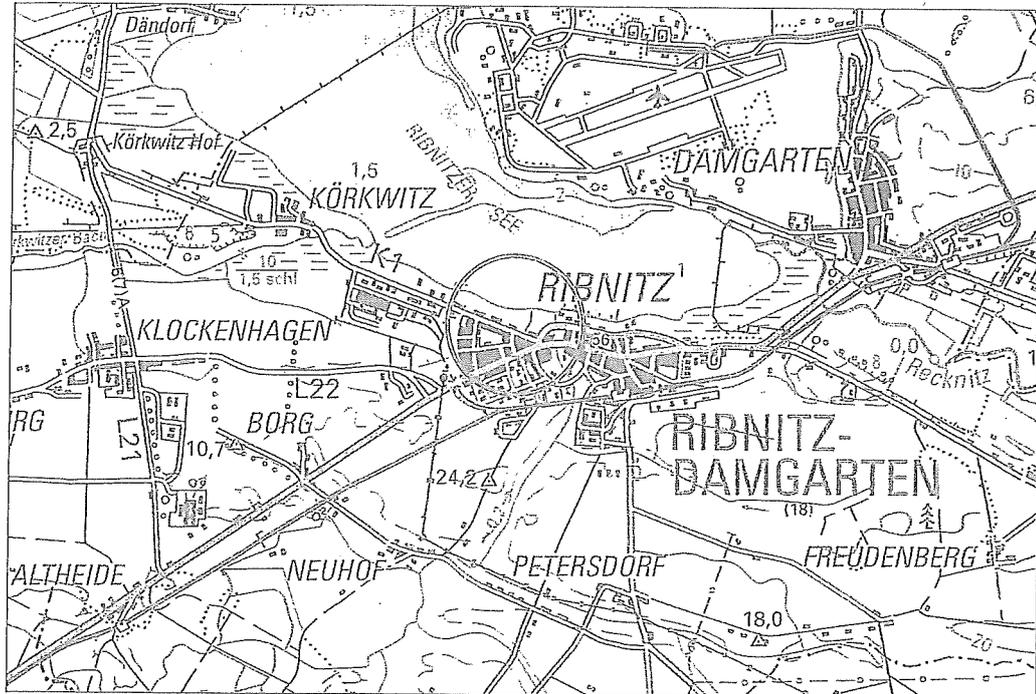


STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über die
VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19
„Körkwitzer Weg“

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB


Frank Ilchmann
Bürgermeister

Satzung

über die

VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 "Körkwitzer Weg"
der Stadt Ribnitz-Damgarten

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bauamt

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 06.06.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Räumliche Lage	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Katastermäßiger Bestand	5
5	Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
5.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
5.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
5.1.3	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	7
5.1.4	Beschränkungen von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V	7
5.1.5	Bundeswasserstraße „Ribnitzer See“	8
5.1.6	Artenschutzrechtliche Belange	8
5.1.7	Denkmalschutz	9
5.1.8	Hochwasserschutz	9
5.1.9	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	10
5.1.10	Gesetzlich geschützte Bäume	11
5.1.11	Bergbauberechtigung	11
5.1.12	Grenznaher Raum	11
5.1.13	Kampfmittelbelastung	12
5.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten	12
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	12
5.2.2	Landschaftsplan	12
5.2.3	Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen	13
6	Bestandsaufnahme	13
6.1	Topographie	13
6.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	13
6.3	Verkehrerschließung	14
6.4	Ver- und Entsorgung	14
6.4.1	Stromversorgung	14
6.4.2	Gasversorgung	14
6.4.3	Telekommunikation	14
6.4.4	Wasserversorgung	14
6.4.5	Abwasser	15
6.4.6	Löschwasserversorgung	15
6.4.7	Abfallentsorgung	15
7	Planung	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1.1	Beschreibung der Steganlage mit schwimmenden Ferienhäusern	15
7.1.2	Art der baulichen Nutzung	18
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung	19
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	20
7.1.5	Verkehrerschließung	20
7.1.6	Grünfläche	22
7.1.7	Ver- und Entsorgung	22
7.1.8	Löschwasserbereitstellung	24
7.1.9	Wasserflächen	24
7.1.10	Grünordnung	24
7.1.11	Immissionsschutz	26
8	Kosten	28
9	Flächenbilanz	28
10	Alternativenprüfung	29
11	Hinweise	30
12	Umweltbericht	30

1 Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt die Freiflächen nordöstlich der Bodden-therme städtebaulich aufzuwerten und die bestehende Tourismus- und Freizeitnutzung in diesem Bereich, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ in Form eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO festgesetzt ist, durch die Ansiedlung von 15 Schwimmenden Ferienhäusern („sogenannte „Schwimmende Häuser“) weiter auszubauen. Schwimmende Ferienhäuser sind, laut dem FORUM FÜR REGIONAL-, FREIZEIT- UND TOURISMUSFORSCHUNG AN DER UNIVERSITÄT GREIFSWALD (2010, S. 104) als ergänzendes Vermarktungsobjekt grundsätzlich geeignet, neue Zielgruppen zu erschließen und dadurch zusätzliche Urlaubsgäste anzuziehen. Vorstehende Entwicklung ist eingebettet in die insgesamt verfolgte Tourismusedwicklung, welche verstärkt auch auf die Schaffung eigener Übernachtungskapazitäten in Verbindung mit touristischen Sport-, Freizeit- und Gastronomieangeboten setzt. Am vorliegenden Standort ergeben sich Synergieeffekte der „Schwimmenden Häuser“ insbesondere mit dem Freizeitbad Bodden-therme, einschließlich dessen Wellness- und Gastronomieangebots.

Eine Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebots folgt den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) von 2002 sowie denen des rechts-wirksamen Flächennutzungsplans. In vorstehenden Planinstrumenten wird der Aus-bau des touristischen Angebots in der Stadt insgesamt und speziell im Bereich des Körkwitzer Weges angestrebt bzw. vorbereitet.

Zur Sicherstellung einer hinreichenden landseitigen Erschließung der Schwimmenden Ferienhäuser ist es notwendig, die vorhandene Steganlage zu ersetzen und be-darfsgerecht auszubauen. Darüber hinaus ist die verkehrstechnische Erschließung (Stellplätze für Besucher, Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge etc.) zu sichern. Ferner ist es im Sinne der Planungssicherheit geboten, zu den bisher schon landsei-tig geplanten Beherbergungs- bzw. Ferienhausangebot die Festsetzungen zu präzi-sieren.

Um die angestrebte Entwicklung des Beherbergungsangebots auf dem Wasser pla-nungsrechtlich zu sichern, ist es notwendig die vorgelagerte Wasserfläche in den Geltungsbereich des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 mitein-zubeziehen sowie zur Sicherung deren Erschließung und zur Klarstellung der Ent-wicklungsmöglichkeiten des landseitigen ergänzenden Beherbergungsangebots des-sen Festsetzungen teilweise zu ändern. Darüber hinaus sichern und konkretisieren die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die Möglichkeit ein ergänzen-des Beherbergungsangebot im landseitigen Plangebiet anzusiedeln.

2 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ liegt im Norden der Stadt Ribnitz-Damgarten. Er grenzt im Sü-den an den Körkwitzer Weg und wird im Osten durch das Grundstück Körkwitzer Weg 17 a sowie im Westen durch das Grundstück Körkwitzer Weg 13 begrenzt. Im Norden grenzt die Ribnitzer See als südlicher Teil des Saaler Boddens an.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes 19 „Körkwitzer Weg“ umfasst die Flurstücke 18/2, 18/1, 19/1 und 19/2 der Flur 8; 1/8, 1/9, 1/11 teilweise (tlw.), 1/17, 1/19 tlw., 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34 der Flur 15 und 1/38, 1/39, 1/51 tlw., 1/128 tlw., 1/129, 1/130 der Flur 18 der Gemarkung Ribnitz. Der Geltungsbereich schließt eine ca. 6,72 ha große Flä- che ein.

Der ca. 3,46 ha große Ergänzungsbereich umfasst ausschließlich die Flurstücke 1/51 (tlw.) und 1/128 (tlw.) der Flur 18.

Damit ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

- im Norden durch die Ribnitzer See,
- im Osten durch das Grundstück „Körkwitzer Weg 17 a“,
- im Süden durch die Straße „Körkwitzer Weg“ und
- im Westen durch das Grundstück „Körkwitzer Weg 13“.

4 Katastermäßiger Bestand

Grundlage für die Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros STEFAN REICHE, gemessen am 17./21.05.2013. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 16.05.2013 des Kataster- und Vermessungsamts Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) zu Grunde. Diese basiert auf dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster.

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) weist in seinem Programmsatz mit der Ziffer 4.1.9 darauf hin, dass „Bau- und Siedlungsflächen auf dem Wasser nur in begründeten Ausnahmen, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Auswirkungen sowie der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Hochwasser- und Küstenschutz, zulässig“ sind. In der Begründung zu diesem Programmsatz wird im LEP ausgeführt, dass auch mit den Wasserflächen, analog zum Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sensibel umzugehen ist und die Landschaftszersiedelung gering gehalten werden soll. Zur Untersetzung dieser Zielstellung des Landesraumentwicklungsprogramms sind drei Gebietskategorien hinsichtlich der Sensibilität der Raumrelevanz im Rahmen des Leitfadens „Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern“ (07/2007) vom MINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (jetzt Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung) erarbeitet worden, die im Folgenden erläutert werden.

Ausschlussbereiche (rot) sind solche, die im LEP M-V als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen worden sind und die Bereiche der engen Trinkwasserschutzzonen (TWZ 2).

Besonders sensible Bereiche (grün) umfassen Räume, die in einem Bereich mit sehr hohem Landschaftsbildpotential liegen, naturnahe Seen und Fließgewässer sowie unzerschnittene Landschaftsräume. Beim Küstenmeer sind diese naturnahe Küstenabschnitte und Küstengewässer mit einer ungestörten Naturentwicklung (gem. Gutachtlichem Landschaftsprogramm).

Sonstige Bereiche (weiß) sind diejenigen, die nach den beiden anderen Kategorien nicht erfasst sind.

Der Geltungsbereich der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 befindet sich nicht innerhalb eines besonders sensiblen Bereich oder Ausschlussbereich bzw. ragt in einen solchen hinein (vgl. folgende Abbildung).

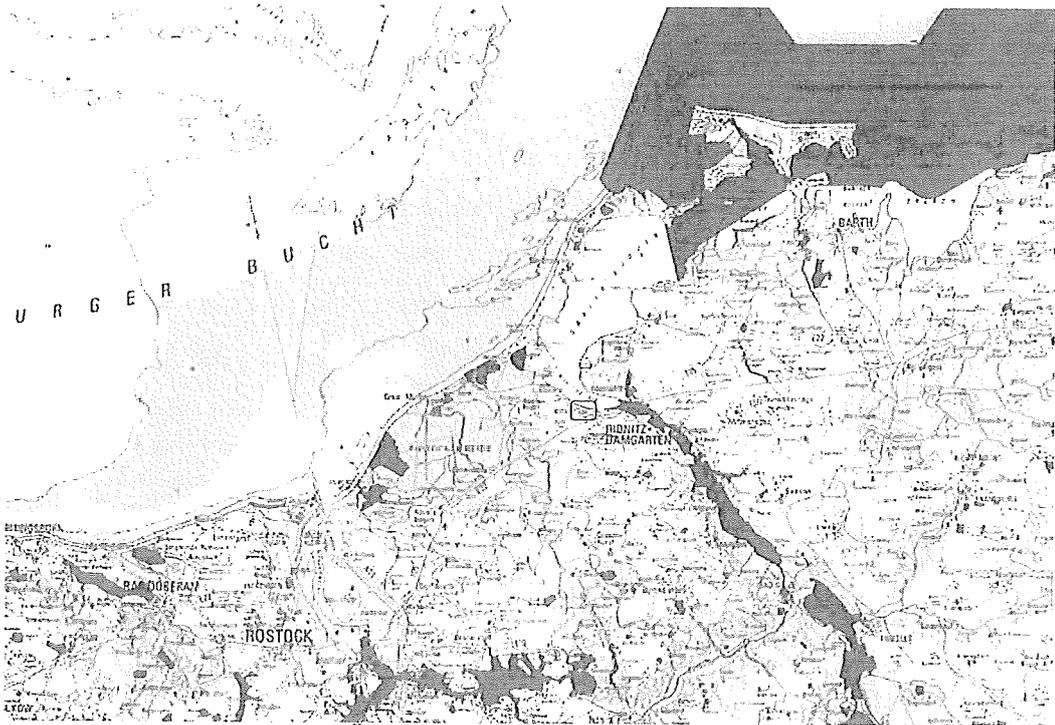


Abbildung 1: Ausschnitt der Übersichtskarte bes. sensible und Ausschlussbereiche

5.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP). In dessen beschlossener Fassung vom 20.09.2010 werden in Bezug auf vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist dem ländlichen Raum zugehörig und zählt laut Ziffer 3.1.1 (3) des RREP VP (2010) zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Gem. Ziffer 3.1.3 (5) des RREP VP (2010) „Tourismusräume“ stellt die Stadt Ribnitz-Damgarten zu den Tourismusedwicklungsräumen. Die Tourismusedwicklungsräume sollen gem. Ziffer 3.1.3 (6) des RREP 11 VP (2010) unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Entsprechend Ziffer 3.1.3 (10) des RREP VP (2010) stellt die Stadt Ribnitz-Damgarten zudem einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern dar. In diesen Schwerpunktsorten ist das kulturelle und kulturhistorische Potential der Region für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft gezielt zu nutzen. Gemäß Ziffer 3.1.3 (8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.

Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. (Ziffer 3.1.3. (6))

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Das RREP VP stuft Ribnitz-Damgarten unter Punkt 3.2.3 (1) als Mittelzentrum ein. Damit ist Ribnitz-Damgarten die Stadt in der Tourismusregion Fischland-Darß-Zingst mit der höchsten zentralörtlichen Einordnung. Der Stadt kommt somit die Funktion des Dienstleistungs-, Versorgungs- Verwaltungs- und kulturellen Zentrums der Urlaubsregion zu. Gem. Ziffer 3.2.3 (3) sollen die Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Gemäß Ziffer 4.2 (1) RREP VP wird darauf hingewiesen, dass Städtebau und Architektur die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten im besonderen Maße zu berücksichtigen haben und so zu gestalten sind, dass sie sich in den sensiblen Landschaftsbereich einfügen.

5.1.3 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand bis 150 m von der Mittelwasserlinie land- und seewärts nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die geplante Steganlage mit den Liegeplätzen für die schwimmende Ferienhäuser und Boote liegt damit im Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches können nach § 29 Abs. 3 Satz 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Ausnahmen zugelassen werden. Mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 19.07.2016, der Naturschutzgenehmigung, (Bescheid Az.: 44.30-2016-176-Ef) wurde eine entsprechende Erlaubnis erteilt. Die Ausnahme wird laut Bescheid mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

- Funktions- und Totalverluste sind auf die festgesetzten Verkehrsflächen und Sondergebiete zu konzentrieren,
- Der bestehende Steg ist spätestens im Jahr nach Baubeginn zu entfernen,
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme M2 ist spätestens im Jahr nach Baubeginn umzusetzen. Die durchschnittliche Wassertiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

5.1.4 Beschränkungen von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V

Entsprechend § 89 Abs. 4 LWaG M-V i.V.m. § 82 Abs. 2 LWaG M-V gelten die Beschränkungen nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht für die Errichtung, wesentliche Änderungen oder Beseitigungen baulicher Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen vorgenannte Voraussetzungen vor, sodass § 89 Abs. 1 LWaG M-V dann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anwendung mehr findet.

5.1.5 Bundeswasserstraße „Ribnitzer See“

Der Geltungsbereich grenzt an die Bundeswasserstraße „Ribnitzer See“, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu vermerken ist. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der akt. gültigen Fassung:

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung (ssG) einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

5.1.6 Artenschutzrechtliche Belange

Auf der Grundlage der Bestandserfassung am 16.09.2013 sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Umweltfachgutachten (u.a. Kartenportal Umwelt, Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten) wurden die vorhandenen Biotopstrukturen entsprechend der Bestimmungen des § 44 BNatSchG hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und gesetzlich geschützte Arten abgeschätzt. Die Ergebnisse werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dargestellt.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Ufer- und Freiwasserbereich der Ribnitzer Sees wurden gesonderte Kartierungen/Fachgutachten hinsichtlich der Avifauna (insb. Rastvögel) sowie zum Fischotter in Auftrag gegeben, um das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens hinreichend sicher auszuschließen.

Der Abschlussbericht zur „Begleituntersuchung Fischotter Ergänzung BP Nr. 19 Körkwitzer Weg“ vom M.Sc. RALF KOCH vom Dezember 2013 kommt zu dem Schluss, dass die vom Vorhaben ausgehenden prognostizierten Wirkungen die Nutzbarkeit des Uferbereichs auf einer Länge von ca. 200 m einschränken. Da die Hauptaktivitätsphase des Fischotters in der Nacht liegt, wird die prognostizierte Beeinträchtigung vom Gutachter nicht als erheblich eingestuft. Auch die prognostizierte Verschlechterung der Migrationsmöglichkeiten durch die Durchschneidung des Schilfgürtels kann durch geeignete Minderungsmaßnahmen (u.a. Durchschwimmbarkeit der Steganlage) deutlich minimiert bzw. wird durch das Ausweichen des Fischotters auf die freie Wasserfläche ausgeglichen werden. Neu auftretende Mortalitätsfaktoren (durch den Betrieb der Schwimmenden Ferienhäuser) werden vom Gutachter aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (hoch frequentierter Radweg, Steganlage), der Nachtaktivität des Fischotters sowie bei Umsetzung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

Ergebnis des Kartierungsberichts der Brut- und Gastvögel im Einflussbereich der geplanten Hausbootanlage Ribnitz am Saaler Bodden von DR. HANS WOLFGANG NEHLS vom Okt. 2013 ist, dass es sich bei den wenigen brütenden und regelmäßig rastenden (Nahrung suchenden) Vogelarten um keine besonders gefährdeten Arten handelt.

Im Bereich des Schilfgürtels wurden im Zuge der Kartierungen nur sehr wenige Brutpaare (Stockenten, Teichrohrsänger) erfasst, so dass, bei einem adäquaten Bau-

zeitenmanagement, durch die Umsetzung des Vorhabens kein erheblicher Verlust von Brutmöglichkeiten entsteht. Auch im landseitigen Teil des Plangebietes ist bei einem Erhalt des Baumbestandes, nicht mit erheblichen Habitatverlusten (Verlust von Brutstätten und/ oder Nahrungsflächen) zu rechnen. Auch auf rastende oder jagende Wasservögel hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen, da die erfassten Arten nicht als scheu/störanfällig gelten. Nach Einschätzung des Gutachters ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Avifauna im Untersuchungsgebiet zu rechnen.

5.1.7 Denkmalschutz

Hinweise auf unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bodendenkmale bestehen für den Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung bisher nicht.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

5.1.8 Hochwasserschutz

Im Bereich der Ortslage Ribnitz ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ bei Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) mit Wasserständen von 2,00 m NHN (ehemals 1,85 HN) zuzüglich des Wellenaufbaus zu rechnen. Dies bedeutet, dass Teile des Änderungsbereiches beim Eintreten eines BHW überschwemmt werden. Die Flächen im landseitigen Änderungsbereich, die durch das BHW von 2,00 m über NHN betroffen sind, werden in der Planzeichnung als überschwemmungsgefährdete Bereiche nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6a BauGB). Darüber hinaus wird eine Mindesthöhe der Erdgeschossbodenhöhen der Gebäude im Änderungsbereich festgesetzt, die dem dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen. Bei Räumen, die nicht dem dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Lagerräume) können geringere Mindesthöhen für die Oberkante des Fertigfußbodens zugelassen werden. Bei einer etwaigen Lagerung wassergefährdender und der Errichtung elektronischer Anlagen ist dennoch eine Sicherheit gegenüber dem BHW zu gewährleisten.

Da die Schwimmenden Ferienhäuser und die schwimmenden Steganlagen an Dalben befestigt dem Wasserstand folgen, besteht auch bei Eintritt des Bemessungshochwassers keine Überflutungsgefährdung für den Ergänzungsbereich des Plangebietes. Um im BHW-Fall nicht nur die Überflutung der schwimmenden Häuser, sondern auch deren Abtreiben und somit etwaige Gefährdungen Dritter zu verhindern, wird die Oberkante der Dalben mindestens auf BHW-Höhe festgesetzt.

Ein Wellenschutz zur Sicherung der Steganlage und der schwimmenden Häuser ist laut Einschätzung des Ingenieurbüros Conrad Hansen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens zur Ermittlung der Seegangbelastung an der geplanten Anlagen (IWA – 2014, Entwurf) nicht notwendig. Im Ergebnis des Gutachtens wurde eine signifikante Wellenhöhe am Bauwerk zu $H_s = 0,45$ m und hinsichtlich der strukturellen Bemessung zu $H_s = 0,83$ m ermittelt.

Laut Einschätzung des Ingenieurbüros stellen die prognostizierten signifikanten Wellenhöhen für die schwimmenden Ferienhäuser bzw. deren temporäre Bewohner aufgrund ihres Gewichts kein erhebliches Gefährdungspotential dar. Die Planung des Ingenieurbüros sieht zudem vor die schwereren/größeren Ferienhäuser vor den kleineren Haustypen FL 44 anzuordnen, um diese zusätzlich vor Wellengang zu schützen.

