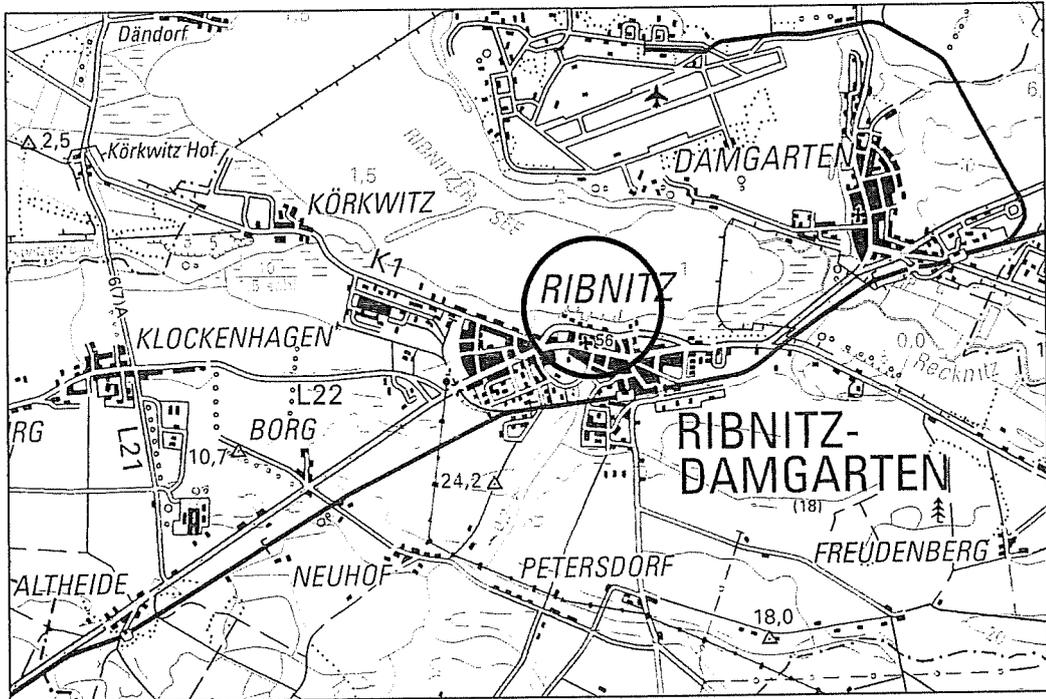


# STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über die  
I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Sondergebiet  
Hafen Ribnitz“

---

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

Ribnitz-Damgarten, den *19.02.2015* .....

*FR*  
Frank Ilchmann  
Bürgermeister



Satzung

über die

I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Sondergebiet Hafen Ribnitz" 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

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Wagner

Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Rostock, den 19.02.2015

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Katastermäßiger Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	5
5.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	5
5.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
5.1.3	Küsten- und Gewässerschutzstreifen .....	8
5.1.4	Beschränkungen von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V .....	8
5.1.5	Artenschutzrechtliche Belange .....	8
5.1.6	Denkmalschutz .....	9
5.1.7	Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz .....	9
5.1.8	Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser .....	9
5.1.9	Bergbauberechtigung .....	9
5.1.10	Grenznaher Raum .....	10
5.1.11	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope .....	10
5.1.12	Internationale und Nationale Schutzgebiete .....	10
5.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten .....	11
5.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	11
5.2.2	Landschaftsplan .....	11
5.2.3	Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen .....	11
5.2.4	Bestandsaufnahme .....	11
5.3	Topographie .....	11
5.4	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	12
5.5	Verkehrerschließung .....	12
5.6	Ver- und Entsorgung .....	12
5.6.1	Löschwasserversorgung .....	12
5.6.2	Abfallentsorgung .....	13
<b>6</b>	<b>Planung .....</b>	<b>13</b>
6.1	Beschreibung der vorgesehenen Haustypen .....	13
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung .....	14
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	15
6.2.4	Verkehrerschließung .....	16
6.2.5	Ver- und Entsorgung .....	18
6.2.6	Löschwasserbereitstellung .....	19
6.2.7	Wasserflächen .....	19
6.2.8	Grünordnung .....	19
6.2.9	Immissionsschutz .....	20
<b>7</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>23</b>

## 1 Zielsetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt im Bereich des Westbeckens des Stadthafens die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von maximal sechs Schwimmenden Ferienhäusern, so genannte „Schwimmende Häuser“, zu schaffen.

