nach wie vor ist der Wohnraumbedarf in den Zentren von Ribnitz und von Damgarten groß. Dies gilt insbesondere für moderne, zeitgenössische und barrierefreie Bauten, die ruhig in einer gewachsenen urbanen Struktur liegen und dennoch sehr gut und schnell erreichbar sind.

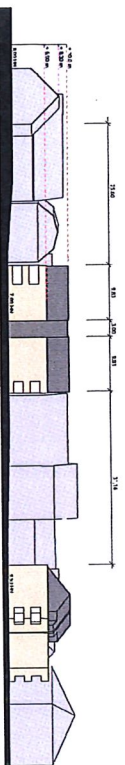
Der Stadtteil Damgarten sollte sich einer mäßigen, qualitativ hochwertigen Wohnraumverdichtung stellen und gut gelegene und vor allen zukunftsorientierte Innenquartiere erschließen.

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

13

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzdarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr. 85 unterstützt die Innenentwicklung.

Durch umfangreiche Vermessungsleistungen im gesamten Quartierbereich konnte ein Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutrenden Bebauung erstellt werden. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.



Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 stellt für ein allgemeines Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO dar. Diese ist notwendig, um die Hauptbebauung und die erforderlichen Nebenanlagen errichten zu können. Für den Geltungsbereich ist die maximal mögliche Versiegelung klar geregelt.

Im Übrigen weisen die angrenzenden Grundstücke, mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen, im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf.

Im Geltungsbereich werden für den ruhenden Verkehr entsprechende Flächen vorgesehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich wurde bewusst auf öffentliche Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Putzitzer Straße“ zwischen der Bebauung an der „Wasserstraße“ und dem „Templer Bach“ zur Verfügung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodifikationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 befindet sich innerhalb des Bodendenkmales „Altstadt Damgarten“. Jegliche Eingriffe bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelrunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Schutzzone III der beschlossenen Wasserfassung Damgarten. Erdaufschlüsse, wie Bohrungen zur Erdwärmennutzung oder Brunnen sind innerhalb der Schutzzone III nicht erlaubt.

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

14

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wasserversorgung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Die Versickerung stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bedarf.

Anlagen zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 20 Absatz 1 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten als Grundstückseigentümerin erfolgt die Gesamtvermarktung der Baugrundstücke. Entsprechend lässt sich über einen städtebaulichen Vertrag die zukünftige Bebauung gemäß den Rahmenbedingungen der vorliegenden Satzung regeln. Zudem hat der Betrieb der Wohnanlage durch nur einen Investor den Vorteil, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie die verkehrstechnische Erschließung mit dem ruhenden Verkehr effizienter gestaltet werden kann.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Insoweit besteht gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG im grenznahen Raum Betretungsrecht, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGUS M-V, Dezernat Straisund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorkundung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Straisund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

15

10. Stadtechnische Ver- und Versorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreinachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafostandort sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassierungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.ON edis AG geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumplantagen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine Straßenbeleuchtung ist im Plangebiet nicht notwendig und dementsprechend nicht vorgesehen.

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

16

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der „Kirchstraße“ bzw. „Wasserstraße“ her erfolgen.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßenamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant (Nr. 21095 mit einer Kapazität von 140,0 m³/h) unmittelbar an der „Barther Straße“, Ecke „Kirchstraße“. Ein zweiter Feuerlöschhydrant (Nr. 21112 mit einer Kapazität von 106,0 m³/h) befindet sich Ecke „Wasserstraße“ / „Kirchstraße“.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Stadt Ribnitz-Damgarten erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

Um Auskunft über die tatsächlich mögliche Entnahmemenge von Trinkwasser für Feuerlöschzwecke über einen Hydranten geben zu können, ist erst eine aktuelle Hydrantenmessung mit ausgewiesenem Messprotokoll erforderlich.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Auftragsbegleichung einholen.