Eine Gefährdung der Nutzer der schwimmenden Ferienhäuser durch Wellenschlag kann insofern ausgeschlossen werden, als dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Nutzung der Häuser bei Starkwindereignissen, wie sie im Gutachten zur Berechnung der max. Seegangbelastung zu Grunde gelegt werden, nicht erfolgt. Da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um eine Form des Dauerwohnens, sondern um Ferienwohnen handelt, ist eine Nutzung in Extremwetterlagen nicht zwingend erforderlich bzw. wahrscheinlich. Gleiches gilt für die als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich, hier Schwimmsteg mit Liegeplätzen für Schwimmende Ferienhäuser und Boote festgesetzte Steganlage. Diese kann bei Extremwetterlagen geschlossen werden, so dass eine Gefährdung von Menschen auf der Steganlage hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann. Ein Abtreiben der Steganlage sowie der schwimmenden Ferienhäuser ist durch die Befestigung an Dalben und der prognostizierten relativ geringen Seegangbelastung faktisch auszuschließen.

Ein aktiver Hochwasserschutz besteht für diesen Bereich nicht und ist laut Staatlichem Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern auch nicht vorgesehen.

5.1.9 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Der Ribnitzer See und dessen Uferbereiche unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG bzw. § 20 Abs. 1 Nr. 5 NatSchAG M-V. Er ist als gesetzliches Biotop mit der laufenden Nummer NVP04013 im Kartenportal Umwelt gelistet.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Stadt/Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entschieden werden. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen) einzureichen. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 19.07.2016, der Naturschutzgenehmigung, (Bescheid Az.: 44.30-2016-176-Ef) wurde eine entsprechende Erlaubnis erteilt. Die Ausnahme wird laut Bescheid mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

- Funktions- und Totalverluste sind auf die festgesetzten Verkehrsflächen und Sondergebiete zu konzentrieren,
- Der bestehende Steg ist spätestens im Jahr nach Baubeginn zu entfernen,
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme M2 ist spätestens im Jahr nach Baubeginn umzusetzen. Die durchschnittliche Wassertiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Zudem sind die den Boddenwanderweg säumenden Bäume im Uferbereich als naturnahes Feldgehölz mit der laufenden Nummer NVP04002 in der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt verzeichnet. Der Erhalt des Gehölzbestandes wird durch

entsprechende Festsetzungen in der vorliegenden VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 gesichert. Ein schriftlicher Antrag auf Zulassung der Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes bei der zuständigen Fachbehörde ist demzufolge nicht notwendig.

Gesetzlich geschützte Geotope befinden sich nicht im Ergänzungs- bzw. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19.

5.1.10 Gesetzlich geschützte Bäume

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand, hauptsächlich ältere Weiden und Pappeln, unterliegt fast ausnahmslos dem gesetzlichen Schutz nach §§ 18 bzw. 19 des NatSchAG M-V bzw. dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V. Ausnahme bildet einzig der Einzelbaum Nr. 12.

Bei ggf. notwendigen Baumfällungen im Zuge von derzeit noch nicht absehbaren Neuerrichtungen von Gebäuden etc. im SO 1 ist ein schriftlicher Antrag mit Angaben zur Notwendigkeit/Begründung der Baumfällung sowie Angaben zur Ersatzpflanzungen (Art und Pflanzqualität der Ersatzbäume sowie Standort) auf Ausnahme von den Verboten des §§ 18, 19 NatSchAG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Der zu leistende Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Entsprechend der festgesetzten Baugrenzen, ist die Fällung eines Einzelbaums (Baum Nr. 1, entsprechend Kennzeichnung in der Planzeichnung) notwendig. Nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses M-V ergibt sich aufgrund des Stammumfangs des betreffenden Baums von ca. 110 cm ein Kompensationserfordernis von einem Baum. Nähere Informationen zum zur Fällung aufgezeigten Baumbestand sowie zu den weiteren Bestandsbäumen legt der beigefügte Umweltbericht dar.

Der gesamte nach §§ 18/19/20 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand, der nicht zur Fällung angezeigt ist, wird in der Planzeichnung zur VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 zum Erhalt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt.

5.1.11 Bergbauberechtigung

Das Bergamt Stralsund teilt mit, dass der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“ befindet. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Erlaubnis gesehen, da die Erlaubnis lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel darstellt.

5.1.12 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV).

Es gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, 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 ein-

richten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Gemäß § 15 Abs. 1 ZollVG dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet wird. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann dies als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens erteilt. Da diese jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden kann, ist dies auf die nächsten Planungsebenen zu verschieben.

5.1.13 Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einleitung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere gehört es zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamts für Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung vom LPBK M-V empfohlen.

5.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten

5.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 21.11.2011 die zweite Neubekanntmachung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten kennzeichnet die landseitigen Bereiche des Plangebietes als Sondergebiet (SO3) für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus und den einzubeziehenden Freiwasserbereich als Wasserfläche. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan, was den Ergänzungsbereich betrifft, zu ändern. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist eine Änderung im Parallelverfahren möglich. Mit Schreiben vom 21. Juli 2016 wurde die II. Änderung der II. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis V-R) genehmigt.

5.2.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 (UMWELTPLAN STRALSUND GMBH) vor.

Das gesamte Plangebiet befindet sich gem. Karte 3b „Biotopkomplexe“ im „Verlandungsbereich des Ribnitzer Sees der Stadtlage Ribnitz“. Die Bewertung des Biotopkomplexes wird als mittel bis hoch eingestuft.

Die Verhandlungsbereiche des Boddens sind in der Karte 5 „Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept“ als besonders schutzwürdige Flächen eingestuft. Konkrete Maßnahmen und Erfordernisse (Karte 6) werden jedoch für das Plangebiet nicht dargestellt.

Das Landschaftsbild und Erholungspotential (Karte 4) wird aufgrund seiner weiträumigen Sichtbeziehungen als hoch eingestuft.

5.2.3 Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des seit dem 27.09.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 Körkwitzer Weg sowie dessen 1. Änderung und 1. Ergänzung, die seit dem 04.10.2005 rechtskräftig ist. Sämtliche Festsetzungen, welche im Rahmen des anstehenden Verfahrens nicht geändert werden, bleiben bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Körkwitzer Weg" sowie dessen I. Änderung und I. Ergänzung setzt große Teile der landseitigen Bereiche des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Als zulässige Nutzungen werden Schwimmhalle, Erlebnisbad und/oder Beherbergungsgebäude aufgeführt. Nördlich an dieses Sondergebiet schließt bis an den Boddenuferweg eine öffentliche Grünfläche an. Der Boddenuferweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die zweite, dritte, vierte und fünfte Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 betreffen den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht. Weitere Planungen oder sonstige Satzungen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Topographie

Der Geltungsbereich ist von der Topographie her weitgehend eben mit einem leichten Abfall des Höhenniveaus in Richtung Boddenufer. Das Geländenniveau des bewegt sich zwischen 2,71 m über NHN im Bankettbereich des Körkwitzer Weges und 0,00 m über NHN im Uferbereich der Ribnitzer See.

Im Ergänzungsbereich (wasserseitigen Teil des Plangebietes) sind annähernd gleichbleibende Wassertiefen von ca. 1,50 m zu erwarten (Hochschule Bremen/IWA 2014 sowie der Untersuchung der Baugrund und Gründungsverhältnisse 2014).

6.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Das Plangebiet wird von verschiedenen Siedlungsbiotopen wie Parkplatz (der Bereich westlich der Verlängerung der Bergstraße versiegelt, ansonsten teilversiegelt) und ausgedehnten Zierrasenflächen mit älteren Einzelbaumbestand sowie jüngeren Baumreihen geprägt. Der südliche Bereich wird zudem von der Boddentherme mit ihren gärtnerisch gestalteten Außenanlagen dominiert. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine mit einem Zaun abgegrenzte Zierrasenfläche mit unterschiedlichem Einzelbaumbestand und versiegelten Sitz- und Stellflächen sowie einem Schwimmbekken. Außerdem befindet sich noch ein Sauna- und eine Massagehaus auf dem Gelände.

Unmittelbar westlich an das Gelände der Boddentherme schließt eine teilversiegelte Freifläche an, die im Süden von einer ca. 2 m hohen Mauer mit Tor eingefasst wird. Dieser Bereich ist seit längerem ungenutzt.

Parallel zum Boddenufer verläuft ein versiegelter Rad- bzw. Wanderweg, an den mittig des Plangebietes in Verlängerung der Bergstraße ein teilweise versiegelter

Fuß- und Radweg anschließt. Dieser verbindet den (Rad)Wanderweg mit dem Körkwitzer Weg und wird von einer jüngeren Baumreihe gesäumt.

Im Uferbereich befindet sich eine Steganlage, die von einem ortsansässigen Wassersportverein genutzt und unterhalten wird.

6.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über den Körkwitzer Weg (NVP1) sowie die anschließende L 22. Sie binden das Plangebiet in südlicher Richtung an die Bundesstraße B 105 an.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen ein versiegelter (gepflasterter) Rad- und Fußweg parallel zum Boddenufer sowie ein teilversiegelten Rad- und Fußweg, der das Plangebiet von Nord nach Süd kreuzt. Dieser Weg bindet die vorhandene Steganlage an den Körkwitzer Weg an. Er ist für Fußgänger und Radfahrer freigegeben.

6.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch bestehende Leitungsnetze, vorwiegend im Bereich des Körkwitzer Weges, ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Folgende Aussagen zu den einzelnen Versorgungsmedien können getroffen werden:

6.4.1 Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen e.on / e.dis sichergestellt werden. Im Geltungsbereich bzw. direkt daran angrenzend befindet sich Leitungs- und Anlagenbestand des Unternehmens. Dieser ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

6.4.2 Gasversorgung

Im Geltungsbereich der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 befinden sich weder Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH noch der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten.

6.4.3 Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gesichert werden. Eine Telekommunikationslinie verläuft unmittelbar südlich des Geltungsbereiches der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19, im nördlich Bankettbereich der Straße „Körkwitzer Weg“. Für den Anschluss der Schwimmenden Ferienhäuser an das bestehende Kommunikationsnetz der Telekom ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag vom Vorhabenträger zu stellen.

Die bestehenden Anlagen der Telekommunikation sind während der Bauausführung zu schützen und zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Vor einer möglichen Umverlegung der Telekommunikationsanlagen ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein entsprechender Antrag einzureichen.

6.4.4 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch den die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Die Erschließung mit Trinkwasser kann gemäß Stellungnahme des Wasserversorgungsunternehmens „Wasser und Abwasser Boddenland“ vom 08.10.2014 vom Körkwitzer Weg her erfolgen. Laut übergebenden Bestandsplan (Stand 29.10.2013) verläuft im Bankettbereich des Körkwitzer Weges eine Trinkwas-

serleitung (300 GGG), welche bereits sämtliche straßenbegleitenden Gebäude, inklusive der Boddentherme, mit Trinkwasser versorgt.

6.4.5 Abwasser

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der bestehenden Anlagen wird durch die Anlagen des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet. Laut übergebenden Leitungsplans (Stand Oktober 2013) verläuft eine Druckleitung im Bankettbereich des Körkwitzer Weges, an die bereits sämtliche straßenbegleitenden Gebäude, inklusive der Boddentherme angeschlossen sind. Darüber hinaus verläuft ein Leitungsabzweig im Zufahrtsbereich zur bestehenden Steganlage. Hier besteht auf ca. Höhe des Parkplatzes ein Anschlusspunkt/Schacht.

6.4.6 Löschwasserversorgung

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll die erforderliche Löschwasserversorgung (96 m³/h) für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen.

Dieser Bedarf kann über Hydranten im öffentlich zugänglichen Straßenraum gesichert werden. Laut dem Hydrantenplan Ribnitz/Ribnitz Gemeinde (Stand 21.11.2014) von der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ befinden sich innerhalb eines 300 m Radius' mehrere Feuerlöschhydranten (Q ≥ 96 m³/h), die zur Brandbekämpfung herangezogen werden können. Hierbei handelt es sich u.a. um einen Hydranten im Körkwitzer Weg (Nr. 21264; Q ≥ 145 m³/h) und 2 Hydranten in der Moskauer Straße (Nr. 21291; Q ≥ 129 m³/h sowie Nr. 21289; Q ≥ 135 m³/h). Darüber hinaus kann für den landseitigen Bereich des Plangebietes zur Brandbekämpfung zusätzlich auf den Hydranten Nr. 21290; Q ≥ 117 m³/h zurückgegriffen werden.

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen. Hierfür ist im Rahmen der Hochbaumaßnahmen eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

6.4.7 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

7 Planung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Beschreibung der Steganlage mit schwimmenden Ferienhäusern

Um die Errichtung von maximal 15 Schwimmenden Ferienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten, ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ zu ergänzen. Hierbei handelt es sich um die zweite Ergänzung.

Bei den Schwimmenden Ferienhäusern handelt es sich um sogenannte „schwimmende Häuser“, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Die vorliegende Planung des Ingenieurbüros Hansen (Stand 18.05.2015) sieht vor, die Steganlage im Bereich des bestehenden Schilfgürtels ortsfest auszubilden.

den/aufzuständern. Dieser Steg (ca. 58 m Länge) mündet in einer Art Seeterrasse, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Von dieser Terrasse zweigen zwei Steganlagen ab, deren Zugänglichkeit auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt ist. In östliche Richtung schließt eine ca. 30 m lange, ca. 2,5 m breite Steganlage ab, die von dem ortsansässigen Anglerverein der noch bestehenden Steganlage im Osten des Plangebietes genutzt wird. Weiter nördlich schließt an die geplante Seeterrasse eine Schwimmsteganlage an, an der sich 15 schwimmende Ferienhäuser anordnen.

Die Schwimmenden Ferienhäuser, die auf einem Aluminium- bzw. Betonponton aufbauen, werden an der ca. 2,5 m breiten schwimmenden Steganlage, mittels Dalben festgemacht. Ein Fahrbetrieb ist nicht vorgesehen.

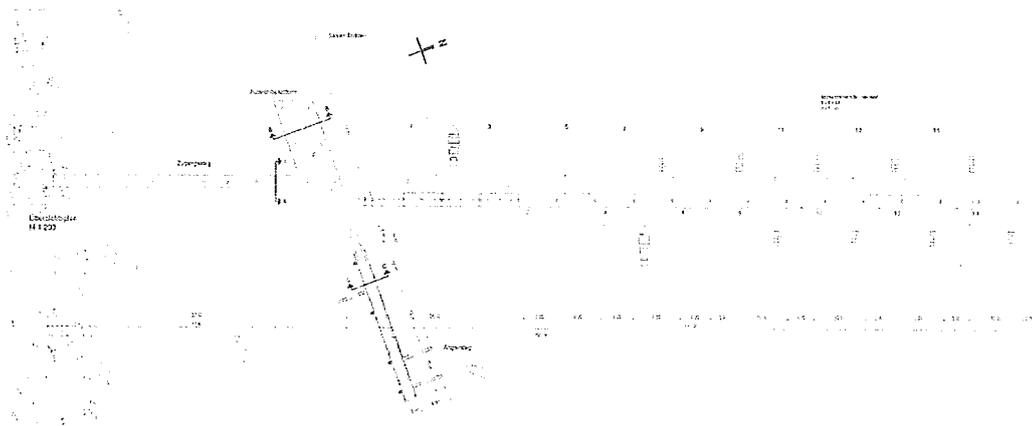


Abbildung 2: Lageplan geplante Steganlage mit schwimmenden Ferienhäusern

Laut vorliegender Planung des Ingenieurbüros Hansen (Stand 18.05.2015) werden zwei unterschiedliche Haustypen an der Schwimmsteganlage befestigt. Im südlichen Bereich der Schwimmsteganlage werden sechs schwimmende Ferienhäuser (Haustyp FH 44) angeordnet. Dieser eingeschossige Haustyp ist ca. 14 m lang und 6 m breit. Er gliedert sich wie folgt:

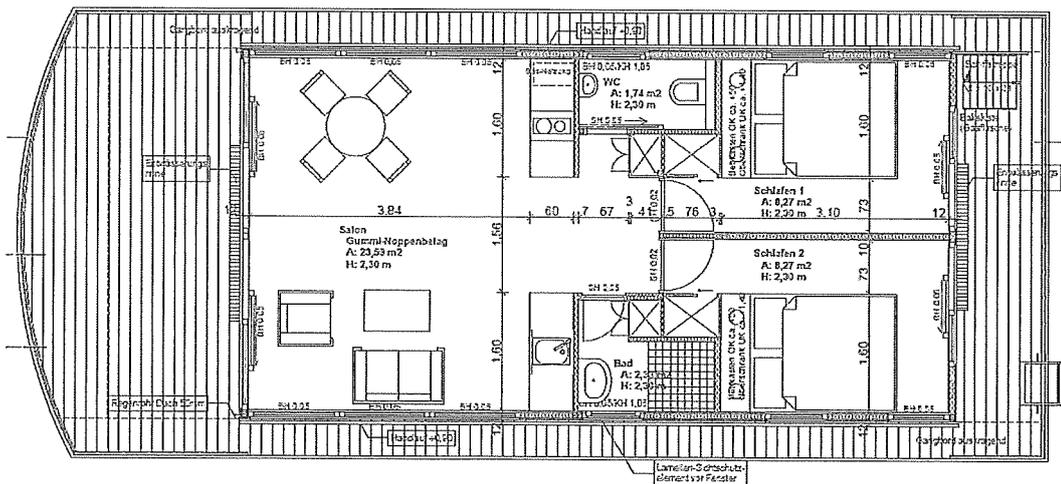


Abbildung 3: Grundriss des EG des FH 44

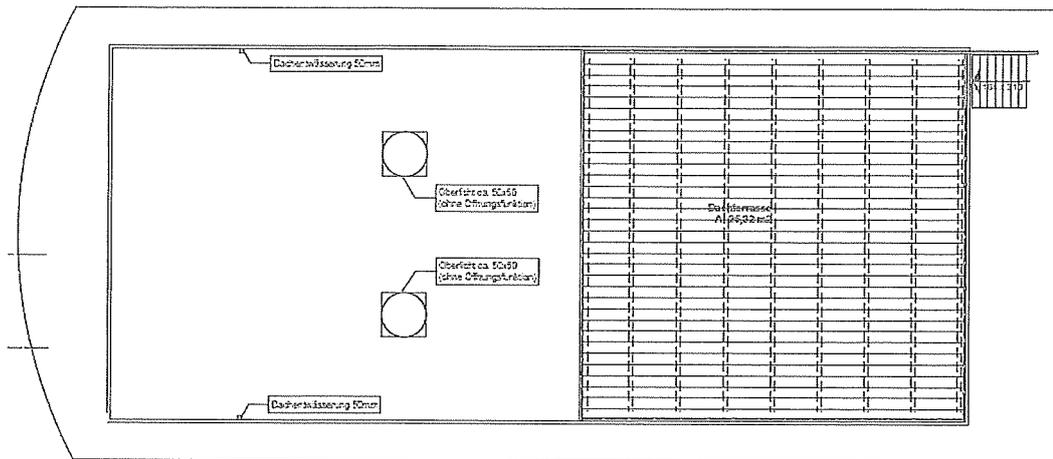


Abbildung 4: Grundriss der Dachterrasse des FH 44

Im nördlichen Stegabschnitt werden 9 weitere schwimmende Ferienhäuser des Haustyps FH 95 angeordnet. Der Ponton dieses Haustyps hat eine Grundfläche von 13 m mal 10 m. Der zweigeschossige Haustyp gliedert sich wie folgt:

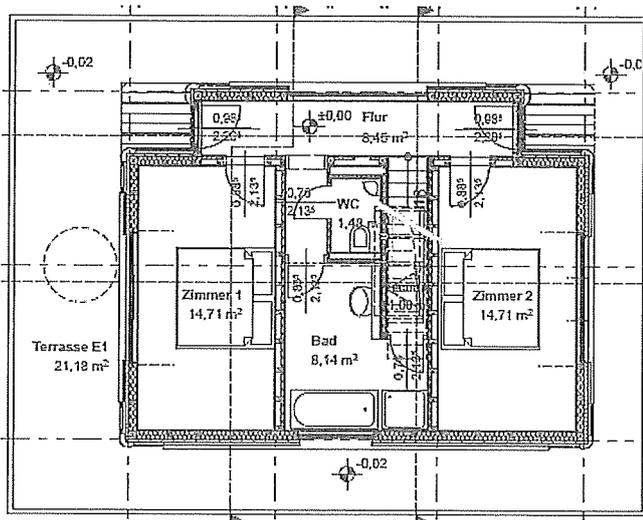


Abbildung 5: Grundriss des EG des FH 95

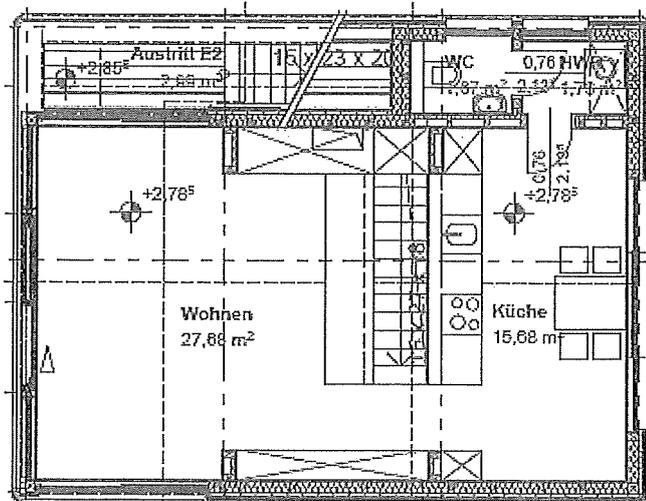


Abbildung 6: Grundriss des OG des FH 95

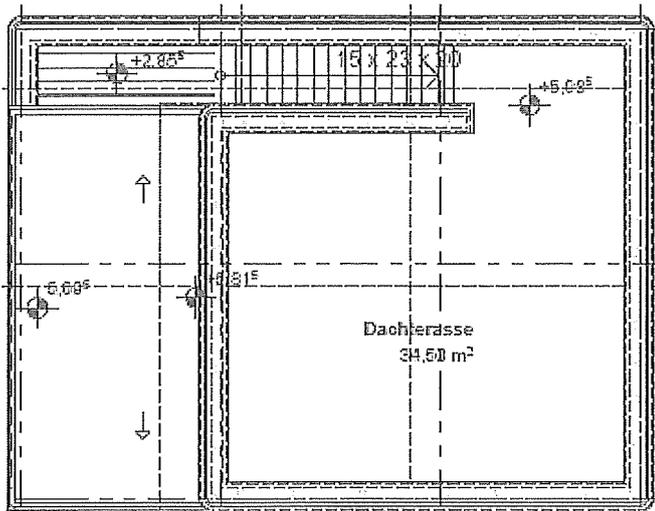


Abbildung 7: Grundriss der Dachterasse des FH 95

Die Ferienhäuser werden vollständig ausgerüstet einschließlich Haustechnik angeliefert und in Betrieb genommen. Die Ver- und Entsorgung der Ferienhäuser erfolgt über Medienleitungen innerhalb der jeweiligen Steganlage.