Die Anordnung der Schwimmenden Ferienhäuser ist als Teilprojekt der geplanten Modernisierung der Marina Ribnitz zu verstehen, die im Zuge der in Aufstellung befindlichen I. Änderung des seit 17.03.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ planungsrechtlich vorbereitet wird. Ziel des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 56 ist es, den landseitigen Hafenbereich umzustrukturieren und zu einem touristischen Anziehungspunkt mit einem neuen „Haus des Gastes“ und ergänzenden touristischen Infrastrukturangeboten zu entwickeln sowie einen bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Die geplante Anordnung der Schwimmenden Ferienhäuser im Hafenbecken ist als Ergänzung des geplanten touristischen Angebots zu verstehen. Denn 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 zudem eingebettet in die insgesamt von der Stadt Ribnitz-Damgarten verfolgte Tourismusentwicklung, welche verstärkt auch auf die Schaffung eigener Übernachtungskapazitäten in marktfähiger Form und in Verbindung mit touristischen Sport-, Freizeit- und Gastronomieangeboten setzt.

Eine Erweiterung des touristischen Beherbergungsangebots, wie sie die geplante Ansiedlung von Schwimmenden Ferienhäusern vorsieht, folgt zudem den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) sowie des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten. In vorstehenden Planinstrumenten wird der Ausbau des touristischen Angebots in der Stadt angestrebt bzw. vorbereitet. Das in Arbeit befindliche Tourismuskonzept wird vorstehende Aussagen und die Einordnung des speziellen Beherbergungsangebots der Schwimmenden Ferienhäuser in die touristische Gesamtentwicklung vertieft vornehmen.

Durch die vorgesehene Platzierung der Schwimmenden Ferienhäuser jeweils an den Stegenden erfolgt keine nennenswerte Reduzierung des Liegeplatzangebots.

Zur Sicherstellung einer hinreichenden landseitigen Erschließung der Schwimmenden Ferienhäuser ist es zudem notwendig, die vorhandenen Steganlagen an denen schwimmende Ferienhäuser angeordnet werden zu ersetzen bzw. bedarfsgerecht auszubauen, so dass sie den geplanten (technischen) Anforderungen Rechnung tragen können. Ein möglicher Ausbau des Steges, der nicht für die Anordnung von Schwimmenden Ferienhäusern vorgesehen ist, auf eine Breite von 2,5 m wird durch die vorliegende Planung ebenfalls planungsrechtlich vorbereitet. Die Ausbaubreite sichert ein problemloses Begegnen von Fußgängerkehr und entspricht der Regelbreite für Gehwege (RASt 6.1.6.1). Darüber hinaus ist die verkehrstechnische Erschließung (Stellplätze für Besucher, Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge etc.) zu sichern.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei fest mit der Landseite verbundenen und leistungstechnisch angeschlossenen Schwimmenden Ferienhäuser nach Landesbauordnung M-V um zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Gebäude handelt, wird zu deren stationären Unterbringung im Hafenbereich eine Baugenehmigung und als deren Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in diesem Fall die I. Ergänzung des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 56 erforderlich.

## 2 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ liegt direkt nördlich des historischen Stadtkerns im Stadthafen von Ribnitz.

Das Plangebiet umfasst das Westbecken des Stadthafens und grenzt entsprechend direkt an das Boddengewässer des Ribnitzer Sees und an den südlich gelegenen Landvorsprung im Hafengebiet an. Östlich vom Plangebiet befindet sich der Anleger für die Ausflugsschifffahrt.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ umfasst das Flurstück 1/119 (tlw.) der Flur 18 der Gemarkung Ribnitz. Der Geltungsbereich schließt eine ca. 2,5 ha große Fläche ein.

Es ergeben sich folgende räumliche Begrenzungen:

- im Westen, Norden und Osten wird das Plangebiet durch die vorhandene Mole
- und im Süden durch die Kaikante und die daran anschließende Promenade begrenzt. Die Kaikante stellt gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplans Nr. 56 dar.

## 4 Katastermäßiger Bestand

Grundlage für die Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros STEFAN REICHE, gemessen am 02./03.06.2014. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 27.05.2014 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 engeren Trinkwasserschutzzone (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.

Das Amt für Raumordnung bestätigt mit seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 01.08.2014, dass die Raumverträglichkeit des Bauvorhabens auf dem Wasser gem. den Programmsätzen und sonstigen Festlegungen des LEP M-V gegeben ist, da das Vorhaben dem touristischen Zweck dient und sich der Geltungsbereich nicht innerhalb eines besonders sensiblen Bereich oder Ausschlussbereich befindet bzw. hineinragt (vgl. folgende Abbildung).