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ 17

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutschen Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr. 85 Innenquartier „Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers
- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros
- Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen
- Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung
- Aussagen zur geplanten Koordinierung
- Koordinierter Leitungsführungsplan
- Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche
- Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast
- Informationen zur späteren öffentlichen Widmung
- Detaillangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegeenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben. Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr. 85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ 18

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

Dieser wird dann an die vorhandene zentrale Regenwasserleitung in der angrenzenden „Wasserstraße“ angeschlossen. In diesem Bereich erfolgte bereits der Anschluss des Regenwassers des ursprünglich gewerblich genutzten Geltungsbereiches, welcher massiv bebaut und großflächig versiegelt war. Entsprechend kann hier von einer Entspannung in Bezug auf die Niederschlagsmenge ausgegangen werden.

Am südlichen Ende der „Wasserstraße“ mündet dann die Leitung nördlich vom Damgartener Hafen unverändert in den „Templer Bach“.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Begründung zum B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ 19

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichttraumes der angrenzenden Gemeindestraßen die Mülltonnen abgestellt werden. Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichttraumes der Gemeindestraßen zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Damgarten.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr.85 befindet sich innerhalb des Bodendenkmales „Altstadt Damgarten“. Jegliche Erdeingriffe bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalchutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Soll die Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG M-V) für ein Bodendenkmal durch eine Genehmigung ganz oder teilweise aufgehoben werden (§ 7 Absatz 1 bzw. § 7 Absatz 6 DSchG M-V), so muss durch geeignete Nebenbestimmungen (§ 7 Absatz 5 DSchG M-V) sichergestellt werden, dass die zu verändernden oder zu beseitigenden Teile des Bodendenkmales zuvor fachgerecht geborgen und dokumentiert werden.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der oben genannten Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Absatz 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altblagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altblagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BaugB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BaugB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ 20

Nennenswerte Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) erforderlich. Die sAP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan Nr.85 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Wiedernutzung von bereits stark bebauten Flächen. Im gesamten Geltungsbereich waren Gebäude und versiegelte Verkehrsflächen vorhanden. Nennenswerte Kleingehölze sowie ein Baumbestand sind nicht anzutreffen.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit Datum 05. Januar 2018 wurde dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Potenzielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten, ebenso wie Arten, die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelte Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungsbiotope für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen massiven Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Derzeit besitzt der Plangebietsbereich nach dem Abbruch der Gebäude und der Baufeldberäumung keine aktuelle und potenzielle Bedeutung für artenschutzrechtlichen relevante Brutvogelarten. Damit bis zur Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tabestände durch die Ansiedlung von Brutvogelarten entstehen, sind die Flächen durch geeignete Pflegemaßnahmen kurzfristig zu halten.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

14. Immissionschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt durch die zurückgesetzte Lage abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

Begründung zum B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

21

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GeoInformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOB. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktreides ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinemessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,
4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Anlage 61

Begründung zum B-Plan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

22

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

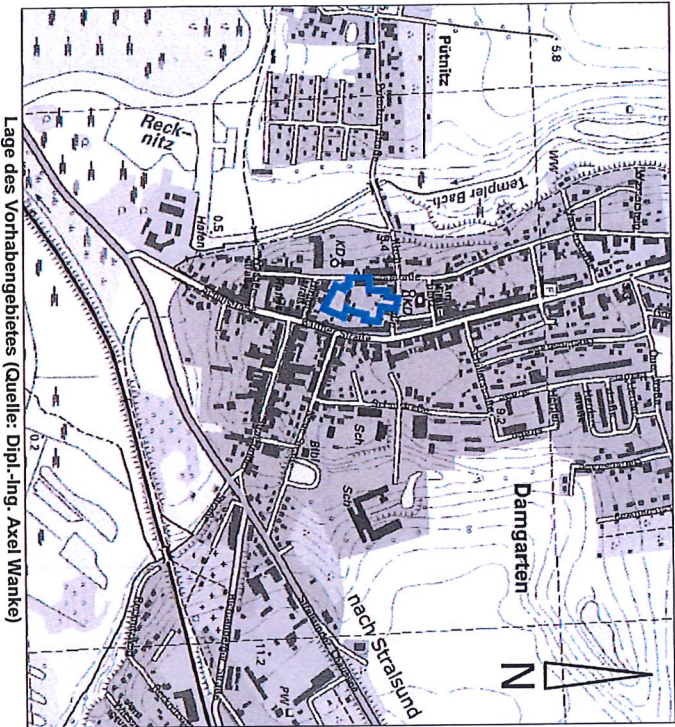
17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 500,0 m² x 55,00 €	27.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 100,0 m x 45,00 €	4.500,00 €
03	Regenentwässerung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
05	Grünanlagen pauschal	10.000,00 €
06	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) + 19 % MwSt. Gesamtsumme (brutto)	= 65.000,00 € = 12.350,00 € = 77.350,00 € *****