Da nicht alle notwendigen Service- und Versorgungsleistungen wie Rezeption, Lager- und Technikräume etc. für den Betrieb und die Wartung der Schwimmenden Ferienhäuser und/oder der Steganlage innerhalb des Ergänzungsbereiches gesichert werden können, ist die Errichtung eines Service- und Versorgungsgebäudes (SO 2c) im landseitigen Plangebiet (Änderungsbereich) vorgesehen.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die landseitigen Flächen des Plangebietes, zwischen Körkwitzer Weg und Boddenwanderweg, werden maßgeblich durch das Gebäude und die Nebenanlagen der Boddentherme geprägt. Diese Nutzung wird durch die Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) weiterhin gesichert.

Die im Rahmen der Änderung aufgeführten zulässigen Nutzungen im Baugebiet SO1 erfassen sämtliche Nutzungsarten, welche zur Realisierung der von Stadt der Ribnitz-Damgarten angestrebten Tourismusentwicklung (u.a. Schaffung von Ferienwohnungen in attraktiver Lage sowie ggf. die Ansiedlung eines Hotels) für förderlich erachtet werden. Die Änderungen stellen lediglich eine Ergänzung bzw. Konkretisierung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans dar, grundsätzliche inhaltliche Änderungen ergeben sich hier jedoch nicht.

Eine konkretisierende Angabe zu Umfang bzw. Kapazitäten der möglichen baulichen Entwicklung im SO 1 (Änderungsbereich) kann zum derzeit nicht erfolgen, da noch keine konkreten Planungen vorliegen. In jedem Fall wird die Gesamtanzahl der Betten (im land- und seeseitigen Plangebiet zusammen) 400 Stk. nicht überschreiten. Im seeseitigen Plangebiet SO 2a und SO2b wird die max. Anzahl der Betten aufgrund der festgesetzten max. Anzahl der schwimmenden Ferienhäuser (15 Stk.) 60 Betten nicht überschreiten.

Die Schwimmenden Ferienhäuser im Ergänzungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die sich entlang der neuen Steganlage anordnen, werden als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO (SO2) festgesetzt, da es sich um touristische Unterkünfte handelt, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen und damit die Definition eines Ferienhauses erfüllen.

Aufgrund der unterschiedlichen Größe, Höhenentwicklung und Geschossigkeit der geplanten schwimmenden Ferienhäuser wird das SO2 in unterschiedliche Teilbereiche (SO2a und SO2b) aufgeteilt. Zudem wird im landseitigen Plangebiet (Änderungsbereich) die Errichtung eines Service- und Versorgungsgebäudes, welches zum Betrieb der schwimmenden Ferienhäuser beiträgt, durch die Festsetzung des SO2c vorbereitet.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Für den Änderungsbereich (hier: SO1) des vorliegenden Bebauungsplans werden die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,4), die Geschossigkeit (IV) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (FH 13 m) aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ übernommen. Die Festsetzungen ermöglichen neben dem Erhalt der vorhandenen Baustrukturen auch eine begrenzte Erweiterung des Gebäudebestandes zur Etablierung von weiteren Beherbergungseinrichtungen bzw. Ferienwohnen entsprechend der für diesen Standort dargestellten Entwicklungsziele, sodass eine Änderung nicht erforderlich wird.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im SO2 a/b (Schwimmende Ferienhäuser) im Ergänzungsbereich, wird entsprechend des Leitfadens des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung „Bauen im Wasser in M-V“ (2010) als maximale Grundfläche pro Gebäude festgesetzt. Die Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche pro Gebäude und der maximalen Gebäudehöhe variieren im SO2 entsprechend der zwei geplanten Hausboottypen. Demzufolge wird das SO2 in die Teilbereiche SO2a und SO2b unterteilt, welche unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Parameter Maß der baulichen Nutzung und Höhenfestsetzungen treffen.

Entsprechend des Leitfadens des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung „Bauen im Wasser in M-V“ (2010) wird bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen auf die Oberkante Wasserfläche Bezug genommen. Dieser Bezugspunkt trägt den Umstand Rechnung, dass sich die Gebäudehöhen im Zuge ggf. schwankender Wasserstände gegenüber HN 0,00 ändern können. In der Regel sind jedoch, abgesehen von wenigen Hochwasserereignissen, keine größeren Abweichungen des Wasserstandes von HN 0,00 zu erwarten.

Bei Feststellung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der festen, massiven Hausbestandteile ausschlaggebend. Montierte Geländer und notwendige Befestigungen (Halterungen) für z.B. Sonnensegel o.ä. bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Sie dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen überschreiten.

Die Festsetzung einer minimalen Höhe des Fußbodens für die Schwimmenden Ferienhäuser dient dem Schutz vor Überflutung und dem damit einhergehenden Zerstörungspotential durch Wellenschlag. Gem. Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ist bei Eintritt eines Bemessungshochwassers (BHW) in der Ortslage Ribnitz mit Wasserständen bis 2,00 m ü. NHN zuzüglich Wellenaufbaus zu rechnen. Bei den Schwimmenden Ferienhäusern und den Schwimmstegen (in denen die Infrastrukturanlagen wie Leitungen für Strom, Wasser etc. verlaufen) ist die Festsetzung einer geringen Erdgeschossfußbodenhöhe ausreichend, da diese Anlagen grundsätzlich dazu geeignet sind, sich mit dem Wasserstand auf und ab zu bewegen. Bei der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird lediglich der Wellenschlag (≤ 50 cm) berücksichtigt.

Im Änderungsbereich, im SO 1, wird aufgrund der Überflutungsgefährdung die Mindesthöhe für Erdgeschossfußboden von Gebäuden, die dem dauerhaftem Aufenthalt von Menschen dienen, oberhalb des Bemessungshochwasser (BHW) in der Ort-

schaft Ribnitz¹ zzgl. des Wellenauflauf mit 2,50 m über NHN festgesetzt. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Insgesamt wird durch die Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudehöhe eine hinreichende Integration sowohl der landseitigen Gebäude als auch der Schwimmenden Ferienhäuser in das Siedlungs- und Landschaftsbild gewährleistet.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

In dem landseitigen Sonstigen Sondergebieten SO1 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge von 90 m nicht überschritten werden. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wurden weitgehend übernommen und nur im Bereich des bereits realisierten Freizeitbads partiell an die bereits erfolgte Entwicklung geringfügig angepasst.

Ferner wurde die Baugrenze (im landseitigen Plangebiet) vom Graben (39/R3) um ca. 5 m abgerückt, um den Belangen des Wasser und Bodenverbands „Recknitz-Boddenkette“, speziell der Sicherung eines Unterhaltungstreifen, Rechnung zu tragen. Außerdem wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen die Sicherung des schützenswerten Baum- und sonstigen Vegetationsbestand besonders berücksichtigt. Im restlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind die Baugrenzen bewusst weit gefasst, um in der Umgebung des Freizeitbads einen größtmöglichen Spielraum für die Schaffung ergänzender baulicher Nutzungen einzuräumen.

Im SO2 erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend der Empfehlungen des Leitfadens „Bauen im Wasser in M-V“ anhand der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche pro Gebäude (90 m² bzw. 130 m²) i.V.m. Baugrenzen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die getroffenen Festsetzungen im SO2 sichern durch die eindeutige Abgrenzung der überbaubaren Fläche einen möglichst minimalen Eingriff in das Gewässerbiotop bzw. den Uferbereich und eine städtebaulich klare Ordnung. Durch die vorgegebene Kleinteiligkeit wird zudem zu einer hinreichenden Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild beigetragen.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung zwischen den Schwimmenden Ferienhäuser (im SO2 a/b) können durchweg eingehalten werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Bedingt dadurch, dass bei den vorgesehenen Ferienhaustypen im SO2a die Fassaden hinter die Schwimmkörper zurücktreten, sind Abstandsflächen von 6 m zwischen den Häusern gegeben. Im SO2 b betragen die Abstände der Schwimmkörper untereinander bis ca. 9,0 m, sodass hier eine Einhaltung ohnehin gegeben ist. Zudem sind die Schwimmenden Ferienhäuser der Bereiche SO 2a und SO 2b zueinander versetzt angeordnet, sodass auch hier die Abstandsflächen eingehalten werden.

7.1.5 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes kann weiterhin direkt vom Körkwitzer Weg aus über die bestehenden Zufahrten erfolgen.

¹ 2,00 m über NHN (ehemals 1,85 über HN)

Die Fahrgassen des bestehenden Boddenparkplatzes im südlichen Plangebiet weisen eine ausreichende Ausbaubreite auf, um neben Pkw auch LKW wie Lösch-, Rettungs- oder Müllfahrzeugen die Zufahrt im Änderungsbereich zu ermöglichen. Das Wenden oder Aufstellen von Lösch- oder Rettungsfahrzeugen ist im Bereich des bestehenden Parkplatzes der Boddentherme im SO1 ebenfalls möglich. Zudem ist der entsprechend gekennzeichneten Standort für Müllcontainer ausreichend groß bemessen, um ggf. das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges oder eines Lkw mit Anlieferung für das Service und Versorgungsgebäudes zu ermöglichen.

Auf die Anlage einer größeren (privaten) Parkplatzanlage für die Besucher/Nutzer der schwimmenden Ferienhäuser im Bereich der ufernahen Grünfläche ist bewusst verzichtet worden, um die sensiblen Uferbereiche des Boddens verkehrstechnisch nicht erheblich zu belasten. Um den Nutzern der schwimmenden Ferienhäuser das problemlose Be- und Entladen der Pkw zu ermöglichen, wird eine Fläche am Ende des in der I. Änderung und I. Ergänzung des BP Nr. 19 festgesetzten Wegeverbindung zwischen Körkwitzer Weg und festgesetzten Fuß- und Radweg „Boddenwanderweg“ als privater Parkplatz (2 Stellplätze mit einer Wendemöglichkeit für Pkw) festgesetzt. Die bereits bestehende Wegeverbindung weist eine hinreichende Ausbaubreite auf (3,50 m) um das Befahren mit Pkw zu ermöglichen. Entsprechend der geplanten Nutzung der Verkehrsfläche wird die Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Ausschlaggebend für die Einstufung ist die überwiegende Nutzung der Verkehrsfläche durch den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer). Das Befahren der Verkehrsfläche ist ausschließlich dem begrenzten Nutzerkreis der Besucher Schwimmenden Häuser zum Be- und Entladen gestattet. Um die Anforderungen eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ mit gleichberechtigtem Nebeneinander von Fußgängern, Rad und Kraftfahrern zu unterstreichen, wird der Ausbau als niveaugleiche Mischfläche vorgesehen.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Verkehrsfläche am Ende des festgesetzten Verkehrsberuhigten Bereichs als privater Parkplatz zum Kurzzeitparken festgesetzt. Der Nutzerkreis wird auf die Besucher der schwimmenden Häuser beschränkt.

Nördlich des öffentlich gewidmeten Boddenwanderweges, welcher als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ festgesetzt ist, sind alle festgesetzten Verkehrsflächen ausschließlich dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten. Sowohl die Zuwegung vom Boddenwanderweg zur neuen Steganlage als auch die Steganlage selbst (nebst Seeterrasse) sind als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich hier: Seeterrasse“ gewidmet. Der an die Seeterrasse östlich anschließende Seitensteg ist aufgrund seines eingeschränkten Nutzerkreises (Anglerverein) als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, hier: Steganlage mit Liegeplätzen für Anglerverein“ festgesetzt. Ebenfalls als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich hier: Schwimmsteg mit Liegeplätzen für schwimmende Ferienhäuser und Boote“ wird die nördlich an die Seeterrasse angrenzende ca. 120 m lange Schwimmsteganlage festgesetzt. Ihr Nutzerkreis ist auf die Mieter/Eigentümer der schwimmenden Ferienhäuser beschränkt.

Die Ausbaubreite der gesamten Steganlage von 2,50 m entspricht der Regelbreite für Gehwege (RASt 6.1.6.1), so dass ein gefahrloser Begegnungsfall (Fußgänger/Fußgänger) möglich ist.

Es wird bei Berücksichtigung der Tatsache, dass die Steganlage im SO2 auch von einem ortsansässigen Wassersportverein genutzt wird, anhand der Anlage 1 der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse (2010) der Stadt Ribnitz-Damgarten von nachfolgendem maximal erforderlichen Stellplatzbedarf ausgegangen:

Funktionsbereich	Stellplätze pro Einheit	Anzahl Stellplätze
SO2 a/b	1 je Ferien- o. Wochen-	15
Stellplätze Schwimmende Ferienhäuser	endhaus	
Stellplätze Besucher Schw. Ferienhäuser		6
Stellplätze Wassersportler		3
Neueinrichtung gesamt		24

Insgesamt sind zur Deckung des zu erwartenden Bedarfs durch die Errichtung von 15 Schwimmenden Ferienhäuser sowie der weiteren Nutzung der Steganlage durch einen Wassersportverein im SO2 24 Stellplätze für PKW vorzusehen.

Da eine Einrichtung von Stellplätzen innerhalb des Ergänzungsbereiches aufgrund dessen Überschneidung mit der Boddenwasser- bzw. Uferfläche nicht möglich ist, werden die notwendigen Stellplätze für die Nutzer der Schwimmenden Ferienhäuser sowie der Steganlage landseitig, innerhalb des Änderungsbereiches (im SO1) vorgehalten.

Sollten die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs errichtet oder grundlegend erneuert werden, bedarf es einer Genehmigung nach § 10 StrWG-MV. Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV sind 3 Arbeitsmappen mit folgenden Unterlagen erforderlich:

- Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültiger Unterschrift von Planer und Antragsteller, Genehmigungs-/Ausführungsplanung (Erläuterungsbericht, Längsschnitt/Höhenplan, Schleppkurven – mit Unterschrift, Berechnungen (z.B. hydraulische oder statische)
- Baugrundgutachten
- Stellungnahmen bzw. Erlaubnisse der TÖB.

7.1.6 Grünfläche

Die Freifläche zwischen dem Boddenufer und dem SO 1 Zweckbestimmung „Schwimmbad, Erlebnisbad und Beherbergung“ wird entsprechend ihrer derzeitigen Ausprägung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch die vorliegende VI. Änderung und II. Ergänzung wird diese Festsetzung durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bestandsorientiert konkretisiert. Zudem wird eine ergänzende Festsetzung, zu einer maximalen Versiegelung der Grünfläche von max. 10 % getroffen. Diese Festsetzung soll die Anlage von typischen naherholungsrelevanten Anlagen wie Sport- und Spielbereichen, Liegewiesen und sonstige Aufenthaltsbereiche wie Terrassen ermöglichen.

7.1.7 Ver- und Entsorgung

Die mit der Umsetzung der Planinhalte verbundenen, zusätzlichen Anforderungen an die Erschließungsmedien (u.a. Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) können durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz mit abgedeckt werden. Für die Änderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und –betreibern vorzunehmen und vertragliche Vereinbarungen (Erschließungsvertrag etc.) zu schließen.

Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswassers von den Dächern der schwimmenden Ferienhäuser wird in den Bodden eingeleitet. Da das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer erlaubnispflichtig ist und es sich bei dem betroffenen Gewässer um ein Boddengewässer handelt, ist im weiteren Planverfahren ein entsprechender Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) VP zu stellen.

Das unbelastete anfallende Niederschlagswasser von der Dachfläche des geplanten Service und Versorgungsgebäudes (GR 96 m²) wird flächig versickert. Die unmittelbar angrenzenden nord- bzw. nordwestlich Grünflächen (Zierrasen) weisen eine hinreichende Flächengröße auf.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Ferienhausbebauung kann von der bestehenden Trinkwasserleitung (300 GGG) im Bankettbereich der Straße „Körkwitzer Weg“ aus erfolgen. Dies hat die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland mit Ihrer Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 08.10.2014 bestätigt. Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind Absprachen und Verträge mit dem Netzbetreiber abzuschließen, um einen Anschluss der schwimmenden Ferienhäuser an das Trinkwasserleitungsnetz zu sichern.

Gleiches gilt für das geplante landseitige Beherbergungs- und Freizeitangebot. Wie in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan dargelegt, ist auch hier ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz möglich.

Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der schwimmenden Ferienhäuser (ohne Niederschlagswasser) wird gesammelt und in die im Bankettbereich des Körkwitzer Weges verlaufende Druckleitung (Rbz 1000 DL) eingeleitet. Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind Absprachen und Verträge mit dem Netzbetreiber (dem Abwasserzweckverband Körkwitz) abzuschließen, um einen Anschluss der schwimmenden Ferienhäuser an das bestehende Abwasserleitungsnetz zu sichern.

Die im Ursprungsbebauungsplan bereits planungsrechtlich vorbereiteten landseitigen Planungen zum Beherbergungs- und Freizeitangebot sind ebenfalls an das bestehende Abwasserleitungsnetz anzuschließen. Hierfür ist, sobald konkrete Aussagen zu anfallenden Abwassermengen möglich sind, Abstimmungen und vertragliche Regelungen mit dem Netzbetreiber vorzunehmen.

Abfallentsorgung

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für die Schwimmenden Ferienhäuser über das bestehende Abfallentsorgungssystem im SO 1 erfolgen.

Die anfallenden Abfälle werden im Bereich des Service- und Versorgungsgebäude nordöstlich der Boddentherme, welches in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist, gesammelt und zur Abholung im Bereich des bereits bestehenden Müllsammelplatzes der Boddentherme bereitgestellt, so dass keine separate Erschließungsanlage für das Sammeln und Abtransportieren des durch die schwimmenden Ferienhäuser verursachten Abfalls notwendig sein wird. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Parkplatzbereich der Boddentherme) sind weiterhin hinreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

Die Fläche zur Abfallentsorgung ist in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gekennzeichnet.

7.1.8 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung kann unverändert über die im öffentlichen Verkehrsraum bestehenden Hydranten im Straßenbereich des Körkwitzer Wegs (Hydrant Nr. 21264; $Q \geq 145 \text{ m}^3/\text{h}$) und der zwei Hydranten in der Moskauer Straße (Nr. 21291; $Q \geq 129 \text{ m}^3/\text{h}$ sowie Nr. 21289; $Q \geq 135 \text{ m}^3/\text{h}$) erfolgen. Darüber hinaus kann für den landseitigen Bereich des Plangebietes zur Brandbekämpfung zusätzlich auf den Hydranten Nr. 21290; $Q \geq 117 \text{ m}^3/\text{h}$ zurückgegriffen werden. Alle vorgenannten Hydranten befinden sich innerhalb eines 300 m Radius'. Zusätzliche Maßnahmen zur Löschwasserbevorratung müssen nicht vorgehalten werden.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist durch Anbindung an die Straße „Am See“ und die bestehenden Verkehrsflächen im Parkplatzbereich der Boddentherme weiterhin gewährleistet.

Die Errichtung einer zusätzlichen Aufstell- und Wendefläche für Einsatzfahrzeuge (Löschfahrzeuge) unmittelbar südlich der Steganlage ist vor dem Hintergrund der bestehenden großflächigen Parkplatzanlage der Boddentherme sowie der Sensibilität des betroffenen Uferbereichs entbehrlich. Zumal die bestehenden Festsetzungen des SO 1 eine Ergänzung der bestehenden Verkehrsfläche zum Zwecke der Errichtung einer Aufstell- und Wendefläche für Einsatzfahrzeuge ermöglichen.