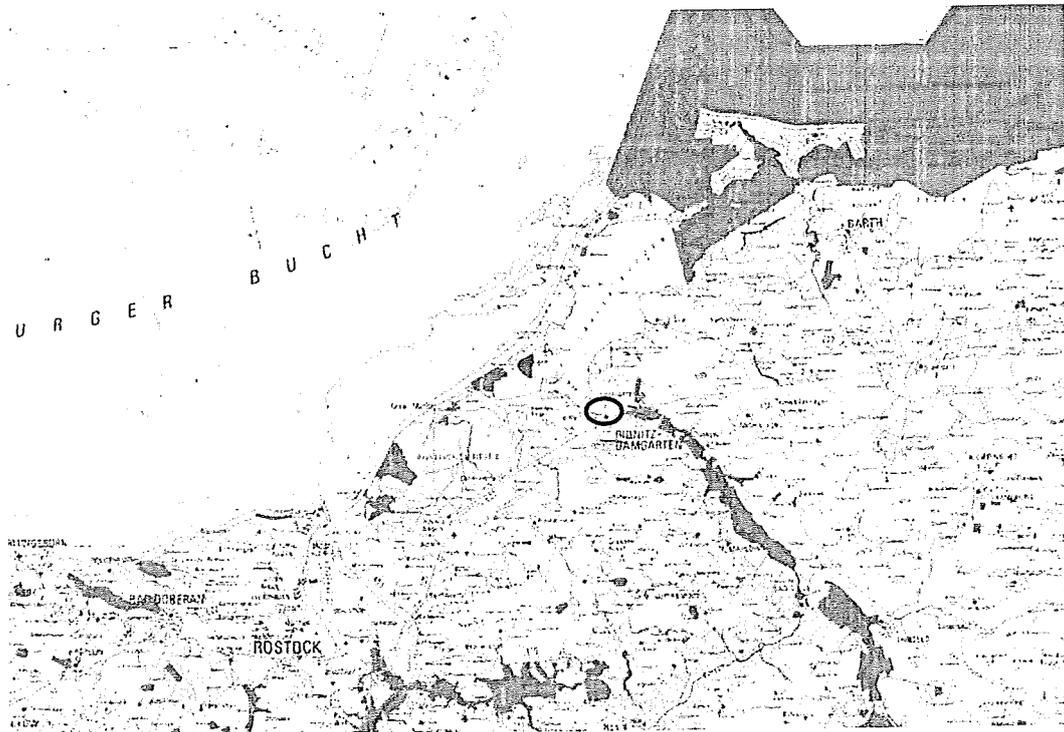


Abbildung 1: Ausschnitt der Übersichtskarte bes. sensible und Ausschlussbereiche

### 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(6) des RREP VP (2010) „Tourismusräume“ liegt die Stadt Ribnitz-Damgarten in einem Tourismusedwicklungsraum. Die Tourismusedwicklungsräume sollen 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 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.

Entsprechend Ziffer 3.1.3(17) ist der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind bestehende Potentiale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen. Die Umsetzung der Planinhalte, d.h. die Anordnung von sechs Schwimmenden Ferienhäusern innerhalb des Hafenbeckens bei Beibehaltung der Liegeplatzanzahl, entspricht, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung der landseitigen Hafentflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56, im besonderen Maße dem eingangs erwähnten Programmsatz Ziffer 3.1.3(17).

## **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 eines kulturellen Zentrums der Urlaubsregion zu. Gem. Ziffer 3.2.3(3) sollen die Mittelzentren als regional bedeutende Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Gemäß dem Ziffer 4.1(8) sind Bauflächen auf dem Wasser nur in eng eingegrenzten, detailliert begründeten Ausnahmefällen, nach der Prüfung ihrer Raumverträglichkeit zulässig. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Auswirkungen sowie Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Küsten- und Hochwasserschutz abzuwägen.

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 01.08.2014 wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen solchen Ausnahmefall handelt, der aufgrund der Bedeutung Ribnitz-Damgartens als Mittelzentrum und als Tourismusraum sowie aufgrund der Lage der schwimmenden Ferienhäuser (in einem bestehenden Hafen), begründet werden kann.

Zudem entspricht die Umsetzung der Planinhalte der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56, im Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung/ Sanierung des südlich angrenzenden Hafengebietes im Zuge der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 dem Programmsatz 4.1(6) des RREP VP, der der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete den Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einräumt.

Gem. Ziffer 4.2(1) sollen Städtebau und Architektur die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen. Da die Schwimmenden Ferienhäuser in einem anthropogen vorgeprägten Raum (Hafenbereich), innerhalb des Molenbereichs angesiedelt werden und die Höhe der baulichen Anlagen zudem auf 3,50 m begrenzt werden, entspricht das geplante Vorhaben diesem Programmsatz.

### **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 geplanten Steganlagen mit den Liegeplätzen für die Schwimmenden Ferienhäuser liegen 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. Die entsprechende Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde muss vor Inkraftsetzung der Satzung vorliegen.

### **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 (positivem) 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 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der der Begründung als separates Dokument beigelegt ist.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen der betroffenen Wasserfläche mit Steganlagen mit ca. 200 Bootsliegeplätzen und der öffentlich begehbaren Mole (insbesondere Immissionsbelastung durch Bootsverkehr, erhöhte menschliche Präsenz) erfolgte eine negative Potentialabschätzung der prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten.