Frank Ilchmann	
Bürgermeister	Ribnitz-Damgarten, 27. Nov. 2017 geändert am: 11. April 2018 geändert am: 17. Sept. 2018

Bebauungsplan Nr. 85
"Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße"
Stadt Ribnitz-Damgarten
(Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern-Rügen)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)



Lage des Vornabengebietes (Quelle: Dipl.-Ing. Axel Wanke)

Auftraggeber:
Stadt Ribnitz-Damgarten
Bauamt
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Verfasser:
Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 30. Dezember 2017(Stand: 10. Januar 2018)

Anlage 62

Gutachterbüro Martin Bauer, Stadt Ribnitz-Damgarten, B-Plan Nr. 85, Artenschutz

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung.....	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	4
3	Rechtliche Grundlagen.....	5
4	Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände	8
4.1	Fledermäuse	8
4.1.1	Methodik.....	8
4.1.2	Ergebnisse.....	8
4.1.3	Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse.....	9
4.2	Brutvögel.....	9
4.2.1	Methodik.....	10
4.2.2	Ergebnisse.....	10
4.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel	10
5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	10
5.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEE-Maßnahmen).....	10
5.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	11
5.3	Vorsorgemaßnahmen	11
6	Rechtliche Zusammenfassung.....	11
7	Literatur	12

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 für das Gebiet "Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße" im Verfahren nach §30 Abs.3 i.V.m. §13a BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit der geordneten Entwicklung geschaffen. Es handelt sich beim Plangeltungsbereich um die Freiflächen im Inneren eines Stadquartiers sowie die Flächen der ehemaligen Mühle, deren Gebäudebestand bereits vollständig zurückgebaut worden ist.

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Bewertung der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel auf Grundlage einer Potenzialabschätzung und vorhandener Untersuchungen auf angrenzenden Flächen und daraus resultierend die Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB).