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

7.1.9 Wasserflächen

Die Bereiche des Gewässers, die nicht überbaut werden sollen, werden als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und entsprechend ihrer Funktion (in den Lücken zwischen den Schwimmenden Ferienhäusern können kleinere Sportboote anlegen) mit Zweckbestimmung „Hafen“ festgesetzt.

7.1.10 Grünordnung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a BauGB Abs. 3 ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Entsprechend § 15 Abs. 1 und 2 sind Eingriffsverursacher dazu verpflichtet, nicht zu vermeidende, dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Da mit der vorliegenden Planung nur in Teilbereichen neue Beeinträchtigungen einhergehen, werden, unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 19 bzw. dessen I. Änderung und I. Ergänzung ausschließlich die Eingriffe bilanziert, die durch die Neuplanung zusätzlich verursacht werden. Dies beschränkt sich auf die Erweiterung der Steganlage, die Errichtung der Schwimmenden Ferienhäuser im Erweiterungsbereich sowie die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes SO1 im Änderungsbereich. Diese Änderungen sind im Plan farbig markiert.

Festsetzungen zur Grünordnung

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von gerundet 57.023 KFÄ (vgl. Umweltbericht).

Aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsintensität der Freiflächen im Änderungsbereich und der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Ergänzungsbereich (ausschließlich Wasserflächen und Uferbereiche der Ribnitzer See) wird bei der Kompensation des prognostizierten Eingriffs fast vollständig auf externe Maßnahmen bzw. den Ankauf von Ökopunkten zurückgegriffen.

Bei den festgesetzten internen Maßnahmen zur Grünordnung handelt es sich um Erhaltungsgebote von gesetzlich geschützten Bäumen nach §§ 18, 19 NatSchAG M-V und Vegetationsbeständen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V i.V.m. § 30 BNatSchG unterliegen. Zudem werden der Erhalt eines dauerhaft wasserführenden Grabens und dessen Uferbereiche festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Sicherung der wenigen naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet als potentieller Lebens- und Rückzugsraum und tragen zur harmonischen Einbindung des Vorhabens bei.

Zudem wird im östlichen Änderungsbereich eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) im Zuge der VI. Änderung und II. Ergänzung festgesetzt, die primär dazu dient, die naturnahe Entwicklung dieser Teilfläche zu sichern.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baumpflanzung von 18 Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs der VI. Änderung und II. Ergänzung des BP 19 sowie für den zur Fällung angezeigten Baum im SO 1 werden, entlang des straßenbegleitenden Radweges zwischen Klockenhagen und Ribnitz als Lückenpflanzung der bestehenden einseitigen Baumreihe gepflanzt, da eine Pflanzung der Einzelbäume an den ursprünglich festgesetzten Standorten städtebaulich nicht (mehr) erwünscht ist. Eine exakte Verortung der Pflanzstandorte sowie eine detaillierte Beschreibung der naturschutzfachlichen Anforderungen an die Pflanzung sind dem beigefügten Lageplan „Externe Ersatzbaumpflanzung“ sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der mit der Anordnung der schwimmenden Ferienhäuser sowie dem Bau der Steganlage verbundene Eingriff in den Bodden wird primär über die Abbuchung vom Ökokonto VR-011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“ kompensiert. Ziel dieser Renaturierungsmaßnahme im Recknitztal ist es, die natürlichen Abflussverhältnisse zur Recknitz wieder herzustellen.

Hierzu erfolgt eine vertragliche Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Betreiber des Ökokontos und dem Vorhabenträger.

Die Kompensation des durch die Errichtung und Nutzung der schwimmenden Ferienhäuser und Steganlage verursachten Eingriffs in den Saaler Bodden über die Abbuchung vom Ökokonto VR-011 weist insofern einen funktionalen Bezug auf, als dass mit der Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme im Recknitztal die natürlichen Abflussverhältnisse zur Recknitz wieder hergestellt und im Bereich der sogenannten „Salzwiesen im Binnenland“ Pflanzen gefördert werden, die sonst nur auf regelmäßig überfluteten Flächen an den Küsten gedeihen. Zudem ist die Recknitz mit dem vom Eingriff direkt betroffenen Saaler Bodden verbunden (Zufluss). Die Renaturierung des Recknitztals bzw. der Polder wirkt sich somit indirekt auch positiv auf den Bodden aus.

Gemäß der Anlage 12 „Empfehlung zur Auswahl von Kompensationsmaßnahmen“ der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, LUNG 1999) werden die Kompensations-schwerpunkte in der betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ neben der Wiederherstellung von Küstenüberflutungsbereichen (prioritär: Salzgrasland und Röhricht) und Wiederherstellung der Küstendynamik u.a. auch in der Renaturierung von Niedermooren im Küstenhinterland und Regenmooren, der Renaturierung von Fließgewässern sowie der Wiederherstellung von Feuchtgrünland gesehen. Die Zielstellungen des ausgewählten Ökokontos VR-011 erfüllen somit die in der HzE defi-

nierten Kompensationsschwerpunkte des Ostseeküstengebiets, so dass eine Nutzung des Ökokontos fachlich adäquat erscheint, auch wenn sich die vom Ökokonto umfassten Flächen nicht in der selben Landschaftszone wie der Eingriffsort befinden. Das Ökokonto VR 011 liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wohingegen der Eingriff in der Landschaftszone „Arkonasee“ bzw. Bereich „Ostseeküstenland“ stattfindet.

Da jedoch im Planungszeitraum bzw. zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein Ökokonto in der betroffenen Landschaftszone zur Verfügung steht und auch nach derzeitigem Kenntnisstand zeitnah zur Verfügung stehen wird, wurde, in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen, auf das räumlich nahe (ca. 20 km), funktional dienende Ökokonto VR-011 ausgewichen².

Um die prognostizierten, unvermeidbaren (baubedingten) Eingriffe in den ufernahen Gewässerbereich, soweit wie möglich, auch ortsnah und funktional zu kompensieren, wurde zusätzlich zur externen Kompensation durch ein Ökokonto, in Abstimmung mit der zuständigen UNB des LK Vorpommern-Rügen der vollständige Rückbau der bestehenden Steganlage sowie eine Sandauffüllung der ufernahen, vertieften Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt, um den natürlichen Lückenschluss des Röhrichtgürtels zu ermöglichen (M2).

Der Eingriff im Änderungsbereich (landseitigen Plangebiet - Änderungsbereich) in Höhe von 7.457 KFÄ kann alternativ auch über die Abbuchung vom steigeigenen Ökokonto NVP-003 bzw. VR-014 erfolgen.

7.1.11 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 sowie dessen I. Änderung und I. Ergänzung liegen schalltechnische Untersuchungen (KOHLEN UND WENDLANDT) aus dem Jahr 1997 und 2010 vor, welche die Lärmwirkungen (maßgeblichen Immissionen und Emissionen) des Verkehrs- und den Gewerbelärms prognostizieren und Lärminderungsmaßnahmen ausweisen. Ergänzend liegt eine „Schalltechnische Untersuchung zu Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Kombibad in Ribnitz-Damgarten“ vom Oktober 2001 vor, welche die Grundlage für die im Dezember 2001 erteilte Baugenehmigung der Boddentherme bildete.

Aufbauend auf den vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungen wurden sowohl im Bebauungsplan Nr. 19 als auch in dessen I. Änderung und I. Ergänzung Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen, um den prognostizierten Überschreitung der in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerte entgegenzutreten.

Laut Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen:

- Schallschutzfenster Verkehrsseite
- Massive Bauweise
- Anordnung von Schlafräumen zur Nordseite

Im Zuge der I. Änderung und I. Ergänzung des BP Nr. 19 wurde zudem ein Mindest-Schalldämmmaße ($R_{w,res}$) von der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 40 dB festgesetzt.

² Die beiden in der Liste der „freiverfügbaren Ökokonten“ des LUNG aufgeführten zwei Ökokonten in der Landschaftszone „Ostseeküstenraum“ VR-004 und VR-005 stehen beide nicht (mehr) zur Einbuchung im erforderlichen Umfang bereit.

Diese Festsetzungen für den landseitigen Bereich des Plangebietes (Änderungsbereich) werden übernommen, da eine Änderung oder Intensivierungen der festgesetzten Nutzungen nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist. Die Änderungen der Festsetzung zu Art der baulichen Nutzung stellen lediglich eine Ergänzung bzw. Konkretisierung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans dar. Es ist folglich davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planinhalte die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht nachhaltig beeinträchtigt bzw. die Bestandssituation erheblich verschlechtert.

Die in der Schallimmissionsprognose GP 259/97 (KOHLEN UND WENDLANDT 1997) noch nicht vollständig zu beantwortende Frage, inwieweit der Betrieb der Schwimmhalle inklusive des Parkplatzes Immissionen hervorruft, die die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen beeinträchtigen können, wurde in der ergänzenden „Schalltechnische Untersuchung zu Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Kombibad in Ribnitz-Damgarten“ vom Oktober 2001 detaillierter untersucht und bauliche sowie organisatorische Lärminderungsmaßnahmen abgeleitet, die einer Verträglichkeit der festgesetzten Schwimmbadnutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung sicherstellen.

Die aufgezeigten Minderungsmaßnahmen (u.a. Ausschluss eines Freiluftbeckens sowie die Verlagerung des Folienkissendachs von dem Süd auf das Norddach) wurden zusammen mit der Beschränkung der Parkplatznutzung auf den Zeitraum von 08:00 bis 22:00 Uhr sowie die Mindestbauschalldämm-Maße für das Foliendach von $R'_w \geq 12$ dB und der restlichen Dachflächen von 40 dB in die Baugenehmigung vom Dezember 2001 übernommen. Da die vorliegende VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 19 keine Änderungen oder Intensivierungen der bestehenden Schwimmbadnutzung vorsieht, ist eine Modifizierung der bestehenden Festsetzungen nicht notwendig.

Ob der Betrieb eines Hotels oder sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes innerhalb des SO 1 zu einer kumulativen Immissionswirkung führt, der die Orientierungswerte an den angrenzenden Wohnbebauungsstandorten ggf. übersteigt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt (ohne konkrete Planungsabsicht) nicht hinreichend sicher abzuschätzen. Dies ist in einer ergänzenden Schallimmissionsprognose zu gegebenen Zeitpunkt zu prüfen. Bis zum Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens zum Beherbergungsbetrieb, ist davon auszugehen, dass die bestehenden immissionsrechtlichen Festsetzungen zu passiven und aktiven Lärminderungsmaßnahmen für den Änderungsbereich (welche viele der festgesetzten und bereits bestehenden Nutzungen wie Schwimmbad, Parkplatz im SO1 berücksichtigen) dazu beitragen, dass keine erheblichen Immissionsbelastungen an den angrenzenden Wohnstandorten zu erwarten sind.

Das die bestehenden Verkehrsimmissionen vom Körkwitzer Weg oder dem bestehenden Parkplatz der Boddentherme sich nachteilig auf die geplante Ferienhausbebauung im SO2 a/b auswirken könnte, ist aufgrund der Entfernung zum Parkplatz bzw. der Straße mit ≥ 60 m nicht zu erwarten. Durch Realisierung der 15 schwimmenden Ferienhäuser ist keine Steigerung der An- und Abfahrten von Pkw zu erwarten. Anders als die Parkstände der Boddentherme ist bei den Parkplätzen für die schwimmenden Ferienhäuser davon auszugehen, dass diese nicht mehrmals täglich belegt werden. Damit sind hier auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die bestehenden Immissionen durch die Nutzung der benachbarten Steganlage durch den ortsansässigen Anglerverein werden durch eine räumliche Trennung der beiden Nutzungen (geteilte Steganlage) bewusst reduziert. Zudem ist davon auszugehen, dass es sich bei der Nutzung der Steganlage durch den Anglerverein hauptsächlich um kleinere Motorboote handelt, deren Nutzung hauptsächlich tags stattfindet.

det. Verbleibende, nicht zu vermeidende Immissionen werden, genauso wie Geräusche, die durch Wind verursacht werden, als situationstypisch und tolerierbar eingestuft. Die ergänzende Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen für das SO 2a/b erscheint daher nicht zielführend.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes behalten ihre Gültigkeit. Die immissionsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 19 bzw. dessen 1. Änderung und 1. Ergänzung werden übernommen.

8 Kosten

Die Kosten für das Planverfahren erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie in Abhängigkeit vom Ergebnis der Umweltprüfung durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen. Zudem fallen bei einer über die Bestandsnutzung hinausgehende Realisierung der Planung Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Verkehr, Versorgungsmedien) und die Steganlage samt Schwimmenden Häusern an.

Sämtliche vorstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger der Maßnahme übernommen; dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt vor Satzungsbeschluss geschlossen.

9 Flächenbilanz

Art der Darstellung	Änderungs- Fläche in m ²	Ergänzungs- Fläche in m ²	Fläche in m ²
Baugebiete, davon:			
SO nach § 11 BauNVO			24.601
Sondergebiete SO1 § 11 BauNVO Zweckbest. „Erlebnisbad und Beherbergung“ (<i>Bestand</i>)	22.306	0	22.306
Sondergebiete SO1 § 11 BauNVO Zweckbest. „Erlebnisbad und Beherbergung“ (<i>Planung/Ergänzung</i>)	2.295	0	2.295
SO nach § 10 BauNVO			1.806
Sondergebiet SO2a § 10 BauNVO Zweckbest. „Schwimmende Ferienhäuser“	0	1.170	1.170
Sondergebiet SO2b § 10 BauNVO Zweckbest. „Schwimmende Ferienhäuser“	0	540	540
Sondergebiet SO2c § 10 BauNVO Zweckbest. „Schwimmende Ferienhäuser“	96	0	96
Verkehrsflächen § Abs. 1 Nr. 11 BauGB, davon:			2.105
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:			
Fuß- und Radweg/Boddenwanderweg (<i>Bestand</i>)	1.319	0	1.319
Fußgängerbereich: Seeterrasse	146	265	411
Fußgängerbereich: Schwimmsteganlage	0	314	314

Fußgängerbereich: Anglersteg	0	84	84
Privater Parkplatz, hier Kurzzeitparken zum Be- und Entladen der schw. Ferienhäuser	153	0	153
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			6.336
Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage (<i>Bestand</i>)	6.336	0	6.336
Wasserfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	0	25.884	25.884
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b, davon:			7.274
Erhaltungsgebot (Graben und junge Baumreihe)	938	0	938
Schutzgebiete und -objekte (Biotop NVP 04013)	0	6.408	6.408
gesamt	32.555	34.665	67.220

10 Alternativenprüfung

Die aufgrund der spezifischen Projektanforderungen und möglicher Vorhabenauswirkungen erfolgt eine Prüfung möglicher Standortalternativen nach folgende Gesichtspunkten:

- touristische Attraktivität und sinnvolle Einbindung des Standorts in die geplante touristische Entwicklung,
- Erschließungssituation und städtebauliche Einbindung,
- Umfang der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der gewählte Standort ist aufgrund der integrierten Siedlungslage sowie bestehenden, anthropogenen Vorbelastungen und der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung sowie der Erschließung mit Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) für das Vorhaben besonders günstig.

Ferner stellt der fortgeltende FNP der Stadt Ribnitz-Damgarten für den landseitigen Teilbereich des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schwimmhalle, Erlebnisbad und Beherbergungsmöglichkeit“ dar. Die avisierte Planung folgt damit der vorgegebenen touristischen Entwicklung. Der Katalog des Beherbergungsangebots wird sinnvoll erweitert.

Da der Uferbereich des Plangebietes durch die bestehende Steganlage bereits erheblich vorgeprägt ist und sich die neue Steganlage, an der sich die 15 Schwimmenden Ferienhäuser anordnen, an dem Standort der alten Steganlage orientiert, werden erhebliche Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft, insbesondere den Schilfgürtel, auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus wird durch den Rückgriff auf eine bereits geschaffene Erschließung die Neuanlage von Straßen- und Leitungssystemen an anderer Stelle vermieden, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist.

Betrachtet man mögliche alternative Standorte, so kommen vorhabenbedingt nur die Uferbereiche des Boddens in Frage. Weiterhin scheiden nicht erschlossene Standorte grundsätzlich aus, da durch die Neuerschließung erheblich größere Eingriffe in

Natur- und Landschaft zu erwarten sind. Damit verbleiben nur wenige potentielle Standortalternativen. Die Fläche des Hafens Ribnitz ist bereits durch andere Nutzungen hinreichend belegt bzw. es gibt für den westlichen Hafensbereich bereits konkrete Planungen. Im Bereich des Hafens Damgarten sind die Platzverhältnisse wasserseitig nicht gegeben, damit fallen beide Alternativen aus. Die Nutzung von bestehenden Zufahrten zum Bodden auf Höhe des Bestwood-Geländes kommt aufgrund der mangelnden touristischen Attraktivität, der hier höheren Erschließungsaufwendungen sowie des zu erwartenden größeren Eingriffs in Natur und Landschaft nicht in Betracht.

Damit erweist sich der gewählte Standort als der im Stadtgebiet am besten geeignete.

11 Hinweise

Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V)

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

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist eigenständiger Bestandteil der Begründung und ist dieser entsprechend angefügt.

Umweltbericht

zur

VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 "Körkwitzer Weg" der Stadt Ribnitz-Damgarten

Anlage zur Begründung

Satzungsfassung

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bauamt

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Rostock, den 06.06.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1.1	Anlass	4
1.1.2	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes	4
1.1.3	Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen.....	5
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne Ziele des Umweltschutzes	7
1.2.1	Gesetze.....	7
1.2.2	Übergeordnete Planvorgaben.....	7
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	12
2.1.1	Schutzgut Mensch, Erholung.....	12
2.1.2	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.3	Schutzgut Boden	14
2.1.4	Schutzgut Klima/ Luft	15
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	15
2.1.6	Schutzgut Flora	16
2.1.7	Schutzgut Fauna	18
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
2.1.9	Wechselwirkungen	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
2.2.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante).....	19
2.2.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens.....	20
2.3	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
2.3.1	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen	21
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3.	Eingriffsbilanzierung	23
3.1	Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses	23
3.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	29
3.3	Ableitung der Kompensationsmaßnahmen	30
4.	Zusätzliche Angaben	31
4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten	31
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	32
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Anlass

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt die Freiflächen nord-östlich der Bodden-therme städtebaulich aufzuwerten und die bestehende Erholungsnutzung in diesem Bereich, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ in Form eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO festgesetzt ist, durch die Schaffung von 15 Schwimmenden Ferienhäusern (sogenannte „Schwimmende Häuser“) weiter auszubauen.

Zur Sicherstellung einer hinreichenden landseitigen Erschließung der Schwimmenden Ferienhäuser ist es notwendig, die vorhandene Steganlage zu ersetzen und bedarfsgerecht auszubauen, so dass sie den geplanten (technischen) Anforderungen Rechnung tragen kann. Darüber hinaus ist die verkehrstechnische Erschließung (Stellplätze für Besucher, Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge etc.) zu sichern.

Um die angestrebte Entwicklung des Beherbergungsangebots auf dem Wasser planungsrechtlich zu sichern, ist es notwendig die vorgelagerte Wasserfläche in den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 miteinzubeziehen, den Geltungsbereich zu erweitern sowie die Festsetzungen teilweise zu ändern.

Der Ergänzungsbereich wird nach § 10 BauNVO Abs. 4 als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung „Schwimmende Ferienhäuser“ festgesetzt. Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung beschränkt sich, im Hinblick auf die naturschutzfachlich sowie landschaftsästhetisch sensible Lage des Plangebietes, auf das zur Realisierung des Vorhabens notwendige und gemessen an den umweltfachlichen Rahmenbedingungen verträgliche Maß. Entsprechend des Leitfadens des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung „Bauen im Wasser in M-V“ (2010) wird eine maximale Grundfläche pro Gebäude anstelle der GRZ festgesetzt.

Im landseitigen Plangebiet (Änderungsbereich) wird infolge der Beibehaltung der Art (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Erlebnisbad und Beherbergung) und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie nur begrenzter Änderungen an den Festsetzungen die zulässige Beeinträchtigung von Umwelt und Natur insgesamt nur unwesentlich erhöht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen die Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Flora/ Fauna, Kultur- und Sachgüter) haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Der Geltungsbereich der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ liegt im Norden der Stadt Ribnitz-Damgarten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bodden-therme (vgl. folgende Abbildung). Er grenzt im Süden an den Körkwitzer Weg und wird im Osten durch das Grundstück Körkwitzer Weg 17a sowie im Westen durch das Grundstück Körkwitzer Weg 13 begrenzt. Im Norden grenzt der Ribnitz-See an.