Diese Einschätzung wurde durch die Bestandserfassung im Zuge des Ortstermins am 22.05.2014 sowie der Auswertung der vorliegenden Umweltfachdaten (u.a. faunistische und floristische Daten aus dem LINFOS-System von M-V, Artensteckbriefe mit Verbreitungskarten des LUNG M-V, Rastgebietskarte M-V der landesweiten Analyse und Bewertung von Landschaftspotentialen MV (ILN Greifswald 2007-2009) bestätigt. Auch die Ergebnisse der im Zuge der mittelbar benachbarten VI. Änderung und II. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ beauftragten Brut- und Rastvogelkartierung (DR. NEHLS 2013) und der Fischotterkartierung (KOCH, 2013) lassen nicht auf eine verbotstatbeständige Betroffenheit der Avifauna bzw. des Fischotters durch die Umsetzung der Planinhalte schließen.

Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig. Das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaß-

nahmen (CEF-Maßnahmen) ist nicht notwendig. Ebenso entfällt eine Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

#### **5.1.6 Denkmalschutz**

Hinweise auf unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bodendenkmale bestehen für den Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 und dessen näherer Umgebung bisher nicht.

Bei Bauarbeiten können 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 sind 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **5.1.7 Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz**

Sofern für Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bodden ist die Untere Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zuständig.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 20 Wassergesetz des Landes M-V anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmesonden und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

#### **5.1.8 Hochwasserschutz, Bemessungshochwasser**

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 über NHN (1,85 m ü HN) zuzüglich des Wellenaufbaus zu rechnen.

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

#### **5.1.9 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.

Weder aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange noch aus Sicht der werden Central European Petroleum GmbH werden Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Erlaubnis gesehen.

#### **5.1.10 Grenznaher Raum**

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

Es gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (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.

#### **5.1.11 Gesetzlich geschützte Biotop 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 Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entschieden werden. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Gesetzlich geschützte Geotope befinden sich nicht im Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“.

#### **5.1.12 Internationale und Nationale Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 befindet sich nicht innerhalb eines nationalen Schutzgebietes wie Nationalpark, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat oder Naturschutzgebiet.

Die zugewandten Grenzen des Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ sowie des FFH-Gebiets DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ verlaufen deckungsgleich ca. 50 m nördlich der bestehenden Mole. Somit ist der Ergänzungsbereich auch kein Bestandteil eines internationalen Schutzgebietes.

## **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 stellt den Ergänzungsbereich als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dar. Da die geplanten Schwimmenden Ferienhäuser nur einen weit untergeordneten Anteil der Hafensfläche einnehmen und die Hafenfunktion nahezu unverändert erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass die I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **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 „Ribnitzer See mit seinen Verlandungsbereichen“. Die Bewertung des Biotopkomplexes wird als mittel bis hoch eingestuft. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wie sie die Karte 5 „Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept“ darstellt, sind jedoch nicht Bestandteil des Ergänzungsbereiches.

Landschaftsbild und Erholungspotential (Karte 4) werden aufgrund der weiträumigen Sichtbeziehungen als hoch eingestuft.

### **5.2.3 Die Satzung tangierende Planungen und sonstige Satzungen**

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den seit dem 17.03.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ an. Für diesen wurde im Hauptausschuss am 16.06.2010 ein Aufstellungsbeschluss zur I. Änderung im Eilbeschluss gefasst.

Da der Ursprungsbebauungsplan bzw. dessen I. Änderung keine Festsetzungen zu der Wasserfläche trifft, bleiben sämtliche Festsetzungen von der vorliegenden Planung unberührt.

### **5.2.4 Bestandsaufnahme**

## **5.3 Topographie**

Da der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 56 fast ausschließlich die Wasserfläche des Westbeckens des Hafen Ribnitz umfasst, ist die Topographie als eben einzustufen. Der Wasserstand am 02.06.2014 wurde mit 0,10 m ü. NHN erfasst. Einzig die bestehende Mole (1,17 bis 1,23 m ü. NHN) sowie die vorhandenen Stege (0,44 bis 1,43 m ü. NHN) stellen höher gelegene Punkte innerhalb des Geltungsbereiches dar.

## 5.4 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst das Westbecken des Hafens Ribnitz mit seiner Wasserfläche und der vorhandenen ca. 300 m langen Holz mole und vier Stegen. Sowohl entlang der Mole als auch an den Stegen werden Liegeplätze für Boote vorgehalten.

