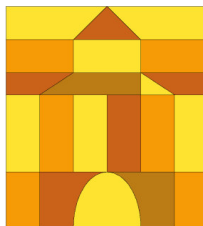


Begründung

zur
**I. Änderung der 3. Neubekanntmachung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Ribnitz-Damgarten**



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten

Planverfasser: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. 0 38 21 / 6 22 88

Stand: 29. Februar 2024

0. Inhaltsübersicht

1.	Erfordernis und Anlass der I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten	3
2.	Inhalt und Ziel der I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten	3
2.1	Änderungsbereich 1 - Ortslage Beiershagen	3
2.2	Änderungsbereich 2 - Wochenendhausgebiet Langendamm	4
2.3	Änderungsbereich 3 - Kleingartenanlage „St. Joost“ Ribnitz	4
2.4	Änderungsbereich 4 - Festwiese Ribnitz	5
2.5	Änderungsbereich 5 - Berichtigung von Planzeichen	5
2.6	Anpassungsbereich 1 - „Wohngebiet Sandhufe“ Ribnitz	6
3.	Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
3.1	Elektroenergieversorgung	6
3.2	Wasserversorgung	6
3.3	Gasversorgung	6
3.4	Abwasserbeseitigung	6
3.5	Fernmeldeeinrichtung	7
3.6	Abfallbeseitigung	7
4.	Denkmale und Bodenfunde	7
5.	Auswirkung der Planung	7
6.	Altlasten	7
7.	Brand- und Katastrophenschutz	7
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
9.	Flächenbilanz	8

1. Erfordernis und Anlass der I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten

Die Stadt Ribnitz-Damgarten fasste in ihrer Stadtvertreterversammlung am 15. Juni 2022 den Beschluss, die I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten aufzustellen und ergänzt ihn am 31. August 2022 durch den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 15. Juni 2022.

Das I. Änderungsverfahren zur 3. Neubekanntmachung dient zur Fortschreibung der zwischenzeitlich stattgefundenen städtebaulichen Entwicklungen sowie zur Aktualisierung der Lagesymbole für den Gemeinbedarf, die Spiel- und Sportanlagen.

Des Weiteren erfolgt eine redaktionelle Änderung durch Anpassung einer Flächennutzung gemäß § 13a BauGB für eine abweichende Nutzung, deren geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

2. Inhalt und Ziel der I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten

Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten soll erneut geändert werden.

Der existierende Plan bleibt weiterhin bestehen, die Änderungen werden nur partiell in den gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereichen vorgenommen.

Die I. Änderung der 3. Neubekanntmachung gliedert sich in die

- Änderungsbereiche 1 - 4, in denen sich Flächen folgender Standorte ändern:

Äb 1 Ortslage Beiershagen,

Äb 2 Erweiterung Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet Langendamm,

Äb 3 Ausweisung einer Wohnbaufläche in der Kleingartenanlage „St. Joost“ Ribnitz,

Äb 4 Änderung Festwiese Ribnitz,

in die

- Änderungsbereiche 5a - 5c, in denen sich Planzeichen folgender Bereiche ändern:

Äb 5a Bereich Boddenstraße Ribnitz,

Äb 5b Bereich Bernsteinschule Ribnitz,

Äb 5c Bereich Arbeitsamt/ ehem. Amtsgericht Ribnitz,

in den

- Anpassungsbereich 1 in dem eine Berichtigung zur Flächennutzung vorgenommen wird:

An 1 Bereich B-Plan Nr. 102 „Wohngebiet Sandhufe V“ Ribnitz.

Die Änderungsbereiche und der Anpassungsbereich sind in der Planzeichnung als Blattauszüge M 1: 10.000, aus denen durch Gegenüberstellung die Vorher- und Nachhernutzung ablesbar ist, dargestellt. Weitergehende Aussagen zu Gebietsgrößen, zur Lage und zu den geplanten Nutzungen erfolgt im nachfolgenden Teil der Begründung.

2.1 Änderungsbereich 1 - Ortslage Beiershagen

Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen

Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird im nachfolgenden Bereich, der

- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft

begrenzt ist, geändert. Der Geltungsbereich beträgt ca. 9,2 ha. In der genehmigten Planung ist die Ortslage Beiershagen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bereits im 13. Jahrhundert schufen Siedler durch Rodung von Wäldern, Ackerland und legten hier das Hagendorf „Beiershagen“ an. Im weiteren Verlauf entwickelte sich Beiershagen als Gutsdorf, wurde nach 1945 Bodenreformland und ab der 1960er Jahre genossenschaftliches Eigentum. Nach der deutschen Wiedervereinigung verstärkten sich, infolge des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft, die Wohnfunktionen. Der Dorfcharakter bleibt dem Ort jedoch erhalten.