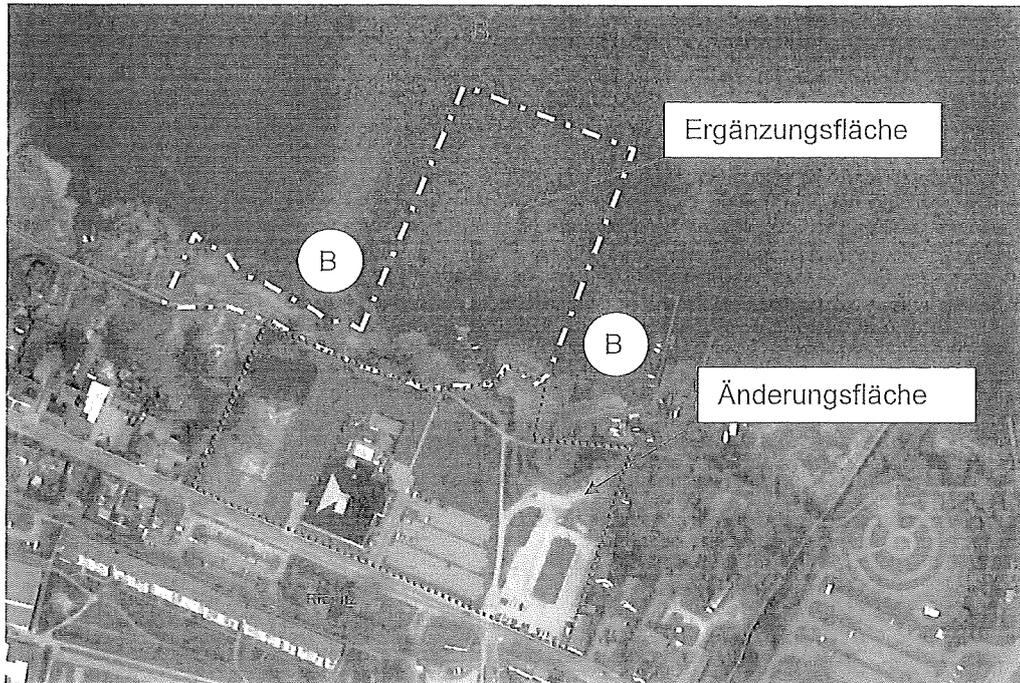


Abbildung 1: Plangebiet im Kontext zur Bebauung Ribnitz-Damgarten (Kartenportal Umwelt 2013)

Der Geltungsbereich der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes 19 „Körkwitzer Weg“ umfasst die Flurstücke 18/2, 18/1, 19/1 und 19/2 der Flur 8; 1/8, 1/9, 1/11 teilweise (tlw.), 1/17, 1/19 tlw., 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/3, 1/34 der Flur 15 und 1/38, 1/39, 1/51 tlw., 1/128 tlw., 1/129, 1/130 der Flur 18 der Gemarkung Ribnitz. Der Ergänzungsbereich umfasst ausschließlich die Flurstücke 1/51 (tlw.) und 1/128 der Flur 18.

Der Geltungsbereich der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 schließt eine ca. 6,72 ha große Fläche ein und setzt sich aus dem Änderungsbereich mit ca. 3,26 ha sowie dem Ergänzungsbereich mit ca. 3,46 ha zusammen.

1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen

Die bestehende Erholungsnutzung, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 bzw. den nachfolgenden Satzungen zu dessen 1. Änderung und 1. Ergänzung festgesetzt ist, wird im Zuge der vorliegenden VI. Änderung und II. Ergänzung weiterhin gesichert. Die bestehenden Festsetzungen bezüglich der Art (SO nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Schwimmbad und Beherbergung) und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) im Änderungsbereich werden übernommen. Sie ermöglichen eine maßvolle Ansiedlung von weiteren Beherbergungseinrichtungen.

Im Bereich der Ergänzungsfläche wird der bestehende Steg abgerissen und durch eine neue Steganlage ersetzt. Die vorliegende Planung des Ingenieurbüros Hansen (Stand 18.05.2015) sieht vor, die Steganlage im Bereich des bestehenden Schilfgürtels ortsfest auszubilden/aufzustandern. Die Unterkante der Steganlage beträgt mindestens 50 cm über MHW. Dieser Steg (ca. 58 m Länge) mündet in einer Art Seeterrasse, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Von dieser Terrasse zweigen zwei Steganlagen ab. In östliche Richtung schließt eine ca. 30 m lange, ca. 2,5 m breite Steganlage ab, die von dem ortsansässigen Anglerverein der noch bestehenden Steganlage im Osten des Plangebietes genutzt wird. Weiter nördlich schließt an die geplante Seeterrasse eine Schwimmsteganlage, an der sich 15 schwimmende Ferienhäuser anordnen.

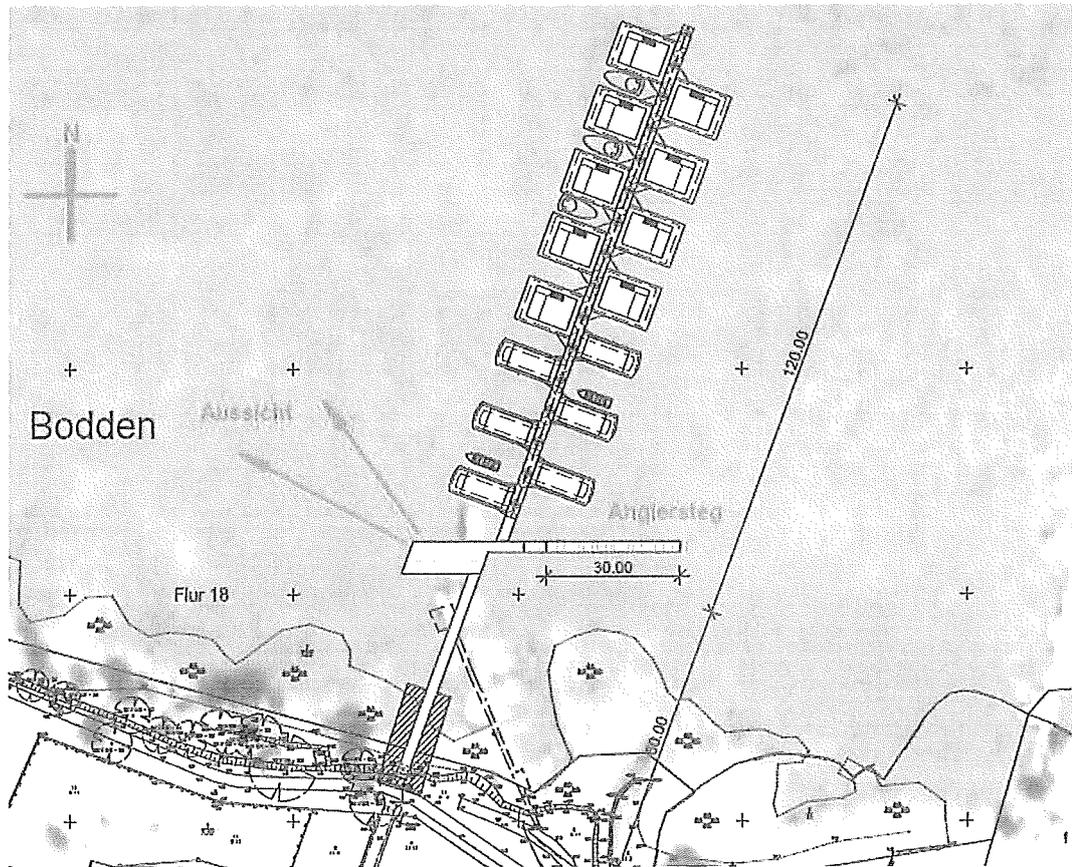


Abbildung 2: Lageplan geplante Stegananlage mit schwimmenden Ferienhäusern

Die Schwimmenden Ferienhäuser, die auf einem Aluminium- bzw. Betonponton aufbauen, werden an der ca. 2,5 m breiten schwimmenden Stegananlage, mittels Dalben festgemacht. Ein Fahrbetrieb ist nicht vorgesehen.

Laut vorliegender Planung des Ingenieurbüros Hansen (Stand 18.05.2015) werden zwei unterschiedliche Haustypen an der Schwimmstegananlage befestigt. Im südlichen Bereich der Schwimmstegananlage werden 6 schwimmende Ferienhäuser (Haustyp FH 44) angeordnet. Dieser eingeschossige Haustyp ist ca. 14 m lang und 6 m breit. Im nördlichen Stegabschnitt werden 9 weitere schwimmende Ferienhäuser des Haustyps FH 95 angeordnet. Der Ponton dieses Haustyps hat eine Grundfläche von 13 m mal 10 m. Die maximal überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche pro Gebäude (GR von 90 bzw. 130 m²) festgesetzt.

Da nicht alle notwendigen Service- und Versorgungsleistungen wie Rezeption, Lager- und Technikräume etc. für den Betrieb und die Wartung der Schwimmenden Ferienhäuser und/oder der Stegananlage innerhalb des Ergänzungsbereiches gesichert werden können, ist die Errichtung eines Service- und Versorgungsgebäudes im landseitigen Plangebiet (Änderungsbereich) vorgesehen.

Die landseitige Erschließung der schwimmenden Häuser kann über die bestehenden Wegeverbindungen erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze können im Bereich des benachbarten SO 1 nachgewiesen werden. Der gesetzlich geschützte Baumbestand sowie der ebenfalls gesetzlich geschützte Röhricht bestandene Uferbereich werden durch hinreichende Abstände zur Bebauung sowie Erhaltungsgebote dauerhaft gesichert.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgenden Ausführungen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen nehmen Bezug auf die naturschutzfachlich relevanten Gesetze und übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Vorpommern. Ergänzt werden diese Aussagen durch Vorgaben des Flächennutzungsplans (2008) und Landschaftsplans (2001) der Stadt Ribnitz-Damgarten.

1.2.1 Gesetze

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009 m.W.z. 1.3.2010.

Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, vom 23.02.2010, §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben

Landesraumentwicklungsprogramm (2005)

Das Landesraumentwicklungsprogramm weist für den Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (2003)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist der Wasserfläche des gesamten Ribnitzer Sees eine herausragende Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag Vorranggebiet) zu. Folglich ist auch der gesamte wasserseitige Teil des Geltungsbereiches Teil dieses vorgeschlagenen Vorranggebietes.

Zudem befindet sich der wasserseitige Teil des Plangebietes vollständig innerhalb der Grenzen des Europäischen Biotopverbundes. In der Karte 5 „Maßnahmen“ des Gutachtlichen Landschaftsprogramms wird die „vorrangige Regeneration stark beeinträchtigter Küstengewässer“ für den gesamten Ribnitzer See und somit auch für das Plangebiet ausgewiesen.

Gem. Karte 6 „Erholungsvorsorge“ stellt der Ribnitzer See als Teil des Saaler Bodens zudem einen Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen dar.

Für den landseitigen Teil des Geltungsbereiches weist das Gutachtliche Landschaftsprogramm keine expliziten naturschutzfachlich relevanten Ziele aus. Die Fläche wird in der Textkarte 3 „Landnutzung“ als „Siedlungsfläche“ dargestellt. Gem. der Textkarte 5b weist der landseitige Teil zudem keine Lebensräume ausgewählter Zielarten oder einen Schwerpunkt Bereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Übersichtskarte V) auf. Gem. Karte VI „Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge“ stellt die Stadt Ribnitz-Damgarten einen Ort der Kultur und Städtetourismus bzw. Kur- und Erholungsort dar. Der Uferbereich des Saaler Boddens wird zudem als Bereich zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen (mit stark befahrenen Straßen) eingestuft.

Das Landschaftsbildpotential der Wasserfläche des Saaler Boddens wird als mittel bis hoch eingestuft. Zudem weist der Saaler Bodden eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Rastplatz für Vögel auf (Karte V Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen). Entsprechend den Darstellungen der Karte VI bieten der Saaler Bodden und dessen Ufer zudem günstige Voraussetzung zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen.

Unter Punkt 3.4.6 „Tourismus“ wird u.a. das Ziel formuliert, dass neue Standorte für Freizeitwohnanlagen in der Regel nur innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung daran auszuweisen sind. Zudem sollen Landschaftsteile mit einer hohen naturräumlichen Eignung für die landschaftsgebundene Erholung für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen und entwickelt werden.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (2009)

Die naturschutzfachliche Bewertung des Saaler Boddens bzw. des Ribnitzer Sees aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden auf der Ebene des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans bestätigt. Das Plangebiet ist laut Karte II Teil des Biotopverbunds im weiteren Sinne. Zudem stellt der Saaler Bodden einen wichtigen Lebensraum und Rastgebiet für ausgewählte Vogelarten dar. (vgl. Karte III+V). Als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen wird in GLRP Karte III die „vorrangige Regeneration von Küstengewässern mit einer stark beeinträchtigten Gewässergüte für den gesamten Saaler Bodden“ ausgewiesen. Auch hier gilt die eingeschränkte Anwendbarkeit der Beurteilung aufgrund der erheblichen anthropogenen Einflüsse durch den bestehenden Hafenbetrieb.

Unter dem Punkt II.5.5 „Tourismus und Erholung“ Unterpunkt: „zukünftige Entwicklung“ des Textteils wird u.a. darauf hingewiesen, dass die Planungsregion aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen eine hohe Erholungseignung aufweist und attraktiv für einen landschaftsgebundenen, sommerbezogenen Tourismus ist. Diesbezüglich ist die Infrastruktur weiter auszubauen.

Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten (2001)

Entsprechend der Karte 3b „Biotopkomplexe“ wird das landseitige Plangebiet als „Verlandungsbereich Stadtlage Ribnitz“ und der wasserseitige Bereich als „Ribnitzer See mit seinen Verlandungsbereichen“ eingestuft. Ergänzt wird diese Aussage von den Darstellungen der Karte 3a „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten, die den Uferbereich als salzbeeinflusste Röhricht und Hochstaudenfluren und sonstige ufergebundene Biotope ausweist. Die restlichen Flächen des Plangebietes werden als Siedlungsbiotop eingestuft.

In der Karte 4 des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten „Landschaftsbild“ wird das Plangebiet dem Landschaftsbildraum 12 „Körkwitzniederung“ zugeordnet. Deren Landschaftsbildbewertung wird mit hoch eingestuft.

Unter dem Punkt 2.5.2 „Erholungspotentiale“ bzw. dem Unterpunkt 2.5.2.1 „Bestandsanalyse der landschaftsbezogenen Erholungsflächen“ wird die Uferzone der Ribnitzer See als lokal bedeutsames Erholungsgebiet eingestuft, das v.a. über den bestehenden Boddenwanderweg als Wander- und Fahrradweg genutzt wird. Darüber hinaus werden dem Uferbereich insbesondere im städtischen Bereich Aufenthaltsqualitäten zugewiesen, die auch überregional für die landschaftsbezogene Erholung eine wesentliche Bedeutung besitzen (S. 81). Insgesamt wird der Uferbereich des Ribnitzer Sees als Bereich mit herausragender und sehr hoher Eignung für Landschaftserlebnis und Erholung eingestuft.

Internationale Schutzgebiete

Die Ribnitzer See und deren Uferbereiche sind Bestandteil des FFH-Gebiets DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie des Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Demnach ist im Rahmen des Bauleitverfahrens die Verträglichkeit von Vorhaben mit den Erhaltungszielen der betroffenen internationalen Schutzgebiete zu überprüfen. Dies erfolgt in Form einer separaten Natura-2000 Vorprüfung.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb nationaler Schutzgebietskategorien. Das Landschaftsschutzgebiet L 53 „Boddenlandschaft“ grenzt ca. 3 km nord-westlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet L 106 „Rostocker Heide und Wallbach“ ist mehr als 5 km (süd-westlich) entfernt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der nationalen Schutzgebiete durch die Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Das Naturschutzgebiet Dierhäger Moor wird mit einer Entfernung vom Plangebiet von über 5 km durch die Umsetzung der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Es befinden sich laut Aussage des Flächennutzungs- sowie des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Dies wurde im Zuge der Bestandserfassung am 16.09.2013 bestätigt.

Der Ribnitzer See und dessen Uferbereiche unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG bzw. § 20 Abs. 1 Nr. 5 NatSchAG M-V. Er ist als gesetzliches Biotop mit der laufenden Nummer NVP04013 im Kartenportal Umwelt gelistet. Die Bestandserfassung ergab, dass es sich bei dem betroffenen Uferbereich um einen unterschiedlich breit ausgebildeten Schilfgürtel handelt, welcher von Schilfrohr (*Phragmites australis*) dominiert wird. Lediglich im Übergangsbereichen zum Zierrasenbankett des Boddenwanderweges hin, breiten sich zunehmend nitrophile Arten wie Brennessel (*Urtica dioica*) oder Brombeere (*Rubus sectio Rubus*) aus. Auch der anschließende „Freiwasserbereich“ des Boddens ist Teil des gesetzlich geschützten Biotops mit der laufenden Nummer NVP04013 dar.

Mit dem Rückbau des bestehenden Steges sowie der Errichtung einer neuen Steganlage, die der Nutzung für den ortsansässigen Anglerverein und der Anordnung von 15 Schwimmenden Ferienhäuser gleichermaßen dient, ist ein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop verbunden. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Stadt/Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entschieden werden. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen) einzureichen. Die Zulas-

sung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 19.07.2016, der Naturschutzgenehmigung, (Bescheid Az.: 44.30-2016-176-Ef) wurde eine entsprechende Erlaubnis erteilt. Die Ausnahme wird laut Bescheid mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

- Funktions- und Totalverluste sind auf die festgesetzten Verkehrsflächen und Sondergebiete zu konzentrieren,
- Der bestehende Steg ist spätestens im Jahr nach Baubeginn zu entfernen,
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme M2 ist spätestens im Jahr nach Baubeginn umzusetzen. Die durchschnittliche Wassertiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Zudem sind die den Boddenwanderweg säumenden älteren Bestandsbäume im Uferbereich als naturnahes Feldgehölz mit der laufenden Nummer NVP04002 in der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt verzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine Reihe älterer Weiden mit einem Stammumfang von bis zu >3 m (vgl. folgende Tabelle). Der Erhalt des Gehölzbestandes wird durch entsprechende Festsetzungen in der vorliegenden VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 gesichert.

Gesetzlich geschützte Geotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Sonstige gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand, hauptsächlich ältere Weiden und Pappeln, unterliegt fast ausnahmslos dem gesetzlichen Schutz nach §§ 18 bzw. 19 des NatSchAG M-V. Ausnahme bildet einzig der Einzelbaum Nr. 12, der aufgrund seines geringen Stammumfangs (47 cm) noch nicht den Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Die folgende Tabelle stellt den Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches der VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 sowie dessen Schutzstatus sowie die bereits absehbare Notwendigkeit einer Fällung zusammenfassend dar.

Bei ggf. notwendigen Baumfällungen im Zuge von derzeit noch nicht absehbaren Errichtungen von Gebäuden etc. im SO 1 ist ein schriftlicher Antrag mit Angaben zur Notwendigkeit/Begründung der Baumfällung sowie Angaben zur Ersatzpflanzungen (Art und Pflanzqualität der Ersatzbäume sowie Standort) auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Der zu leistende Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Tabelle 1: Baumbestand im Plangebiet

Nr. laut Biotopypenplan	Baumart	Stammumfang in cm	Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V	Fällung angezeigt	Kompensationsbedarf
1	Weide	110	§ 18 NatSchAG M-V	X	1 Ersatzbaum
2	Weide	251	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
3	Weide	157	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
4	Weide	157	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
5	Weide	110	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
6	Weide	440	§ 18 NatSchAG M-V	---	---

7	Pappel	189	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
8	Pappel	157	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
9	Pappel	157	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
10	Pappel	157	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
11	Pappel	314	§ 18 NatSchAG M-V	---	---
12	Linde	47	kein Schutzstatus	---	---
13	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
14	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
15	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
16	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
17	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
18	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
19	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
20	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
21	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
22	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
23	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
24	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
25	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
26	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
27	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
28	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
29	Spitzahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
30	Kugelahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
31	Kugelahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
32	Kugelahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
33	Kugelahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
34	Kugelahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
35	Kugelahorn	30	§ 19 NatSchAG M-V	---	---
36	Weide	220	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
37	Weide	157	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
38	Weide	314	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
39	Weide	220	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
40	Weide	188	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
41	Weide	126	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
42	Weide	63	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
43	Weide	94	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
44	Weide	94	§ 20 NatSchAG M-V	---	---

45	Weide	94	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
46	Weide	126	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
47	Weide	126	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
48	Weide	94	§ 20 NatSchAG M-V	---	---
49	Weide	94	§ 20 NatSchAG M-V	---	---

Entsprechend der festgesetzten Baugrenzen, ist die Fällung eines Einzelbaums (Baum Nr. 1) notwendig. Dieser ist in der Planzeichnung zur VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 entsprechend gekennzeichnet. Gemäß der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses M-V ergibt sich aufgrund des Stammumfangs des betreffenden Baums von ca. 110 cm ein Kompensationserfordernis von 1 Baum. Die Pflanzung des Ersatzbaumes erfolgt innerhalb der Stadtgrenzen der Stadt Ribnitz Damgarten. Die Baumpflanzung an dem straßenbegleitenden Radweg zwischen Klockenhagen und Ribnitz, als Ergänzungspflanzungen der einseitigen, lückigen Baumreihe (vgl. Kapitel 3.1 additiver Kompensationsbedarf).