Die Mole, die das Plangebiet im Westen, Norden und Osten einfasst, ist dauerhaft öffentlich zugänglich. Die Stege hingegen weisen verschließbare Tore auf, so dass die Begehbarkeit der Steganlagen auf einen bestimmten Nutzerkreis eingeschränkt ist. Entsprechend der Beschilderung der Tore am Fuß des Steges werden die Stege u.a. von einem Bootsverleih – Bootshandel und dem Segel-Club-Ribnitz genutzt.

Südlich der betonierten Kaikante, welche die südliche Grenze des Plangebietes darstellt, verläuft eine ca. 2,5 m breite Fußgängerpromenade aus Betonplatten.

## 5.5 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Straße „Am See“. Diese mündet auf Höhe des Kreisverkehrs in die „Rostocker Straße“ (NVP1). Die Rostocker Straße bindet das Plangebiet über die L 22 an die Bundesstraße B 105 an.

Die vorhandene Mole, die das Plangebiet im Westen, Norden und Osten umfasst, ist als Fußgängerbereich öffentlich nutzbar.

Stellflächen für den ruhenden Verkehr befinden sich nicht innerhalb der Plangebietsgrenzen der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56. Stellplätze für die Nutzer der Steganlagen werden auf den unmittelbar südlich angrenzenden Freiflächen, in dafür gekennzeichneten Bereichen, vorgehalten (vgl. Kapitel 6.2.4)

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzung verfügt die Hafenanlage (Stege und die Mole) bereits über Einrichtungen der technischen Infrastruktur zur Elektrizitäts- sowie zur Wasserversorgung. Innerhalb des landseitigen Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE-Rohrleitung 63x5,8), die laut Einschätzung des Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ ausreichend ist um die Steganlagen und die geplanten schwimmenden Ferienhäuser zu versorgen.

Anschlüsse, die zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der schwimmenden Ferienhäuser genutzt werden können, befinden sich laut Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes (AWZV) Körkwitz vom 25.09.2014 nicht in unmittelbarer Nähe der Steganlagen. Ein Neubau von Leitungen, die an das bestehende Abwasserleitungssystem anbinden, ist deshalb erforderlich. Hierfür ist ein Vertrag zwischen den Betreibern der Schwimmenden Ferienhäuser und dem AWZV zu schließen.

Das nicht belastete Niederschlagswasser von den Steganlagen und schwimmenden Ferienhäusern wird in das Hafenbecken eingeleitet. Da das anfallende unbelastete Regenwasser von den bestehenden Steganlagen wird bereits in das Hafenbecken eingeleitet.

### 5.6.1 Löschwasserversorgung

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

Diese wird über Hydranten im öffentlich zugänglichen Straßenraum gesichert. Laut dem Hydrantenplan Ribnitz/ Ribnitz Gem. (Stand 21.11.2014) von der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ befinden sich innerhalb eines 300 m Radius' im Be-

reich der Straße „Am See“ mindestens drei Unterflurhydranten, die zur Löschwasserbereitstellung herangezogen werden können. Die Hydranten weisen einen Durchfluss/ Volumenstrom  $\geq 110 \text{ m}^3/\text{h}$  auf.

### 5.6.2 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 28.10.2013 sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

## 6 Planung

### 6.1 Beschreibung der vorgesehenen Haustypen

Für die Errichtung von maximal sechs Schwimmenden Ferienhäusern soll über die I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

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 Schwimmenden Ferienhäuser, die auf einem Aluminiumponton aufbauen, werden an einer ebenfalls schwimmenden Steganlage, welche durch Dalben im Wasser positioniert wird, festgemacht. Ein Fahrbetrieb ist nicht vorgesehen.

Der geplante Haustyp ist ca. 14 m lang und 6 m breit. Die Oberkante der Dachterrasse wird mit ca. 3,25 m oberhalb der Wasserlinie vom Hersteller angegeben. Die Flächen gliedern sich wie folgt:

- 44 m<sup>2</sup> Wohn- und Nebenräume
- 15 m<sup>2</sup> Bugterrasse
- 7 m<sup>2</sup> Gangway am Heck und
- 25 m<sup>2</sup> Dachterrasse

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 (vgl. folgende Abb.).