Anlage 62



Abbildung 1: Luftbild des Vorranggebietes

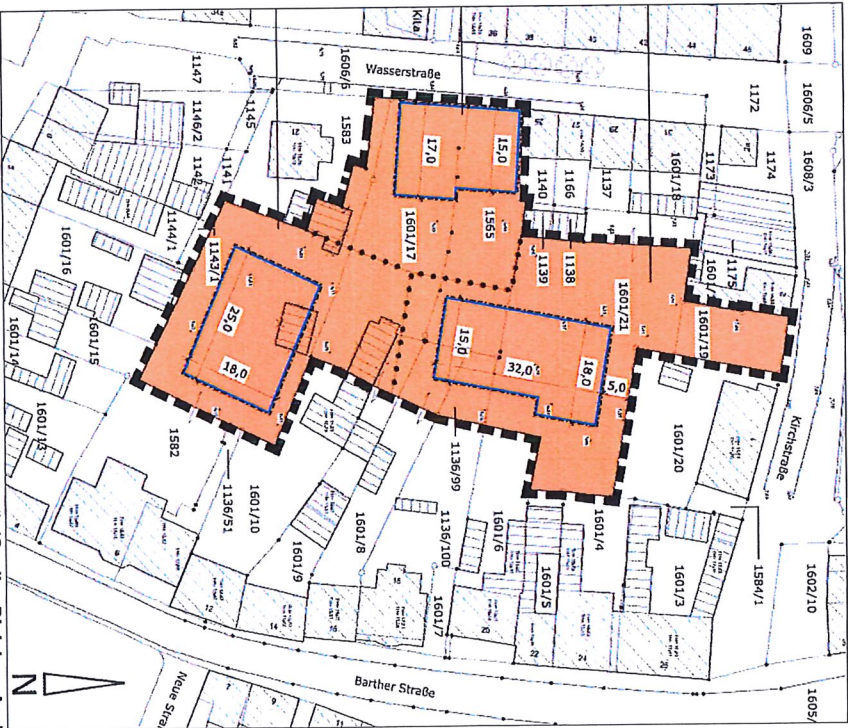


Abbildung 2: Plangeltungsbereich (gestrichelt umgrenzt) (Quelle: Dipl.-Ing. Axel Wanke)

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Die Fläche des Plangeltungsbereiches stellt eine Freifläche im Quartierinneren dar. Der bestehende Gebäudebestand wurde bereits im Jahr 2016 abgebrochen. Diesbezüglich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bauer 2016). Reste von Gärten und Großgehölzen sind nicht mehr vorhanden. Die Freifläche des Plangeltungsbereiches wird von Spontanvegetation und einflüchtigen Ruderalpflanzen bestimmt. Der Plangeltungsbereich ist gleichzeitig Untersuchungsgebiet des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Aufgrund der Art und Weise des Vorrabens und der prognostizierten Auswirkungen ist der Plangeltungsbereich als Untersuchungsgebiet und die angewandte Methodik als ausreichend zu betrachten.

3 Rechtliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen. Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind. Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Ertelung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen erforderlich. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend nur die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel, ausführlich betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 Nr. 1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Anlage 62

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zur VSchRL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BartschV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BartschV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- Im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

- a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;
- b) zur Verhütung erster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;
- c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;
- d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;
- e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen analysiert.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Anlage 62

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der Vorhabenbedingten betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatsfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

4 Bestandsdarstellung sowie Prüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet/Untersuchungsgebiet besitzt nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten ausführend betrachteten planungsrelevanten Artengruppen. Eine mögliche Betroffenheit weiterer Artengruppen konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden.

4.1 Fledermäuse

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist kein Abbruch von Gebäuden oder die Fällung von Großbäumen vorgesehen. Gebäude und Großbäume sind im Plangebietsbereich nicht (mehr) vorhanden. Der Plangebietsbereich besitzt lediglich eine potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse, die ihre Quartierstandorte in der Altstadt von Damgarten haben.

Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

4.1.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung. Es lagen Daten aus der Erfassung der Brutvogelarten des ehemaligen Mühlengebäudes (BAUER 2016) vor.

4.1.2 Ergebnisse

Innerhalb des Plangebietsbereiches/Untersuchungsgebietes befinden sich keine Gebäude bzw. Bäume, die eine potenzielle Habitatsfunktion als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse besitzen können bzw. aktuell besitzen.

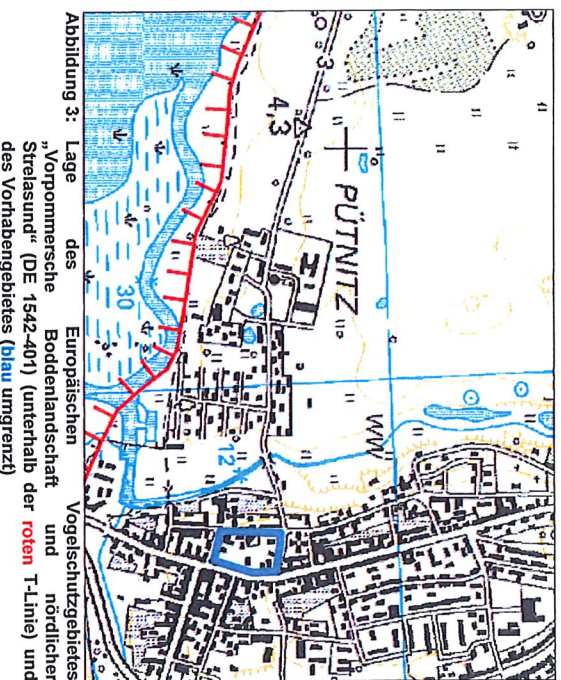
Das Untersuchungsgebiet selbst besitzt nur eine nachgeordnete Bedeutung als Nahrungsrevier. Die Straßentrassen und die Freiflächen besitzen eine Bedeutung als Bewegungsachsen zu den potenziellen Nahrungsrevieren u.a. an der Ribnitzer See. Diese Bedeutung als Nahrungsrevier/Bewegungsachse ist aber nicht als maßgeblich zu bewerten. Bei der Untersuchung des mittlerweile abgebrochenen ehemaligen Mühlengebäudes wurden keine Nachweise von Fledermäusen erbracht (BAUER 2016).