Im Jahr 1993 wird Beiershagen in das Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten eingemeindet. Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat im Zuge der Dorferneuerungsplanung die Ortslage analysiert und möchte, aufgrund der Nachfrage zu Wohnraum auf dem Lande, die historisch gewachsenen Dorfstrukturen durch Lückenschließung ortstypisch verdichten und durch Erweiterungsflächen harmonisch abrunden. Damit bekommt die Ortslage Beiershagen ein städtebauliches Gewicht und gestattet die Festsetzung als Ortsteil. Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

Im Entwurf wird die Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen.

2.2 Änderungsbereich 2 - Wochenendhausgebiet Langendamm

Änderung Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Sonderbauflächen „Wochenendhausgebiet Langendamm“

Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird im nachfolgenden Bereich, der

- im Norden durch den Hauptwanderweg
- im Osten durch Sonderbauflächen
- im Süden durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“
- im Westen durch Sonderbauflächen

begrenzt ist, geändert. Der Geltungsbereich beträgt ca. 3,7 ha. und beinhaltet die Ausweisung von Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

Die genehmigte Planung sieht nördlich der Gemeindestraße „Wasserreihe“ eine zweigeteilte Sonderbaufläche S17 vor, die eine Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten einschließt. Die gegenwärtige Entwicklung hat gezeigt, dass dieser Bereich hinsichtlich der naturräumlichen Lage am Bodden wenig kleingartentypisch, sondern eher für Erholungszwecke genutzt wird. Der räumliche Zusammenschluss mit den benachbarten Sonderbauflächen S17 ist Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten und soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen ohne das Siedlungsbild zu stören. Die Erschließung ist über die Gemeindestraße „Wasserreihe“ gesichert.

Im Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde eine Umwandlung dieser Kleingartenfläche zu einem Wochenendhausgebiet empfohlen.

Im Entwurf wird die Darstellung als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet Langendamm“ vorgenommen.

2.3 Änderungsbereich 3 - Kleingartenanlage „St. Joost“ Ribnitz

Änderung Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Wohnbauflächen

Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird im nachfolgenden Bereich, der

- im Norden durch Wohnbauflächen
- im Osten durch Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- im Süden durch Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- im Westen durch Wohnbauflächen

begrenzt ist, geändert. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,0 ha. und beinhaltet die Ausweisung von Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

Die Kleingartenanlage „St. Joost“ ist durch hohen Leerstand gekennzeichnet. Abhilfe soll nunmehr die Herausnahme einer kleineren Teilfläche und Umwandlung in eine Wohnbaufläche schaffen. Damit kann einerseits die verbleibende Kleingartenfläche wieder optimiert, andererseits der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden.

Auf der Grundlage der Handlungsempfehlung des Kleingartenentwicklungskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten wird dafür der unmittelbar an die R.-Suhr-Siedlung angrenzende Bereich ausgewiesen. Der Standort ist erschlossen und soll in Anlehnung an die Bebauung der „R.-Suhr-Siedlung“ städtebaulich geordnet, entwickelt werden.

Im Entwurf wird die Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen.

2.4 Änderungsbereich 4 - Festwiese Ribnitz

Änderung Flächen für den Gemeinbedarf in Sonderbauflächen, Zweckbestimmung Festwiese und Verkehrsflächen, Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird im nachfolgenden Bereich, der

- im Norden durch den Boddenwanderweg
- im Osten durch die Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Straße „Am See“
- im Süden durch gemischte Bauflächen
- im Westen durch den Boddenwanderweg und Grünflächen, Zweckbestimmung Landschaftsgrün

begrenzt ist, geändert. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,9 ha. und beinhaltet die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Festwiese.

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend soll der Geltungsbereich über die Nutzung als Festwiese hinaus auch als Fläche für Wohnmobil- und Wohnwagenstellplätze zur Verfügung stehen. Dieser Standort weist günstige Bedingungen als Kurzreiseplatz auf ohne die Funktion einer Festwiese einzuschränken. Während der Ausrichtung von Festveranstaltungen können die südlich angrenzenden Parkflächen als Ausweichmöglichkeiten für die Wohnmobile und Wohnwagen genutzt werden.

Im Entwurf wird die Darstellung als Sonderbaufläche „Festwiese“ und als Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ vorgenommen.

2.5 Änderungsbereich 5 - Berichtigung von Planzeichen

Änderung von Lagesymbolen für den Gemeinbedarf, Spiel- und Sportanlagen

Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird in nachfolgenden Bereichen geändert.

Änderungsbereich 5a Bereich Boddenstraße Ribnitz:

- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz entfällt an zwei Standorten.
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Post ist neu entstanden.