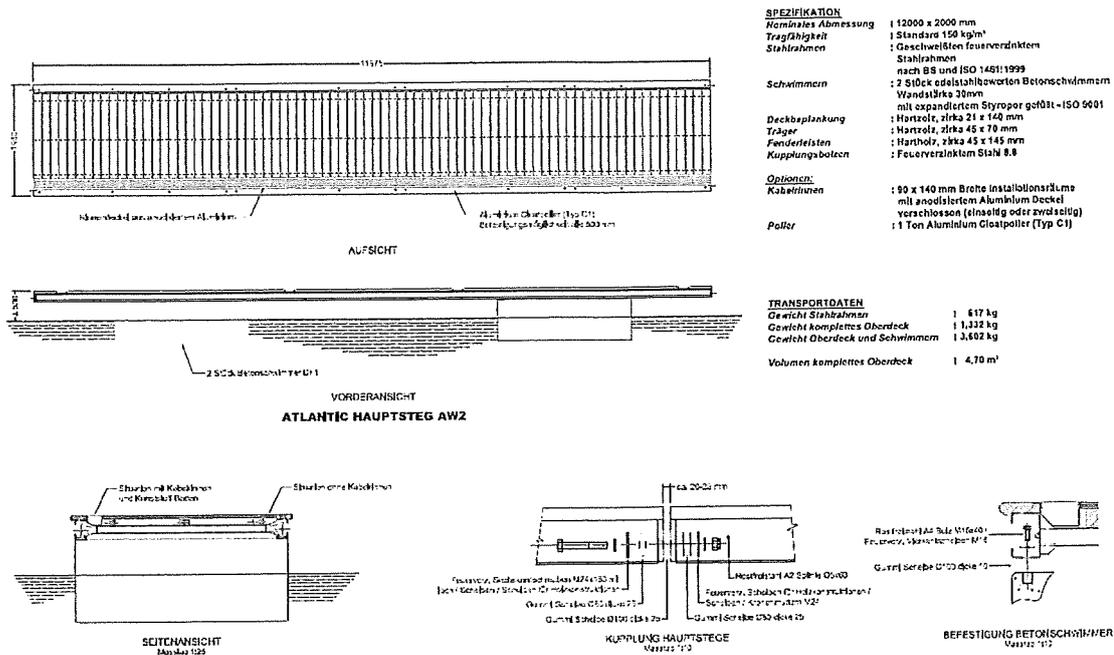


Abbildung 2: Planung Schwimmende Steganlage

## 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Schwimmenden Ferienhäuser im Plangebiet, die sich entlang der Schwimmstege anordnen, werden als Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO (SO<sub>SFH</sub>) festgesetzt, da es sich um Ferienhäuser handelt, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen (Ferienhäuser) beschränken sich auf die, die zur Realisierung der angestrebten touristischen Einrichtung erforderlich sind.

Auf eine Festsetzung der gem. § 10 Abs. 2 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke wird bewusst verzichtet, da im Plangebiet selbst hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im SO<sub>SFH</sub> (Schwimmende Ferienhäuser), 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 festgesetzten Baufenster orientieren sich an den mit dem Bauprojekt verbundenen Erfordernissen, d.h. an den Maßen der geplanten Schwimmenden Ferienhäuser. Diese weisen laut Herstellerangaben eine Breite von ca. 6 m und eine Länge von ca. 14 m auf. Entsprechend des geplanten Bootstyps werden die Baugrenzen festgesetzt.

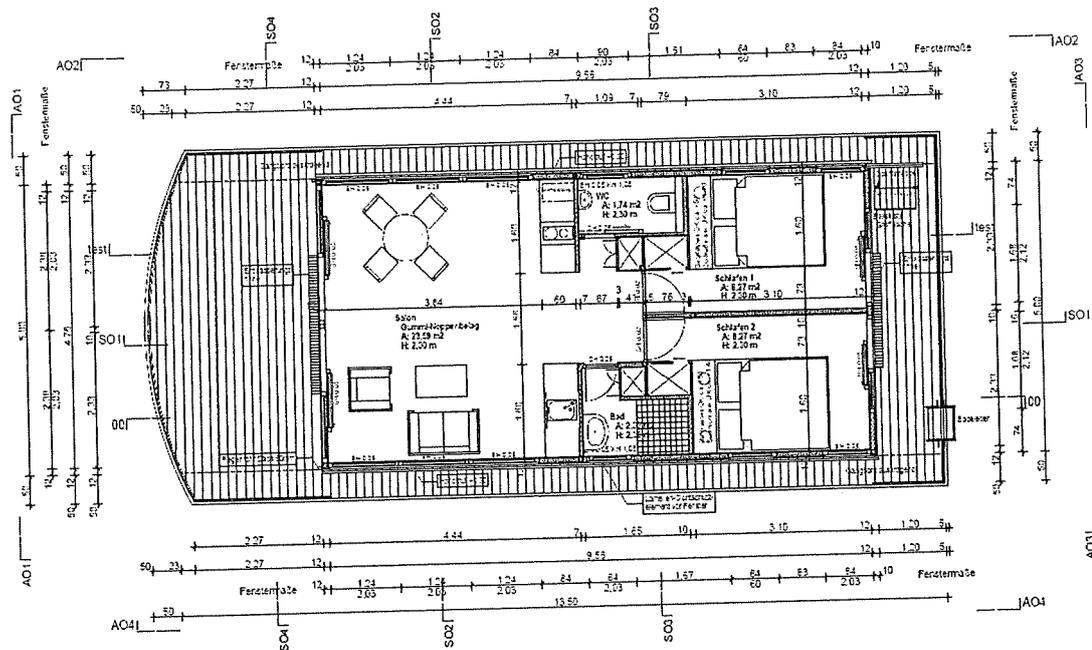


Abbildung 3: Grundriss des Hausbootstyp FL 44

Auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich an den Maßen der geplanten Schwimmenden Ferienhäuser. 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 maximalen Gebäudehöhen überschreiten.