Der gesamte nach §§ 18/19/20 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand, der nicht zur Fällung angezeigt ist, wird in der Planzeichnung zur VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 zum Erhalt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Kompensationsbedarf entsteht somit für diese Bäume nicht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch, Erholung

Bestand und Bewertung: Vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie der Einstufung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten als „Bereich mit herausragender und sehr hoher Eignung für Landschaftserlebnis und Erholung“ ist davon auszugehen, dass das landseitige Plangebiet bereits intensiv zu Erholungszwecken genutzt wird. Die vorhandene Steganlage bzw. deren bestehende Nutzung durch den Wassersportverein weisen auch auf eine anthropogene Vorbelastung (in Form von Bootsverkehr) des Uferbereichs sowie dessen unmittelbar angrenzender Freiwasserfläche im Ergänzungsbereich hin.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Insbesondere das landseitige Plangebiet wird bereits intensiv zur Naherholung genutzt. Es bestehen bauliche Strukturen (Bodden-therme, Wanderweg, Steganlage), die diese Funktion unterstützen. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die vorhandene Nutzung gestärkt, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erwarten ist. Vielmehr ist von einer Verbesserung der Erholungsfunktion auszugehen, da neue attraktive Ferienwohneinheiten geschaffen und die städtebaulich unbefriedigende Situation der Brachfläche östlich des bestehenden Parkplatzes aufgewertet wird.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Teilschutzgut: Oberflächenwasser

Bestand und Bewertung: Durch die II. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19 wird die Wasserfläche nördlich der Bodden-therme in das Plangebiet einbezogen. Hierbei handelt es sich um einen Teil des Ribnitzer Sees, der Teil des Saaler Boddens ist. Dieser ist ein zur Hypertrophie tendierender Gewässerteil der Darß-Zingster Boddenkette. Der externe Phosphoreintrag, der hauptsächlich über Einleitungen erfolgte,

konnte in den letzten Jahren durch den Abbau der punktuellen Belastungsquellen deutlich reduziert werden.

Im Änderungsbereich befindet sich zudem ein ca. 2 m breiter, intensiv gepflegter Graben, der in die Ribnitzer See mündet (folgende Abbildungen). Aufgrund der periodisch wiederkehrenden Unterhaltungsarbeiten sind die Uferbereiche des Grabens vollständig frei von Gehölzaufwuchs. Auch Schilfbewuchs ist erst im Mündungsbereich des Boddens zu verzeichnen.



Abbildung 3: intensiv gepflegter Graben im Plangebiet

Betroffenheit durch das Vorhaben: Der Offenwasserbereich des Ribnitzer Sees innerhalb des Ergänzungsbereiches wird durch die neue Steganlage nördlich der Bodentherme (663 m^2 ¹) sowie die Anordnung von 15 schwimmenden Ferienhäusern, mit einer Grundfläche von insgesamt 1.710 m^2 ², dauerhaft überprägt. Hierbei kommt es ausschließlich zu einem Funktionsverlust, da durch die Errichtung der Steganlage und der schwimmenden Ferienhäuser bis auf die Festmach- und Tragpfähle keine erheblichen, dauerhaften Beeinträchtigungen auf die Bodenzone (Profundal, Hypolimnion) zu erwarten sind. In der Freiwasserzone (Metalimnion und Epilimnion) kommt es ausschließlich zu geringfügigen Funktionsverlusten durch den eingetauchten Teil der Schwimmenden Ferienhäuser und der schwimmenden Steganlagen. Da der gewählte Standort weitgehend gleichbleibende Wassertiefen von ca. 1,50 m aufweist, sind Ausbaggerungsarbeiten nicht notwendig. Eine Verletzung von Bodenschichten ist somit bis auf wenige Pfosten zur Befestigung der Schwimmsteganlage sowie der aufgeständerten Steganlage im Schilfgürtelbereich faktisch auszuschließen. Mögliche Aufwirbelung von Wasserstoffen durch das Einlassen der Schwimmende Ferienhäuser bzw. Bau der Schwimmstege ist lediglich als temporäre Erscheinung und aufgrund der bestehenden Nutzung (u.a. Bootsverkehr durch den unmittelbar ansässigen Anglerverein) als nicht erheblich einzustufen. Vorstehend genannte Funktionsverluste sind im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Der Graben wird in seinem Bestand erhalten. Ein ca. 5 m breiter Unterhaltungsstreifen zur Pflege des Grabens wird gesichert. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieses Oberflächengewässers ist somit auszuschließen.

Teilschutzgut: Grundwasser

¹ 265 m^2 (Seeterrasse) + 314 m^2 (Schwimmsteg mit schw. Ferienhäusern) + 84 m^2 (Anglersteg/Schwimmsteg) = 663 m^2 - Flächenangaben wurden der Planzeichnung und Flächenbilanz entnommen

² $6 \times 90 \text{ m}^2$ Grundfläche + $9 \times 130 \text{ m}^2$ Grundfläche = 1.710 m^2 - Flächenangaben wurden der Planzeichnung und Flächenbilanz entnommen

Bestand und Bewertung: Dem Landesmessnetz Grundwasser ist zu entnehmen, dass das Grundwasser im landseitigen Bereich etwa 2 bis 5 m unter Geländeoberfläche tief ansteht. Die Grundwassergeschüttheit wird als „gering“ und der Grundwasserleiter wird als „unbedeckt“ eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Das potentiell nutzbare Dargebot wird mit 1.741 m³/d und die Grundwasserneubildungsrate mit mittel (190,8 mm/a) eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Da mit dem Vorhaben im landseitigen Bereich (Änderungsbereich) nur geringfügige Neuversiegelungen³ einhergehen, wird die Grundwasserdargebotsfunktion durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Die Ansiedlung von schwimmenden Häusern sowie der neuen Steganlage im Ergänzungsbereich hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung: Gemäß den Aussagen des Umweltkartenportals des LUNG (Abruf Okt. 2013) werden die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich durch grundwasserbestimmt und/oder stauwasserbeeinflusste Lehme/Tiefenlehme, > 40% hydromorph bestimmt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung/Bebauung sind große Teile des Änderungsbereichs südlich des Boddenwanderweges total bzw. teilversiegelt. Die bestehenden Frei- bzw. Grünflächen sind durch eine teilweise intensive Freizeitnutzung anthropogen geprägt.

Vorbelastungen in Form von Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Weder das Altlastenkataster des LUNG (Kartenportal Umwelt) noch der FNP deuten auf ein Vorkommen von Altlasten hin. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht verzeichnet.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Mit der Umsetzung des Vorhabens geht lediglich eine geringfügige dauerhafte Beeinträchtigung von Boden (Neuversiegelung) einher.

Das bestehende Sonstige Sondergebiet SO1 wird im Änderungsbereich bestandsorientiert um 2.295 m² erweitert. Bei einer GRZ von 0,4 wird eine max. zusätzliche Neuversiegelung von 918 m² bzw. zzgl. Nebenflächen von max. 1.377 m² ermöglicht. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ist laut Festsetzungen eine maximale Versiegelung von Freiflächen von 10 % der Gesamtfläche, d.h. ca. 634 m² zulässig. Hinzu kommt die Versiegelung durch den festgesetzten privaten Parkplatz nördlich des bestehenden Rad- und Fußweg (Boddenwanderweg) mit einer max. Fläche von 153 m². Der Parkplatz für die Bewohner der Schwimmenden Ferienhäuser befindet sich im SO 1 und wird durch die aus dem Ursprungsplan übernommene GRZ abgedeckt, sodass hier keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird.

Mit der Ansiedlung von 15 Schwimmenden Ferienhäusern im Ergänzungsbereich geht keine erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen einher, da die Häuser nicht mit dem Boddengrund verankert sind bzw. diesen überdecken.

Baubedingte Bodenverluste können durch adäquate Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Konzentration der Aufstell- und Lagerfläche für Baumaterial und –maschinen auf vorgeprägte bzw. versiegelte Bereiche wie z.B. den Boddenparkplatz oder die teilversiegelte Freifläche westlich der Boddentherme, minimiert werden. Nicht zu vermeidende dauerhafte Beeinträchtigungen sind im Zuge der Umsetzung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

³ max. 1.377 m² (GRZ von 0,4 zzgl. Nebenflächen) im Ergänzungsbereich des SO1

2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand und Bewertung: Der landseitige Teil des Plangebiets liegt unmittelbar an dem Körkwitzer Weg und wird durch den Durchgangs- sowie den An- und Abreiseverkehr der Boddentherme sowie den bestehenden Siedlungsverkehr bereits beeinträchtigt. Die teilweise großflächig versiegelten Bereiche im Änderungsbereich weisen keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen auf.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Da der Großteil der kleinklimatisch wirksamen Wasserflächen im Ergänzungsgebiet, genauso wie die Grünflächen im Ergänzungs- und Änderungsbereich, erhalten bleiben, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen. Mit der Umsetzung des Vorhabens gehen lediglich 2.373 m² Wasserfläche im Ergänzungsgebiet und eine geringfügige Neuversiegelung von derzeitigen Grünlandbereichen im Änderungsbereich einher.

Mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen in Folge der Nutzung der 15 Schwimmenden Ferienhäuser ist aufgrund der zumeist saisonalen Nutzung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die unmittelbar angrenzende Boddentherme nicht zu rechnen. Zudem werden durch die Anordnung der Stellplätze im Änderungsbereich, nahe des Körkwitzer Weges, die verkehrlichen Immissionen in einem vorbelasteten Bereich konzentriert, so dass auch hier keine erhebliche Steigerung der Immissionsbelastung zu erwarten ist.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung: Die Änderungsfläche wird im hohen Maße durch die bestehende Bebauung (Boddentherme samt Nebenanlagen wie Sauna, Massageräume, Rutschen etc.) und Parkplatzeinrichtungen geprägt. Daneben dominieren insbesondere die Zierrasenflächen und der ältere Baumbestand das Landschaftsbild des landseitigen Plangebietes. In Folge seiner bestehenden Erholungsnutzung unterliegt der Änderungsbereich erheblichen anthropogenen Einflüssen und kann aufgrund dieser Vorbelastungen in Bezug auf das Landschaftsbild nicht als naturnah eingestuft werden.

Der nördlich anschließende Ergänzungsgebiet wirkt naturnäher und wird von der Ribnitzer See bzw. deren Röhricht bestandenen Uferbereich geprägt. Die bestehende, tlw. marode Steganlage, welche von einem ortsansässigen Anglerverein genutzt wird, sowie Reste ehemaliger (Steg)Anlagen im Wasser schmälern den natürlichen Eindruck des ohnehin recht schmalen schilfbestandenen Uferbereichs.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG können Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht werden. Ein Vorhaben stellt einen Eingriff dar, wenn es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn es zu sichtbaren, nachteiligen Veränderungen der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt kommt bzw. wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Bestandssituation ist das Vorhaben nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Der Änderungsbereich ist bereits durch seine vorhandene Bebauung/Erholungsnutzung urban geprägt, so dass die hohe Landschaftsbildbewertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms bzw. Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet nicht vorbehaltlos anwendbar ist. Mit den Änderungsfestsetzungen in diesem Bereich werden lediglich geringfügige, ergänzende Bebauungen vorbereitet bzw. bestehende Festsetzungen

⁴ 1.710 m² (GR schwimmende Häuser) + 663 m² (Steganlagen) = 2.373 m²

präzisiert. Die prägenden Grünflächen sowie die landschaftsbildprägenden gesetzlich geschützten Feldgehölze, Bäume und Uferbereiche werden, soweit baulich möglich, zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Um weitere Beeinträchtigung des Uferbereichs durch parkende Autos zu vermeiden, wird zudem eine Festsetzung getroffen, dass innerhalb des SO1 Parkplätze für die schwimmenden Ferienhäuser vorgehalten werden. Im landseitigen Teil des Plangebietes dominiert der anthropogene Eindruck. Somit wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auf einen vorbelasteten Bereich fokussiert und landschaftsbildlich sensiblere Uferbereiche geschützt. Ähnlich wird die Nutzung der ebenfalls bereits bestehenden Wegeverbindung nordöstlich der Boddentherme zur Vorfahrt bzw. als Rettungsweg der schwimmenden Ferienhäuser eingeschätzt.

Durch die ergänzende Bebauung von Schwimmende Ferienhäusern werden die nördlich angrenzenden Wasserflächen des Saaler Boddens zwar im geringen Umfang baulich überprägt und die Sichtbeziehungen partiell eingeschränkt, da der Standort der Schwimmenden Ferienhäuser an einem stark anthropogen überprägten Ufer- und Freiflächenbereich anbindet und die Ansiedlung der schwimmenden Ferienhäuser als weiteres Segment der bereits im Geltungsbereich bestehenden oder zulässigen Erholungsstrukturen zu verstehen sind, sind diese am Standort neuen bauliche Strukturen letztlich nicht als Fremdkörper in der Landschaft einzustufen.

Um der partiellen Einschränkung von Sichtbeziehungen (über den Ribnitzer See) entgegenzuwirken, wurde die max. Höhe der Gebäude auf 7,20 m bzw. 4,00 m ü. Oberkante Wasser beschränkt und die schwimmenden Ferienhäuser entlang der Schwimmsteganlage in Flucht der bestehenden Wegeverbindung angeordnet. Somit ist die Sichtbeziehung über die Ribnitzer See von der Boddentherme aus weiterhin gesichert.

2.1.6 Schutzgut Flora

Bestand und Bewertung: Aufbauend auf Bestandserfassungen am 15.05.2013 und 16.09.2013, 13.04.2015 sowie den Aussagen der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt (Abruf 06/2013) und den Darstellungen der Karte 3a des Landschaftsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten (2001) wird das Plangebiet von folgenden Biotoptypen charakterisiert. Eine grafische Darstellung bietet der dem Umweltbericht beigefügte Biotoptypenplan.

Der Änderungsbereich (landseitiges Plangebiet) wird maßgeblich von Siedlungsbiotopen wie versiegelten bzw. teilversiegelten Parkplätzen (14.7.8 – OVP) und Zierrasenflächen mit älterem Einzelbaumbestand (2.7.1 – BBA), hier insbesondere Weiden und Pappeln, versiegelten Rad- und Fußwegen (14.7.2 – OVF) sowie unversiegelten Pfad, Rad- und Fußwegen (14.7.1 – OVD) geprägt. Da sich die Zierrasenflächen durch einen teilweise hohen ($\geq 50\%$) Kräuteranteil (insbesondere Breit- und Spitzwegerich und gewöhnlicher Löwenzahn) auszeichnen, wird die Einstufung des Biotoptyps als Artenreicher Zierrasen (13.3.1 – PEG) vorgenommen. Darüber hinaus wird der landseitige Teil des Plangebietes von der Boddentherme mit ihren Nebengebäuden (Saunahaus, Massagebereich) und Freianlagen (13.10.2 – PSJ) dominiert. Westlich an die Boddentherme schließt eine teilversiegelte Freifläche (13.3.4 – PEU) an, die seit Längerem ungenutzt scheint. Die Fläche wird durch eine Mauer mit Toreinfahrt von dem Körkwitzer Weg getrennt.

Der von Nord nach Süd verlaufende Rad- und Fußwege sowie der Gehweg entlang des Körkwitzer Weges wird von jüngeren Baumreihen (Ahorn) (2.6.1 – BRG) gesäumt. Zudem bilden die älteren Weiden entlang des Boddenwanderweges ein Feldgehölz aus überwiegenden heimischen Baumarten (2.2.1 – BFX), das einem besonderen Schutz gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. § 30 BNatSchG unterliegt.

Der Ergänzungsbereich (wasserseitiges Plangebiet) wird hauptsächlich durch den Freiwasserbereich des Boddens (**Ästuarien – NA**) sowie den vorwiegend von Röhricht bestandenen Uferbereich (**3.2.1 – KVR**) geprägt. Ufer- und Freiwasserbereich werden als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V bzw. § 30 BNatSchG eingestuft. Anthropogene Strukturen stellen einzig die vorhandene Steganlage sowie der schmale Bankettstreifen zwischen Boddenwanderweg und Röhrichtbestand dar, der aufgrund der teilweisen intensiven Pflege ebenfalls als artenreicher Zierrasen (**13.3.1 – PEG**) ausgebildet ist. Der Übergang zwischen Bankettstreifen und Röhrichtbestand wird aufgrund der Nährstoffzufuhr durch eine Ruderale Stauendflur, dominiert von Brennesseln und Kratzbeeren, geprägt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Durch die Umsetzung des Vorhabens werden im landseitigen Plangebiet (Änderungsbereich) ausschließlich naturschutzfachlich weniger wertvolle Biotope (Siedlungsbiotope) überprägt. Zudem ist im Änderungsbereich ausschließlich mit einer geringfügigen Neuversiegelung zu rechnen, da der mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehende Eingriff bereits durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung und 1. Ergänzung berücksichtigt/bilanziert wurden. Die Änderungsfestsetzungen bieten nur in einem sehr engen Rahmen Erweiterungsspielraum für die bereits im BP Nr. 19 bzw. dessen 1. Änderung und 1. Ergänzung festgesetzten/geplanten Nutzungen. Hierbei handelt es sich lediglich um nachträgliche Erweiterungen wie die Anpassung des SO 1 an die Bestandssituation der Boddentherme oder die ergänzende Festsetzung, dass für Nebenanlagen wie Spiel- und/oder Aufenthaltsbereiche die Grünfläche geringfügig versiegelt werden dürfen. Die damit einhergehende Versiegelung bzw. der Funktionsverlust der Grünfläche wird in der Eingriffsbilanzierung (Kapitel 3) berücksichtigt.

Zudem ist im Ergänzungsbereich durch die Errichtung der Schwimmende Ferienhäuser sowie der Schwimmsteganlage mit einem teilweisen Funktionsverlust der Wasserbereiche als Habitat für Tiere und Pflanzen zu rechnen. Bei der Einstufung des Eingriffs ist jedoch gesondert zu berücksichtigen, dass durch die Anordnung der Schwimmenden Ferienhäuser lediglich im Bereich deren eingetauchten Grundflächen mit einer Biotopbeeinträchtigung zu rechnen ist. Da die Häuser zudem nicht mit dem Boden verbunden und beweglich sind, ist ein Totalverlust, bis auf die Bereiche der Trag- und Festmachepfähle, faktisch auszuschließen. Dies gilt auch für die Errichtung der Schwimmsteganlagen (Verkehrsfläche bes. Zweckbest. „Fußgängerbereich, hier: Schwimmsteg mit Liegeplätzen für schwimmende Ferienhäuser und Boote“ sowie Verkehrsfläche bes. Zweckbest. „Fußgängerbereich, hier: Schwimmsteg mit Liegeplätzen für Anglerverein“). Auch diese führen aufgrund ihrer Bauweise (eingetauchter Schwimmkörper) lediglich zu einem partiellen Funktionsverlust und zu einem sehr geringen Totalverlust im Bereich der Trag- und Festmachepfähle.

Die geplante Seeterrasse (Verkehrsfläche bes. Zweckbest. „Fußgängerbereich, hier: Seeterrasse“) sowie die ortsfesten bzw. aufgeständerten Steganlage, die die neue Steganlage mit dem Ufer über den Schilfgürtel hinweg verbindet, führt neben dem Totalverlust in Form der notwendigen Trag- und Festmachepfähle ausschließlich zu einer Verschattung der Ufer bzw. Boddenwasserbereiche. Ein vollständiger Funktionsverlust geht mit der Steganlage nicht einher, da in das Biotop „Ästuarien“ bis auf die Pfähle baulich nicht eingegriffen wird. Diese Eingriffe werden bereits im Zuge des Totalverlustes berücksichtigt. Die mit dem Betrieb der Steganlage einhergehende Beeinträchtigung des Boddengewässers wird als partieller Funktionsverlust berücksichtigt, wobei zu berücksichtigen bleibt, dass sich die geplante Steganlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer von einem Anglerverein genutzten Steganlage befindet, welche im Rahmen der Umsetzung der Planinhalte der VI. Änderung und II. Ergänzung des BP Nr. 19 zurückgebaut wird. Die bestehenden anlage- und betriebsbedingten Vorbelastungen sind mit den prognostizierten Auswirkungen der geplanten

Steganlage zu verrechnen. Eine detaillierte Bilanzierung der Beeinträchtigungen ist dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Baubedingte Beeinträchtigungen können durch adäquate Vermeidungsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. Bauflächen für die Montage der Schwimmenden Ferienhäuser und der Schwimmstege sind nicht notwendig, da die Häuser im Stück und die Steganlagen in Modulen geliefert werden. Die Lieferung und ggf. kurze Zwischenlagerung kann im Bereich der versiegelten Bodenbereiche (teilversiegelte Teilfläche westlich der Boddentherme, bestehender Parkplatz o.ä.) erfolgen.

Mögliche Aufwirbelung von Wasserstoffen durch das Einlassen der Schwimmenden Ferienhäuser bzw. die Schwimmstege und der Rammung der Pfähle ist aufgrund der Vorbelastungen (bestehenden Steganlage) und der lediglich temporären Ausprägung als nicht erheblich einzustufen. Um den Eingriff in das Biotop auf ein Minimum zu reduzieren, wurde eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt und es wurden die einzelnen Schwimmenden Häuser mittels Baugrenzen eindeutig verortet. Somit wird sichergestellt, dass die Wasserflächen außerhalb der Baugrenzen nicht baulich beeinträchtigt werden. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auszugleichen (vgl. Kapitel 3).

2.1.7 Schutzgut Fauna

Bestand und Bewertung: Im Zuge der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotopstrukturen aufgenommen und hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und streng geschützte Arten abgeschätzt (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Der Änderungsbereich ist vorwiegend urban geprägt. Die großflächigen Zierrasen- sowie die bestehenden Parkplatzflächen weisen, ebenso wie die Freiflächen der Boddentherme, keine besondere Lebensraumqualität für besonders und streng geschützte Arten auf. Einzig der vorhandene Baumbestand (vorwiegend Weiden) ist ggf. von Bedeutung für die Avifauna und/oder Fledermäuse als Bruthabitat/Höhlenbaum. Im Zuge der Bestandserfassung wurden jedoch keine Nachweise erbracht, die auf eine derzeitige Nutzung der Ställe als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für besonders oder streng geschützte Arten hinweisen. Zudem wird der Erhalt des Baumbestandes festgesetzt.