4.1.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse

Im Zuge der Umsetzung der Planungen kommt es nicht zu Auswirkungen auf maßgebliche Habitatbestandteile der Artengruppe der Fledermäuse. Die nicht artenschutzrechtlich maßgebliche Habitatfunktion als Nahrungsrevier bzw. Bewegungsachse bleibt erhalten. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse sind auszuschließen.

4.2 Brutvögel

Potenziell besitzen die Freiflächen des Plangeltungsbereiches eine Bedeutung für Brutvogelarten. Entsprechend werden die Brutvogelarten betrachtet. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Streilasund“ (DE 1542-401) umfasst Teile der Ribnitzer See im Abstand von etwa 250 m Entfernung zur Grenze des Plangeltungsbereiches. Eine Betroffenheit der Belange des Europäischen Vogelschutzgebietes ist aber aufgrund der Lage des Vorhabensgebietes und den damit verbundenen Vorbelastung auszuschließen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich des Europäischen Vogelschutzgebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Streilasund“ (DE 1542-401) ist nicht erforderlich.



Anlage 62

4.2.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung. Es lagen Daten aus der Erfassung der Brutvogelarten des ehemaligen Mühlengebäudes (BAUER 2016) vor.

4.2.2 Ergebnisse

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Habitatstrukturen, die potenziell maßgebliche Habitate von Brutvogelarten darstellen könnten. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen ist derzeit auch nicht von einer tatsächlichen Nutzung durch Brutvogelarten auszugehen.

4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Derzeit besitzt der Plangeltungsbereich nach dem Abbruch der Gebäude und der Baufeldberäumung keine aktuelle und potenzielle Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Damit bis zur Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände durch die Ansiedlung von Brutvogelarten entstehen, sind die Flächen durch geeignete Pflegemaßnahmen kurzfristig zu halten.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mauersegler usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Derzeit besitzt der Plangeltungsbereich nach dem Abbruch der Gebäude und der Baufeldberäumung keine aktuelle und potenzielle Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Damit bis zur Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände durch die Ansiedlung von Brutvogelarten entstehen, sind die Flächen durch geeignete Pflegemaßnahmen kurzfristig zu halten.

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag betrachtet nur die Auswirkungen der Planung. Letztendlich werden durch die Planung keine speziellen Maßnahmen festgelegt, die artenschutzrechtliche Tatbestände verursachen können.

Artenschutzrechtliche Belange bezüglich des Abbruchs von Gebäuden sind bereits in einem separaten Fachbeitrag betrachtet worden (BAUER 2016).

Anlage 62

7 Literatur

- BAUER, M (2016): Stadt Ribnitz-Damgarten (Landkreis Vorpommern-Rügen): Antrag zum Abbruch der der ehemaligen Getreidemühle mit Nebengebäuden Stadt Ribnitz-Damgarten in Damgarten, Wasserstraße 23; Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudebestandes sowie Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB). Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH.
- BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.
- DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft“
- GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.
- LABES, R., EICHSTRÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E., RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere MV, 1. Fassung, Hrsg. Umweltministerium des Landes MV.
- VÖCKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.
- ### Richtlinien und Verordnungen
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542): Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BartSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)
- Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)