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 Wasserständen 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.

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 ( $\leq 50$  cm) berücksichtigt.

### 6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im SOFiW 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 m<sup>2</sup>) i.V.m. Bebauungsgrenzen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen sind die Abstandsflächen gem. § 6 der hier heranzuziehenden LBauO M-V zu berücksichtigen. Diese dienen dem Schutz vor dem Übergreifen eines Brandes und der Privatsphäre der Nutzer.

Entsprechend des Leitfadens des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung „Bauen im Wasser“ stellt die Wasseroberfläche den Bezugspunkt für zur Ermittlung der Abstandsflächentiefe heranzuziehende Wandhöhe dar.

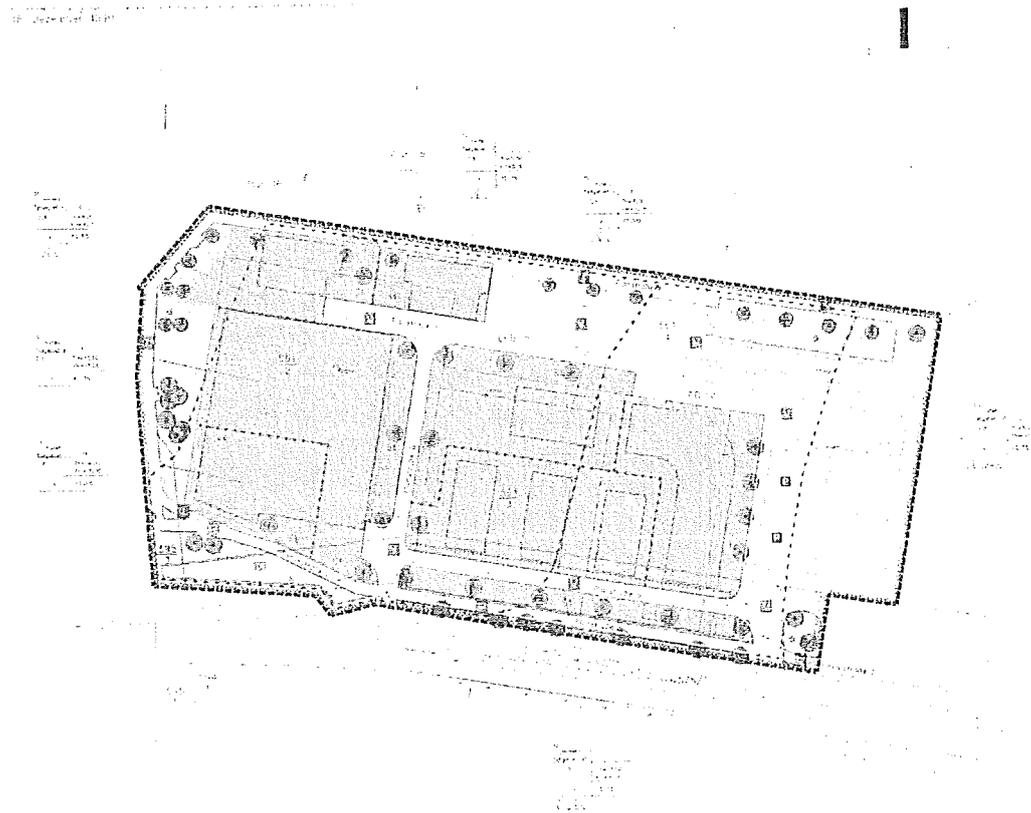
Im vorliegenden Entwurf zur I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 beträgt der Abstand zwischen den Schwimmenden Ferienhäuser 6 m und erstreckt sich über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Steganlage mit Liegeplätzen für Schwimmende Häuser und Boote“ und eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“. Beide Festsetzungen sichern, dass eine nachträgliche Bebauung der Abstandsflächen ausgeschlossen wird.

Es sind laut Zielstellung des Vorhabens, einzelne schwimmende Ferienhäuser im Hafen zu platzieren, es werden entsprechend ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen sichern durch die eindeutige Abgrenzung der überbaubaren Fläche einen möglichst minimalen Eingriff in das Gewässerbiotop bzw. den Uferbereich und eine städtebaulich klare Ordnung.

#### 6.2.4 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 endet an der Kai-kante. Die Erschließung der Steganlagen mit den Schwimmenden Ferienhäusern wird dementsprechend über die bestehenden landseitigen Anlagen, außerhalb der Plangebietsgrenzen, gewährleistet.