Der Ergänzungsbereich (die Wasserflächen/ Uferbereiche) ist aufgrund seiner Biotopstrukturen, insbesondere für die Avifauna und den Fischotter, als potentieller Lebensraum von besonderer Bedeutung. Die bestehende Nutzung des Uferbereichs in Form einer Steganlage, die derzeit von dem ortsansässigen Wassersportverein genutzt wird, ist jedoch als anthropogene Vorbelastung bei der Einschätzung der Lebensraumqualität des Plangebietes zu berücksichtigen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen, wurde ein ornithologisches Fachgutachten sowie ein Gutachten zum Fischotter beauftragt.

Ergebnis der „Kartierung der Brut- und Gastvögel im Einflussbereich der geplanten Hausbootanlage Ribnitz am Saaler Bodden“ von Herrn DR. NEHLS (10/2013) ist, dass es sich bei den wenigen im Untersuchungsgebiet brütenden und regelmäßig rastenden bzw. Nahrung suchenden Vogelarten nicht um besonders oder streng geschützte Arten handelt. Im teilweise stark anthropogen überformten Änderungsbereich ist mit einem gewissen Verlust an Nahrungsflächen für einzelne Singvögel zu rechnen, der jedoch vom Gutachter nicht als erheblich eingestuft wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna durch Verluste von Bruthabitaten sind bei Erhalt des Baumbestandes auszuschließen. Auch im Ergänzungsbereich, insbesondere im Röhrichtgürtel, ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht mit einem maßgeblichen Verlust

von Bruthabitaten zu rechnen. Auswirkungen auf rastende oder jagende Wasservögel werden aufgrund der Störunanfälligkeit der betroffenen Arten vom Gutachter ebenfalls ausgeschlossen.

Die Begleituntersuchung zum Fischotter (KOCH, 2014) weist zwar auf ein gesichertes Vorkommen des Fischotters am (betroffenen) Ufer des Ribnitzer Sees hin, legt aber gleichzeitig dar, dass bei einer eingeschränkten bzw. bedarfsgesteuerten Beleuchtung und der Sicherung der Durchschwimmbarkeit der Steganlage die Beeinträchtigung des Fischotters auf ein Minimum reduziert werden können.

Der Verlust von Otterlebensräumen durch den Bau und Betrieb der Steganlage wird von Gutachter aufgrund der nächtlichen Hauptaktivitätsphase des Fischotters als nicht erheblich eingestuft. Ähnliches gilt für die neu auftretenden Mortalitätsfaktoren. Hier ist davon auszugehen, dass der Fischotter mit der bestehenden Naherholungssituation vertraut ist und die Markierungsplätze zu anderen Zeiten (hauptsächlich nachts) nutzt. Die Verschlechterung der Migrationsmöglichkeit wird im Hinblick auf die Anpassungsfähigkeit des Fischotters vom Gutachter ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung ist dem beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Kartierungsbericht zu entnehmen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Innerhalb der Grenzen des B-Plangebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Da keine Denkmale bekannt sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu rechnen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig im unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungsgefügen zu betrachten.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkenden Kumulationswirkungen ist im Änderungsbereich aufgrund der bestehenden tlw. massiven Erholungsnutzungen und baulichen Strukturen sowie der Kleinteiligkeit des mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehenden Neuversiegelung nicht zu erwarten.

Da auch der Ergänzungsbereich nicht frei von anthropogenen Nutzungen ist, und sich die geplante Steganlage im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Steges befindet, sind kumulative Auswirkungen auf das Boddengewässer nicht zu erwarten, zumal die alte Steganlage vollständig zurückgebaut wird.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandene Steganlage (im Ergänzungsgebiet) weiterhin genutzt wird. Die bestehenden Belastungen durch Bootsverkehr und Angelnutzung bleibt unverändert.

Die landseitigen Nutzungen/vorhandenen Bebauungen bleiben, auch ohne Realisierung des Vorhabens, bestehen. Eine Erweiterung des Beherbergungsangebots im Bereich des landseitigen Plangebietes ist aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen des BP Nr. 19 bzw. dessen I. Änd. und I. Erg., grundsätzlich möglich.

2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

Durch die in der aktuellen B-Planung vorgesehene Bebauung im Bereich der Wasserfläche im Ergänzungsbereich wird das Plangebiet generell eine Attraktivitätssteigerung erfahren, die sich in einer vermehrten Anwesenheit von Feriengästen, Naherholungssuchenden niederschlagen wird. Durch mehr Menschen und damit verbundene Betriebsamkeit entstehen potentiell auch Umweltbelastungen oder zumindest mögliche Störungen auch in der Umgebung (vgl. bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen).

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird sich durch die prägnante Bebauung der Schwimmenden Ferienhäuser im Ergänzungsbereich verändern. Bisher bestehende Sichtbeziehungen über den Saaler Bodden/Ribnitzer See werden durch die Schwimmenden Ferienhäuser partiell eingeschränkt, eröffnen aber gleichzeitig eine neue landschaftsästhetische/ städtebauliche Qualität des Plangebietes.

Eine schutzgutsbezogene Zusammenstellung der zu prognostizierenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen wird im Folgenden abgebildet:

Tabelle 2: Übersicht - schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Abgrabungen für neuen baulichen Anlagen (Änderungsbereich) ▫ Bodenverdichtung durch Maschinenbetrieb und Lagerfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ geringer Neuversiegelung (Servicegebäude, Wendefläche Rettungsfahrzeuge/ Vorfahrt, Stellplatz) 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Baumaßnahmen am Ufer bzw. Flachwasserbereich 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ partieller Funktionsverlust von Wasserfläche infolge der Errichtung schwimmender Häuser und Erweiterung Steganlage ▫ geringfügige Einschränkung der GW-Neubildungsrate aufgrund Neuversiegelung im Änderungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ geringfügig vermehrter Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen ▫ verstärkte Nutzung der Wasserfläche durch zusätzlichen Bootsverkehr und Gäste der schwimmenden Häuser
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Lärm- und Staubentwicklung infolge Bauaktivität 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ geringfügige Veränderung des Mikroklimas durch Neuversiegelung und reduzierte Grünfläche ▫ lokale Änderungen der Windverhältnisse im Plangebiet durch Errichtung der schw. Häuser (Riegelwirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Windschutz im Uferbereich nahe der schwimm. FH ▫ geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung durch Feriengäste der schwimm. Häuser (An- und Abreiseverkehr); Fokussierung der Immissionen im vorbelasteten Bereich
Flora/ Fauna	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Vegetationsverlust 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ geringe Verluste 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Störungen die Fauna

	<p>infolge der Einrichtung von Bau- u. Lagerflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Akustische u. optische Beeinträchtigungen der Fauna, durch Bauaktivitäten 	<p>von pot. Lebensräumen im Ufer- und Freiwasserbereich, durch Ausbau Steg+schwimmende Häuser</p>	<p>durch mehr dauerhaft anwesende Menschen, Licht- und Geräuschemissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ erhöhte Trittbelastung der Grünflächen durch Touristen, Gäste der schwimm. Häuser
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Beunruhigungen und temporäre Störungen des Landschaftsbilds /Einschränkungen Sichtbeziehungen durch Baufahrzeuge/ Maschinen 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Veränderung des Landschaftsbildes, bestehender Sichtbeziehungen durch Baukörper der schwimm. Häuser ▫ städtebauliche Aufwertung v. Brachflächen 	
Mensch, Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▫ temporäre Lärmbelästigung durch Bauaktivität und -fahrzeuge 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ verstärkte Nutzung zur Beherbergung/ Ferienwohnen ▫ Ausbau der bestehenden Erholungsnutzung, Sanierung der maroden Steganlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Verbessertes Beherbergungsangebot in Form von neuen Ferienwohnangeboten in attraktiver Lage
Kultur- und Sachgüter	-	-	-

2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. In vorliegendem Fall können nachfolgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erfolgen:

- Aus Gründen des Artenschutzes und entsprechend dem § 39 BNatSchG sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September Einzelbäume und Gehölze nicht zu fällen, zu roden oder zurück zuschneiden.
- Dauerhaft genutzte Höhlenbäume sind prinzipiell zu erhalten. Bei zwingender Nichterhaltung dieser Bäume ist vorab eine Fledermausuntersuchung in Auftrag zu geben und ggf. ein Befreiungsverfahren vom Artenschutz beim LUNG M-V zu beantragen und ggf. vor der Fällung Ersatzquartiere zu schaffen.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Konzentration im Bereich vorbelasteter voll- und teilversiegelter Flächen. Baubedingt verdichtete Böden sind nach der Bauausführung wieder zu lockern und zu begrünen.

- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen Straßen, Wege und sonstigen befestigten Flächen.
- Lagerung von Treibstoffen und Schmiermitteln außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser innerhalb des Plangebietes.
- ordnungsgemäße Entsorgung boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen während der Bauphase
- Schutz des vorhandenen Baum- bzw. Gehölzbestandes vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Wurzel, Kronen und Stammschutz)
- Während der Baumaßnahmen ggf. aufgefundene Lesesteine und Totholz sind innerhalb des Plangebietes in Haufen zu platzieren und der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung zu stellen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können grundsätzlich in Standortalternativen und Ausführungsalternativen unterschieden werden.

Der gewählte Standort ist aufgrund der integrierten Siedlungslage sowie bestehenden, anthropogenen Vorbelastungen und der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung sowie der Erschließung mit Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) für das Vorhaben besonders geeignet.

Ferner stellt der rechtswirksame FNP der Stadt Ribnitz-Damgarten für den landseitigen Teilbereich des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauN-VO mit der Zweckbestimmung „Schwimmhalle, Erlebnisbad und Beherbergungsmöglichkeit“ dar. Die avisierte Planung folgt damit der vorgegebenen touristischen Entwicklung. Der Katalog des Beherbergungsangebots wird sinnvoll erweitert.

Da der Uferbereich des Plangebietes durch die bestehende Steganlage bereits erheblich vorgeprägt ist und sich die neue Steganlage, an der sich die 15 Schwimmende Ferienhäuser anordnen, an dem Standort der alten Steganlage orientiert, werden erhebliche Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft, insbesondere den Schilfgürtel, auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus wird durch den Rückgriff auf eine bereits geschaffene Erschließung die Neuanlage von Straßen- und Leitungssystemen an anderer Stelle vermieden, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist.

Betrachtet man mögliche alternative Standorte, so kommen vorhabenbedingt nur die Uferbereiche des Boddens in Frage. Weiterhin scheiden nicht erschlossene Standorte grundsätzlich aus, da durch die Neuerschließung erheblich größere Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind. Damit verbleiben nur wenige potentielle Standortalternativen. Die Fläche des Hafens Ribnitz ist bereits durch andere Nutzungen hinreichend belegt bzw. es gibt für den westlichen Hafenbereich bereits konkrete Planungen für bis zu 8 ergänzende eingeschossige Hausboote. Nach deren Realisierung ist der westliche Hafenbereich ausgeschöpft. Im Bereich des Hafens Damgarten sind die Platzverhältnisse wasserseitig nicht gegeben, damit fallen beide Alternativen aus. Die Nutzung von bestehenden Zufahrten zum Bodden auf Höhe des Bestwood-Geländes kommt aufgrund der mangelnden touristischen Attraktivität, der hier höheren Erschließungsaufwendungen sowie des zu erwartenden größeren Eingriffs in Natur und Landschaft nicht in Betracht. Damit erweist sich der gewählte Standort als der im Stadtgebiet am besten geeignete.

Planerische Alternativen zur aufgezeigten baulichen Entwicklung innerhalb der Plangebietsgrenze bestehen ebenfalls nicht. Die bestehenden anthropogenen Nutzungs-

strukturen wie die vorhandenen die Wegeverbindungen und die Steganlage sowie die Wassertiefe schließen eine alternative Anordnung der Schwimmenden Häuser aus.

3. Eingriffsbilanzierung

3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses

Allgemein: Die Umsetzung der Planinhalte der VI. Änderung und II. Ergänzung des BP Nr. 19 stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG M-V dar.

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE, 1999), die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden. Voraussetzung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes bildet die Erfassung und Bewertung der durch die Umsetzung der Planinhalte betroffenen Biotoptypen. Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgte unter Verwendung der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die in den HzE vorgegebenen Bewertungen der Biotoptypen beruht auf der Codierung einer älteren Ausgabe der Kartieranleitung des Landes M-V (LAUN 1998). Diese Bewertung wurde, wenn erforderlich, auf die neue Codierung der Biotoptypen angepasst, da bisher keine Aktualisierung der HzE für M-V vorliegt.

Für die betroffenen Biotoptypen erfolgt eine Biotopwertestufung in Anlehnung an die Anlage 9 der HzE. Das Kompensationserfordernis wird unter Berücksichtigung dieser Wertestufung entsprechend folgender Zuordnung bestimmt:

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache

Wertstufe	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0	0 – 0,9 fach	Bei der Wertestufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 – 1,5 fach	Bei der Wertestufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln.
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	>= 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2)

Entsprechend der Eingriffsintensität wird unterschieden in Biotopbeseitigung mit Total- und Funktionsverlust. Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktion nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um 0,5 und bei einer Teilversiegelung um 0,2. Im Bereich der überbaubaren Fläche im Plangebiet erhöht sich das Kompensationserfordernis somit um 0,5.

Da es sich bei dem vorliegenden Planung um einen Ergänzungs- und Änderungsbebauungsbauplan handelt, werden, unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 19 bzw. dessen I. Änd. und I. Erg., ausschließlich die Eingriffe bilanziert, die durch die Neuplanung zusätzlich ermöglicht werden. Diese beschränken sich hauptsächlich auf die Neuerrichtung einer Steganlage, die Errichtung der Schwimmenden Ferienhäuser (im Erweiterungsbereich), die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung der als Parkanlage ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sowie die nachrichtliche Erweiterung des Sondergebietes SO1, die vornehmlich den Bebauungsplan an die Bestandssituation anpasst aber auch die Anordnung eines Service- und Versorgungsgebäudes

ermöglicht. Diese Änderungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans farblich markiert.

Im **Änderungsbereich** ist zum einen im festgesetzten ergänzten SO1 (orange) von einem flächigen Funktionsverlust der vorhandenen Biotoptypen (PEG, PSJ, PEU) auszugehen. Die Ergänzungsfläche umfasst ca. 2.295 m². Das sich daraus ergebene Kompensationserfordernis ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im SO1 (Erweiterungsfläche)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wert - stufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenreicher (PEG)	Zierra- 13.3.1	1.950,00	1	1,0*1 x 0,75	1.463
Sonstige (PSJ)	Grünanlage 13.10.2	141,00	1	1,0*2 x 0,75*3	106
Teilversiegelte fläche (PEU)	Frei- 13.3.4	90	1	1,5*4 x 0,75	67
Bestandsgebäude (Saunahaus) auf ehemals PSJ	13.10.2	114	1*5	1,0 x 0,75	85
Gesamt:		2.295,00			1.721

Erläuterung Kompensationserfordernis: *1/2 Das Kompensationserfordernis für die betroffene Grünflächen wird aufgrund der Lage der unmittelbar angrenzenden Boddentherme und den tlw. intensiven Pflegemaßnahmen (sehr häufiger Schnitt) und Nutzungsdruck der Rasenflächen im unteren Bereich der Bemessungsspanne festgesetzt.

*3 Vor dem Hintergrund des angrenzenden Gebäudebestands sowie der Erschließungsstraßen bzw. -wege (< 50 m) wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad mit 1 und der Korrekturfaktor folglich mit 0,75 festgesetzt.

*4 Das Kompensationserfordernis für die betroffene teilversiegelte Freifläche westlich der Boddentherme wird aufgrund der teilweise naturnah ausgebildeten Ruderalfluren (infolge des jahrelangen Nutzungsentzugs), trotz großflächiger Versiegelungsflächen im oberen Bereich der Bemessungsspanne angesetzt.

*5 Der Funktionsverlust im Bereich der Grundfläche des Bestandsgebäudes (Saunahauses) wird „rückwirkend“ berücksichtigt.

Darüber hinaus ergeben sich Funktions- und Totalverluste im Änderungsbereich durch die Festsetzung des ca. 153 m² großen privaten Parkplatzes (nördlich des Boddenwanderweges) sowie des ebenfalls ergänzend festgesetzten, wenn auch bereits vorhandenen, Gehweges (146 m²) zwischen SO1/SO2c und der Steganlage. Die ergänzende Festsetzung, dass max. 10 % der als Parkanlage ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen, führt u.a. zu einer weiteren Beeinträchtigung auf ca. 634 m². Das neu festgesetzte SO2c im Änderungsbereich generiert weder ein Funktions- noch ein Totalverlust, da diese über das festgesetzte SO1 bzw. die Erweiterungsfläche bereits abgedeckt ist. Die folgende Tabelle stellt die zuvor beschriebenen Funktionsverluste zusammenfassend dar.

Tabelle 5: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im sonstigen Änderungsbereich

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenreicher Zierrasen (PEG)	13.3.1	787	1	1,0*1 x 0,75	590,00
Versiegelter Rad- und Fußweg auf ehemals PEG	13.3.1	146	1	1,0*1 x 0,75	109,00
Gesamt:		933,00			699

Der Totalverlust im Änderungsbereich kann den vorhandenen Biotoptypen teilweise nicht flächenscharf zugeordnet werden, da der genaue Standort möglicher Gebäude und/oder Nebenanlagen und damit die betroffenen Biotopflächen (den privaten Parkplatz, den festgesetzten Gehweg zwischen SO1 und Steganlage) zum jetzigen Planungsstand noch nicht bekannt sind.

Der Zuschlag für die Versiegelung durch die Überbauung wird daher in der folgenden Tabelle unabhängig von den betroffenen Biotoptypen, mit einem Kompensationserfordernis von 0,5 ermittelt. Der damit ebenfalls einhergehende Funktionsverlust der Biotopflächen wurde bereits bei der flächigen Bilanzierung des Funktionsverlustes im ergänzten Sondergebiet bilanziert (vgl. Tabelle 4 und 5).

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Totalverlust im Änderungsbereich

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Keine exakte Zuordnung möglich	--	2.310*1		0,5 x 0,75	866
Gesamt:		2.310			866

*1 Der Totalverlust setzt sich zusammen aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) der Erweiterungsfläche (2.295 m²) von 0,4, zzgl. Nebenflächen (insg. 1.377 m²) plus maximale Versiegelung der als Parkanlage ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche von max. 10 %, d.h. ca. 634 m² sowie die private Parkplatzfläche (nördlich des Boddenwanderweges) von 153 m² und dem neu festgesetzten Gehweg von 146 m². Eine separate Berücksichtigung der Grundfläche (GR 96 m²) des neu ausgewiesenen SO2c ist nicht notwendig, da dieser Totalverlust über die festgesetzte GRZ (0,4) abgedeckt wird.

Die restlichen, geplanten Neuversiegelungen im Änderungsbereich durch die Anlage eines Stellplatzbereichs für die Gäste der schwimmenden Häuser und die Nutzer der Steganlage im SO1 sowie das Service- und Versorgungsgebäude (max. 96 m² Grundfläche) befinden sich im Bereich des bereits ausgewiesenen SO-Gebietes und werden durch dessen festgesetzte GRZ von 0,4 bereist abgedeckt. Die verursachten Beeinträchtigungen wurden im Zuge der Aufstellung des BP Nr. 19 bereits bilanziert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine erneute Berücksichtigung im Zuge der Eingriffsbilanzierung der der VI. Änd. und II. Erg. des BP Nr. 19 ist somit nicht notwendig.

Im **Ergänzungsbereich** ist im festgesetzten SO2 mit einem Totalverlust ausschließlich im Bereich der Trag- und Festmachepfähle für die Steganlage zu rechnen. Hierbei handelt es sich um ca. 120 Holz- oder Stahlpfähle mit einem Durchmesser von ca. 0,6 m. Mit dem Rückbau der bestehenden Steganlage geht die Entfernung von

ca. 30 Pfählen einher. Diese kann mit der Neuversiegelung des Boddenbodens (der Trag- und Festmachepfähle für die neue Steganlage) verrechnet werden. Somit ergibt sich folgender Totalverlust im Bereich im Ergänzungsbereich.

Tabelle 7: Biotopbeseitigung mit Totalverlust im SO 2 (Ergänzungsbereich)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Keine exakte Zuordnung möglich	--	169*1		0,5 x 0,75	63
Gesamt:		169			63

*1 Pro Pfahl 0,6 m Durchmesser (Fläche ca. 1,88 m) x 90 = 169,2 m²

Im Bereich der geplanten Steganlage sowie den 15 schwimmenden Ferienhäuser ist generell mit einem Funktionsverlust zu rechnen. Da die Lebensraumfunktion der betroffenen Wasseroberfläche „unterhalb“ der Schwimmkörper erhalten bleibt, ist hier jedoch nicht mit einem 100%igen Funktionsverlust zu rechnen. Baggerungen oder sonstige vorbereitende Arbeiten zur Einbringung der schwimmenden Ferienhäuser und Steganlagen sind nicht notwendig (abgesehen von dem Einbringen der Trag- und Festmachepfähle), so dass zusätzliche mechanische Beeinträchtigungen des Biotopes (Saaler Boddens) nicht notwendig sind.