Änderungsbereich 5b Bereich Bernsteinschule Ribnitz:

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sporthalle ist neu entstanden.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, ist ein zweiter Standort festgesetzt.

Änderungsbereich 5c Bereich Arbeitsamt, ehem. Amtsgericht Ribnitz:

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Jugendklub entfällt.
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Arbeitsamt ist neu entstanden.

Im Entwurf wird die Darstellung der Änderungen durch eine Gegenüberstellung der Vorher- Nachhernutzung vorgenommen.

2.6 Anpassungsbereich 1 - „Wohngebiet Sandhufe“ Ribnitz

Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird in nachfolgenden Bereichen der

- im Norden durch Wohnbauflächen
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen durch Wohnbauflächen

begrenzt ist, geändert. Der Geltungsbereich beträgt ca. 5,3 ha. In der genehmigten Planung ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Gebiet „Sandhufe“ begann seine Entwicklung in den 1990er Jahren mit dem Bau des Finanzamtes und des Krankenhauses.

In den Folgejahren legte die Stadt Ribnitz- Damgarten den Grundstein für das Wohngebiet. Die günstige Lage und verstärkte Nachfrage nach Wohnraum sorgten für eine zügige Besiedlung. Gegenwärtig ist bereits die 5. Plangebietserweiterung durch den B-Plan Nr. 102 „Wohngebiet „Sandhufe V“ der Stadt Ribnitz-Damgarten auf den Weg gebracht worden. Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB durchgeführt, also ohne den Flächennutzungsplan in einem förmlichen Verfahren vorher zu ändern. Nunmehr erfolgt eine Flächenanpassung im Wege der Berichtigung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gesichert.

Im Entwurf wird die Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen.

3. Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten wird parziell vorgenommen und findet in den gekennzeichneten Bereichen im Stadtteil Ribnitz sowie den Ortsteilen Langendamm und Beiershagen statt. Die Stellungnahme der Versorgungsträger sind demzufolge nur für diese Bereiche abzugeben.

3.1 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz gewährleistet werden. Sie ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der E.dis Netz GmbH abzustimmen.

3.2 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt im gesamten Stadtgebiet und den Ortsteilen durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Die Anschlüsse an das öffentliche Netz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3.3 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen sind die technischen Ausführungshinweise und Anschlussbedingungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweck-

Verband Körkwitz. Die Anschlüsse an das öffentliche Netz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen festgelegt.

3.5 Fernmeldeeinrichtung

In den Änderungs- und Anpassungsbereichen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen detaillierte Stellungnahmen durch die Telekom Deutschland GmbH.

3.6 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern-Rügen nach dessen Satzung vorgenommen. Spezielle Rahmenhinweise zur Entsorgung finden in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung.

4 Denkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet der I. Änderung keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

5. Auswirkung der Planung

Die I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten wirkt sich positiv und ordnend auf die Stadtentwicklung aus. Mit den Darstellungen in den Änderungsbereichen und im Anpassungsbereich werden nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklungen für die Stadt Ribnitz-Damgarten gesichert. In kleineren Teilbereichen können sich Flächen mit sparsamem Flächenverbrauch und geringstmöglichen Eingriffen in Natur und Landschaft entwickeln.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich der I. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sind altlastenverdächtige Flächen nicht bekannt.

7. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Flächen enthalten, die beim Munitionsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Bereiche geführt werden. Unabhängig davon sind jedoch in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Die Belange des Brandschutzes müssen im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises V-R ist grundsätzlich erforderlich.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 15 NatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in die Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Naturschutzgesetz definiert.

Das Land Mecklenburg- Vorpommern hat die in seinem Gesetz vom 23. Februar 2010 unter § 15 NatSchG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt dann eine grünordnerische Bewertung, in der Ausgleichsmaßnahmen für das konkrete Vorhaben nachgewiesen und durch den Verursacher zu realisieren sind

Ein Fachbeitrag zur Betroffenheit geschützter Arten wird auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen.

Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG verursachen kann.

9. Flächenbilanz

- Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen:
Bereich Äb 1 9,2 ha
- Umwandlung von Dauerkleingärten in Sonderbauflächen:
Bereich Äb 2 3,7 ha
- Umwandlung von Dauerkleingärten in Wohnbauflächen:
Bereich Äb 3 1,0 ha
- Umwandlung von Flächen für den Gemeinbedarf in Sonderbauflächen/
Verkehrsflächen:
Bereich Äb 4 1,9 ha
- Der Bereich Äb 5 ist für die Flächenermittlung entbehrlich
- Berichtigung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen:
Bereich An 5,3 ha.

Thomas Huth
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 29. 02.2024