Da die Schwimmenden Ferienhäuser zudem fest verankert und nicht zur Fortbewegung gedacht sind, ist eine darüberhinausgehende, betriebsbedingte Beeinträchtigung durch Bewegungsreize oder Eintrag von Schadstoffen durch Verbrennungsmotoren etc. sicher auszuschließen. Dementsprechend wird die Beeinträchtigungsintensität mit 50 % (Wirkungsfaktor 0,5) festgesetzt. (vgl. folgende Tabelle)

Ein erhöhter Eintrag von Schad- und Nährstoffen, der zu einer Verschlechterung des Lichtklimas führt (vgl. Steckbrief der in M-V vorkommenden Lebensraumtypen, 1130 Ästuarien), ist durch die Ansiedlung der schwimmenden Ferienhäuser und Steganlagen nicht zu erwarten.

Tabelle 8: Biotopbeseitigung mit partiellem Funktionsverlust im SO2 (Ergänzungsbereich)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Ästuarien (NA §)	3.2.1	728	4*1	10,0*1 x 0,5 x 0,75*2	2.730
Ästuarien (NA §)	3.2.1	1.589	4*1	10,0*1 x 0,5 x 1,0*2	7.945
Gesamt:		2.317,00⁵			10.675

Erläuterung Kompensationserfordernis

*1 Das Kompensationserfordernis des Flachwasserbereich des Saaler Boddens am Standort wird aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastungen durch die bestehende Steganlage und den damit einhergehenden (Motor)Bootbetrieb im mittleren Bereich der Bemessungsspanne eingestuft.

*2 Im unmittelbaren Nahbereich der bestehenden Steganlage (≤ 50 m) ist gem. HzE Tabelle 4 und 5 aufgrund der Vorbelastung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor

⁵ 1.710 m² (Grundfläche Schwimmende Ferienhäuser) + 314 (Seeterrasse inkl. Anlandungsteg) + 291 m² (Schwimmsteg) + 84 m² (Anglersteg neu) – 82 m² (Anglersteg alt) = 2.317 m²

von 0,75) und im Bereich zwischen 50 bis 200 m ein Korrekturfaktor von 2 (Korrekturfaktor von 1) anzusetzen.

Die mit der Nutzung der geplanten Schwimmenden Ferienhäuser und Steganlagen einhergehenden zusätzlichen Immissionsbelastungen durch Licht und Schall werden als mittelbare Beeinträchtigungen (vgl. Tabelle 9 HzE) berücksichtigt. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens (max. 15 schwimmende Häuser, die zudem meist in den Sommermonaten bewohnt werden) und der am Standort bestehenden Belastungen durch die Steganlage, welche durch Angler regelmäßig genutzt werden (Bootsverkehr, beleuchtete Steganlagen, bewohnten Booten etc.) und den angrenzenden Erholungsstrukturen wie Boddentherme mit Außenanlagen mit Außenterrasse, Parkplatz und dem angrenzenden Siedlungsverkehr wird der Wirkungsfaktor im mittleren Bereich der Bemessungsspanne festgesetzt. Als Wirkraum wird die gesamte Wasserfläche innerhalb des Geltungsbereiches angesetzt.

Da die primär betriebsbedingten Beeinträchtigungen der schwimmenden Ferienhäuser in ihrer Intensität indirekt proportional zur Entfernung abnehmen, wird der Wirkraum in 2 Wirkzonen (Beeinträchtigungszone und Belastungszone) unterteilt, um die abnehmende Intensität der Störung adäquat zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungszone umfasst einen 25 m Puffer um die Steganlage mit schwimmenden Häusern, die Belastungszone umfasst die restliche Fläche bis zur Geltungsbereichsgrenze. Die Belastungszone in einem Abstand von 25 bis 50 m von der Steganlage/den schwimmenden Häusern wurde berücksichtigt, um Auswirkungen auf das Biotop abzubilden. Anlage- oder baubedingte Flächeninanspruchnahmen werden in dieser Zone nicht erwartet. Im Vordergrund stehen mögliche Auswirkungen durch Lärm sowie visuelle Störungen (z.B. durch Lichtreflexe oder Bewegungsreize durch die Nutzer der schwimmenden Ferienhäuser).

Entsprechend der unterschiedlich starken Wirkung des Vorhabens wird der Wirkungsfaktor differenziert (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 9: mittelbarer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im Ergänzungsbereich

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Ästuarien (NA §)	3.2.1	12.943	4	10,0*1 x 0,2*2	25.886
Ästuarien (NA §)		12.942	4	10,0*1 x 0,1*3	12.942
Gesamt:		25.885			38.828

*1 siehe Erläuterung Tabelle 8

*2 Der Wirkungsfaktor der mittelbaren Auswirkungen der zu erwartenden, durch den Betrieb der schwimmenden Ferienhäuser verursachten Licht- und Lärmimmissionen (insbesondere während der Abend- und Nachtzeiten) wird im mittleren Bereich der Bemessungsspanne, mit 0,2 (10 % Beeinträchtigung) festgesetzt. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist zum einen die geringe Wirkungsintensität und –dauer der zu erwartende Immissionen durch z.B. zusätzliche Beleuchtung der Wasserfläche infolge der Beleuchtung der Schwimmenden Häuser sowie durch Unterhaltung/Rufe der Gäste auf den Dachterrassen der Schwimmenden Häuser. Zum anderen ist im Bereich der betroffenen Wasserfläche mit Vorbelastungen in Form von Licht- und Lärmimmissionen zu rechnen, denn sowohl von dem Bestandssteg als auch von den landseitig bestehenden touristischen und sonstigen Erholungsstrukturen wie Boddentherme mit Außenanlagen mit Außenterrasse, Parkplatz und dem angrenzenden Siedlungsverkehr gehen bereits Licht- und Lärmimmissionen aus, die sich auch auf die Wasserfläche erstrecken.

*3 Der Wirkungsfaktor wird im äußeren Bereich (25 – 50 m Pufferstreifen um die Steganlage) entsprechend der abnehmenden Wirkungsintensität der prognostizierten betriebsbedingten Immissionen (Licht, Lärm) reduziert.

Additiver Kompensationsbedarf

1. Ersatz für geplante Baumneupflanzungen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung: „öffentliches Naturgrün sowie Freizeit und Sportanlage“ 18 Baumpflanzungen festgesetzt worden. Diese Baumpflanzungen wurden bis heute nicht umgesetzt. Im Zuge der vorliegenden VI. Änderung und II. Ergänzung wird die bestehende Festsetzung zum Anpflanzgebot dahingehend verändert, dass der Standort der Baumpflanzungen modifiziert wird. Die vorgesehenen 18 Baumpflanzungen werden an dem straßenbegleitenden Radweg zwischen Klockenhagen und Ribnitz, als Ergänzungspflanzungen der einseitigen, lückigen Baumreihe umgesetzt, da eine Pflanzung der Einzelbäume an den ursprünglich festgesetzten Standorten städtebaulich nicht (mehr) erwünscht ist.

Die Baumreihe erstreckt sich über verschiedene Flurstücke: 263/5, 273/1, 275/1 und 272/1 der Flur 1 und die Flurstücke 110/1, 111/1, 141/1 bis 201/1, 222/1 bis 238/1, 240/1, 241/3, 242/8, 242/11 und 245/4 der Flur 7 Gemarkung Ribnitz. Ein Lageplan der geplanten Baumpflanzung auf einem Teilabschnitt der o.g. lückigen Baumreihe liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Grundsätzlich sind standortgerechte, heimische Baumarten zu pflanzen. In Abstimmung mit der Stadt Ribnitz-Damgarten wird Traubeneiche (*Quercus petraea*) mit einer Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind einer 3 jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig und –wertig zu ersetzen.

Der Vollzug der Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises V-R anzuzeigen.

2. Ersatz für die Beseitigung von Gehölzbiotopstrukturen samt angrenzender naturnaher Grünfläche im Bereich der festgesetzten Grünfläche

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 wurde der östlichen Freifläche zwischen dem Sondergebiet und dem Boddenwanderradweg (Flurstück 1/19 und 1/9 (tlw.) der Flur 18, Gemarkung Ribnitz) sowie der Fläche nördlich des Boddenwanderweges im Bereich der vorhandenen Steganlage die Festsetzung „öffentliches Naturgrün, Biotop“ zugeordnet. Die Größe der ursprünglich als öffentliches Naturgrün festgesetzten Fläche beläuft sich insgesamt auf ca. 2.570 m².

Im Laufe der Jahre wurden die auf dem Flurstück 1/19 befindlichen Gehölzstrukturen (ca. 480 m²) zunehmend beseitigt, so dass in diesem Bereich nur noch Einzelbäume (Weiden) erhalten sind, welche im Zuge der VI. Änderung und II. Ergänzung des BP Nr. 19 zum Erhalt festgesetzt werden (Baum Nr. 2 – 4). Da einer Wiederanpflanzung der Gehölzstrukturen (Bäumen und Sträucher) aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist, muss der ehemals erfolgte Eingriff „rückwirkend“ bilanziert und ausgeglichen werden (vgl. folgende Tabelle).

In einem ca. 630 m² großen Teilbereich der ursprünglich als öffentliches Naturgrün festgesetzten Fläche, soll die naturnahe Entwicklung der Freifläche weiter fortbestehen. Dieser Bereich wird entsprechend in der VI. Änderung und II. Ergänzung des BP Nr. 19 mit M1 „ungelenkte natürliche Entwicklung“ gekennzeichnet. Die restlichen ca. 1.940 m² werden den Vorstellungen der Stadt entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der hierdurch entstehende Eingriff wird wie in der folgenden Tabelle ebenfalls dargestellt „rückwirkend“ bilanziert.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 19 werden bei der Ableitung des Kompensationserfordernisses als Bemessungsgrundlage herangezogen. Dies erscheint praktikabel, da die getroffene Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans die Entwicklung der Fläche beschreibt. Die Auswertung von Luftbildern hingegen würde stets nur einen begrenzten Zeitausschnitt des Vegetationszustandes der Freifläche widerspiegeln.

Tabelle 10: Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust öffentliches Naturgrün

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gehölzfläche/ Feldgehölz (BFX)	2.2.1	480*1	3	5,0 x 0,75*2	1.800
Artenreicher Zierrasen PEG	13.3.1	1.460*3	1	1,5 x 0,75	1.643
Gesamt:		1.940			3.443

Erläuterung Kompensationserfordernis

*1 Die Wertstufe der Gehölzfläche in ihren vermutlich ehemaligen Abmaßen (Auswertung von Luftbildern) wird entsprechend der HzE (1999) mit 3 festgelegt. Da der Gehölzbestand nahezu vollständig von Siedlungsbiotopen (Boddenwanderweg, Zierrasen) umgeben war und ist und somit tlw. massive anthropogene Beeinträchtigungen auf das Gehölz einwirkten und wirken wird das Kompensationserfordernis im mittleren Bereich der Bemessungsspanne eingestuft.

*2 Die Gehölzfläche befindet sich im unmittelbaren Nahbereich (≤ 50 m) von Störfaktoren/Siedlungsstrukturen (Boddenwanderweg, Steganlage etc.) Gemäß HzE Tabelle 4 und 5 ist aufgrund der Vorbelastung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor von 0,75) anzusetzen.

*3 Die nicht durch Gehölze geprägten Freiflächen werden entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 19 sowie vor dem Hintergrund der Auswertung von Luftbildern als Artenreicher Zierrasen eingestuft. Entsprechende der HzE ist dem Artenreichen Zierrasen eine Wertstufe von 1 zuzuordnen. Aufgrund der Durchsetzung der Rasenflächen mit Ruderalpflanzen (laut Luftbild) wird das das Kompensationserfordernis im oberen Bereich der Bemessungsspanne eingestuft.

Eine Bilanzierung von Biotopbeeinträchtigungen mit Totalverlust ist aufgrund der unkonkreten Festsetzungsinhalte, dass max. 10 % der Grünflächen versiegelt werden dürfen, nur pauschal zu ermitteln. Die unterschiedliche Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen wurde im Zuge der Ermittlung der Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlusten (vgl. vorherige Tabelle) berücksichtigt.

Tabelle 11: Biotopbeeinträchtigung mit Totalverlust öffentliches Naturgrün

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Keine exakte Zuordnung möglich	--	1.940*1		0,5 x 0,75	728
Gesamt:		1.940			728

3.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus der errechneten Summe der Biotopbeseitigung mit partiellem Funktionsverlust infolge des Neubaus der Steganlage sowie der

Anordnung von 15 Schwimmenden Ferienhäusern und den weiteren mittelbaren Auswirkungen des Betriebs der schwimmenden Ferienhäuser und der Steganlage zusammen. Zudem geht mit der Einbringung der Trag- und Festmachepfähle der Steganlage eine geringfügige Biotopbeseitigung mit Totalverlust im SO2 einher. Darüber hinaus generiert die bestandsorientierte Erweiterung des bestehenden SO1 eine Biotopbeeinträchtigung mit Funktions- und Totalverlust. Die folgende Tabelle stellt diese Beeinträchtigungen (KFÄ gerundet) zusammenfassend dar und gibt das gesamte Flächenäquivalent in m² wider.

Tabelle 12: Bestimmung des Kompensationserfordernis‘

Summe aus	Flächenäquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im SO1 (Erweiterungsfläche)	1.721
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im sonstigen Änderungsbereich	699
Biotopbeseitigung mit Totalverlust im Ergänzungsfläche des SO 1 (Änderungsbereich)	866
Biotopbeseitigung mit Totalverlust im SO 2 (Ergänzungsbereich)	63
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im SO2 (Ergänzungsbereich)	10.675
mittelbarer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im Ergänzungsbe- reich	38.828
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust öffentliches Naturgrün (Ände- rungsbereich)	3.443
Biotopbeseitigung mit Totalverlust öffentliches Naturgrün (Änderungs- bereich)	728
Gesamt:	57.023

3.3 Ableitung der Kompensationsmaßnahmen

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von gerundet 57.023 KFÄ.

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus der errechneten Summe der Biotopbeeinträchtigung infolge des Neubaus der Steganlage sowie der Anordnung von insg. sechs Schwimmenden Ferienhäusern und den mittelbaren Beeinträchtigungen der Wasserfläche durch den Betrieb der schwimmenden Ferienhäuser sowie der bestandsorientierten Erweiterung des SO1 bzw. die konkretisierende Festsetzung zu der öffentlichen Grünfläche (max. 10 % Versiegelung für Anlage von Sport- und Spielbereichen, Liegewiesen und sonstigen Aufenthaltsbereiche z.B. Terrassen), der Beseitigung des „öffentlichen Naturgrüns“ sowie den privaten Parkplatzbereich zusammen.

Aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Nutzungsintensität der Freiflächen im Änderungsbereich und der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Ergänzungsbereich (ausschließlich Wasserflächen und Uferbereiche der Ribnitzer See) wird bei der Kompensation des prognostizierten Eingriffs fast vollständig auf externe Maßnahmen bzw. den Ankauf von Ökopunkten zurückgegriffen.

Bei den festgesetzten internen Maßnahmen zur Grünordnung handelt es sich um Erhaltungsgebote von gesetzlich geschützten Bäumen nach §§ 18, 19 NatSchAG M-V und Vegetationsbeständen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V i.V.m. § 30 BNatSchG unterliegen. Zudem werden der Erhalt eines dauerhaft wasserführenden Grabens und dessen Uferbereiche festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Sicherung der wenigen naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen im

Plangebiet als potentieller Lebens- und Rückzugsraum und tragen zur harmonischen Einbindung des Vorhabens bei.

Zudem wird im östlichen Änderungsbereich eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (**M1**) im Zuge der VI. Änderung und II. Ergänzung festgesetzt, die primär dazu dient, die naturnahe Entwicklung der Fläche zu sichern.

Als ortsnahe Kompensation mit funktionalem Bezug wird zudem neben dem Rückbau der bestehenden Steganlagen eine Sandauffüllung der ufernahen, vertieften Bereiche, um einen Lückenschluss des unterbrochenen Schilfgürtels zu initiieren (**M2**).

M2: Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Steganlage vollständig zurückzubauen und die ufernahen vertieften Bereiche mit Sandsubstrat aufzufüllen. Die Höhe der Sandauffüllung sollte 20 cm unter MW liegen.

Ziel der Maßnahme ist eine natürliche (Wieder)Ansiedlung von Röhrichtbeständen im entsprechenden Uferbereich, hin zu einem wieder geschlossenen Röhrichtgürtel. Die Neubesiedlung des Bereiches erfolgt durch vegetatives Wachstum (horizontale Wanderrhizome/Leghalme). Ggf. ist eine ergänzende Initialpflanzung mittels Röhrichtpflanzungen sinnvoll, um die bestehende Lücke im Röhrichtgürtel möglichst schnell zu schließen.

Die Maßnahme M2 ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe und dem Funktionalen Bezug besonders geeignet, um den mit der Errichtung der neuen Steganlage mit Schwimmenden Ferienhäusern zu kompensieren. Zwar ist die neue Steganlage deutlich größer, doch wird durch die Aufständigung der neuen Steganlage (Unterkante mind. 50 cm über MHW) der zu erwartende Eingriff in den Röhrichtbestand auf die Tragepfähle reduziert. Es ist geplant den Steg „über den bestehenden Schilfgürtel hinweg“ zu legen. Der etwas erhöhte Standort des Stegbeginns (ca. 1,60 m ü NHN) bietet hierfür besonders geeignete Voraussetzungen.

Die Deckung des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt über die Abbuchung des Ökokontos VR-011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“. Ziel dieser Renaturierungsmaßnahme ist es, die natürlichen Abflussverhältnisse zur Recknitz wieder herzustellen. Dies wird versucht, indem die Deiche an der Recknitz zurückgebaut und der Polder vom Schöpfwerk, welches das Gebiet bisher entwässerte, abgekoppelt werden. Im Kerngebiet der Renaturierung wird dauerhaft eine naturschutzgerechte Grünlandnutzung erfolgen. Die Größe dieses Teilgebietes beträgt etwa 330 ha. Die übrigen Flächen werden wie bisher vom ansässigen Landwirt genutzt.

Ziel ist es für Tiere und Pflanzen der Feuchtwiesen mehr Lebensraum geschaffen werden. Um dies zu erreichen, wurden in einem Pflegeplan mehrere Bereiche ausgewiesen, auf denen die Wiesen mosaikartig jeweils zu unterschiedlichen Zeiten gemäht und gegebenenfalls beweidet werden sollen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um sogenannte „Salzwiesen im Binnenland“, die wegen ihrer Seltenheit auch europaweit von herausragender Bedeutung und nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union besonders („prioritär“) geschützt sind.

Der Eingriff im Änderungsbereich (landseitigen Plangebiet - Änderungsbereich) in Höhe von 7.457 KFÄ kann alternativ auch über die Abbuchung vom steigeigenen Ökokonto NVP-003 bzw. VR-014 erfolgen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten sind nicht aufgetreten. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen in Bezug auf bestimmte be-

sonders und/ oder streng geschützte Arten durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen, wurden Fachgutachten zur Avifauna und dem Fischotter erstellt.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Zentraler Ansatzpunkt des Monitorings ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich frist- und sachgerecht umgesetzt wurden.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt die Freiflächen nord-östlich der Bodden-therme durch die Schaffung von 15 Schwimmenden Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 130 m² bzw. 90 m² städtebaulich aufzuwerten und das Freizeit- und Erholungsangebot der Stadt weiter auszubauen. Hierfür ist es notwendig die vorgelagerte Wasserfläche in den Geltungsbereich des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 miteinzubeziehen sowie zur Sicherung deren Erschließung und zur Klarstellung der Entwicklungsmöglichkeiten des landseitigen ergänzenden Beherbergungsangebots dessen Festsetzungen teilweise zu ändern.

Mit der angestrebten Planung sind lediglich geringe Neuversiegelungen im landseitigen Plangebiet verbunden. Durch die Ansiedlung der Schwimmenden Ferienhäuser kommt es zu einem partiellen Funktionsverlust des Ribnitzer Sees als Lebensraum für Flora und Fauna.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Fauna durch die Schwimmenden Ferienhäuser bzw. den mit der Feriennutzung einhergehenden ansteigenden Bootsverkehr kann aufgrund der Vorbelastungen und der Störungsunempfindlichkeit keine Erheblichkeit festgestellt werden.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch die Ansiedlung der Schwimmenden Ferienhäuser lokal verändert. Einerseits werden Sichtbeziehungen über die Ribnitzer See partiell beeinträchtigt, andererseits ergeben sich, aufgrund der Aufwertung / Umgestaltung der Brachflächen, neue städtebauliche Qualitäten im Plangebiet.

Das Schutzgut Mensch wird durch den Ausbau der Erholungsnutzung und der Sanierung der bestehenden Steganlage ausschließlich positiv betroffen. Auf die Schutzgüter Klima/ Luft sowie Kultur- und Sachgüter hat das Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Abbuchung vom Ökokonto VR-011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“ ausgeglichen. Der Eingriff im Änderungsbereich (landseitigen Plangebiet) in Höhe von 7.457 KFÄ kann alternativ auch über die Abbuchung vom steigeigenen Ökokonto NVP-003 bzw. VR-014 erfolgen.