**Abbildung 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 "Sondergebiet Hafen Ribnitz"**

Eine planungsrechtliche Absicherung der Erschließung ist ebenfalls gegeben. So werden vorstehende zur Erschließung benötigte Flächen im noch rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“ als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Parkfläche“ im

Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. In den zugehörigen Textlichen Festsetzungen wird unter dem Punkt Verkehrsflächen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ergänzend festgesetzt, dass ein Befahren für Anliegerfahrzeuge zur Anlieferung bzw. zu den nördlich angrenzenden Steganlagen zulässig ist. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind aufgrund der bestehenden Nutzungen des Plangebietes wie z.B. der Betrieb der Slipanlage hinreichend groß bemessen um das Befahren mit Pkw und Bootshängern zu ermöglichen. Somit ist die Anbindung an den motorisierten Verkehr (Vorfahrt der Gäste der Schwimmenden Ferienhäuser) grundsätzlich gewährleistet. Die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge kann ebenfalls über die bestehende Zufahrt erfolgen. Die festgesetzte, versiegelte Verkehrsfläche kann als Aufstell- und Bewegungsfläche dienen. Fahrgassen und Stellplätze verfügen über eine Pflasteroberfläche. Die fußläufige Erschließung wird zudem durch die bestehende Kai begleitende Promenade gesichert.

Gemäß Anlage 1 der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse“ (2010) der Stadt Ribnitz-Damgarten ist pro Ferien- oder Wochenendhaus 1 Stellplatz vorzuhalten. Somit geht mit der Umsetzung der Planinhalte ein Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen einher. Da eine Einrichtung von Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund dessen Überschneidung mit der Wasserfläche nicht möglich ist, werden die notwendigen Stellplätze für die Nutzer der Schwimmenden Ferienhäuser landseitig, innerhalb des Geltungsbereiches des wirksamen Bebauungsplans Nr. 56 im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“, vorgehalten.

Im Ergebnis des eingeläuteten Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 wird eine Erschließung gesichert werden, welche vorstehende Anforderungen an die Erschließung einschließlich des erforderlichen Stellplatznachweises weiterhin uneingeschränkt erfüllt.

Die ausgenbaute Erschließungssituation erfüllt vorstehende Anforderungen ebenfalls. So bestehen durchgehend bis zur Kaikante befestigte Flächen, welche ein Befahren auch mit Rettungsfahrzeugen von der Straße „Am See“ bis zu den Schwimmstegen ermöglichen. Der Parkplatz weist derzeit ca. 50 Stellflächen auf und dient abzüglich des vorstehend beschriebenen Bedarfs weiterhin den Besuchern des Hafens, den Gästen der Fahrgastschiffahrt sowie den Besuchern der Stadt Ribnitz-Damgarten als öffentliche Parkplatzfläche.

Die Erschließung innerhalb des Erweiterungsbereiches fokussiert sich hauptsächlich auf die Herstellung der Zugänglichkeit der Schwimmenden Ferienhäuser. An drei der vier Steganlagen werden jeweils zwei schwimmende Ferienhäuser angeordnet. Hierfür werden Schwimmstege vorgesehen. Diese Stege weisen eine Breite von 2,50 m auf und entsprechen somit der Regelbreite für Gehwege (RASt 6.1.6.1). Auch der Ausbau des vierten Steges auf 2,50 m, an dem keine schwimmenden Ferienhäuser angeordnet werden, wird durch die vorliegende Planung zumindest planungsrechtlich vorbereitet, so dass der Ausbau auch dieser Steganlage auf eine Regelbreite für Gehwege und ein gefahrloses Begegnen von Fußgänger möglich ist. Da auf allen Steganlagen ausschließlich Fußgängerverkehr zulässig ist, wird die Zweckbestimmung mit „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der Steganlagen für einen beschränkten Nutzerkreis (abschließbares Tor am Anfang der Stege) wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Stege zudem als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Mole hingegen, die ebenfalls dem Fußgängerverkehr vorgehalten ist, wird aufgrund ihrer allgemein zugänglichen Begehbarkeit als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### 6.2.5 Ver- und Entsorgung

Die absehbaren zusätzlichen Anforderungen durch in Folge der Planaufstellung zukünftig erhöhte Nutzungsintensität im Hafengebiet (durch die geplante Ferienwohnbauung) können durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz mit abgedeckt werden. Die bestehenden Steganlagen sind bereits versorgungstechnisch (Strom und Trinkwasser) erschlossen.

Eine Versorgung mit Strom der Boote findet bereits statt. Das bestehende Leitungssystem ist so konzipiert, dass der durch den Betrieb der geplanten schwimmenden Ferienhäuser verursachte Mehrbedarf an Strom mit abgedeckt werden kann.

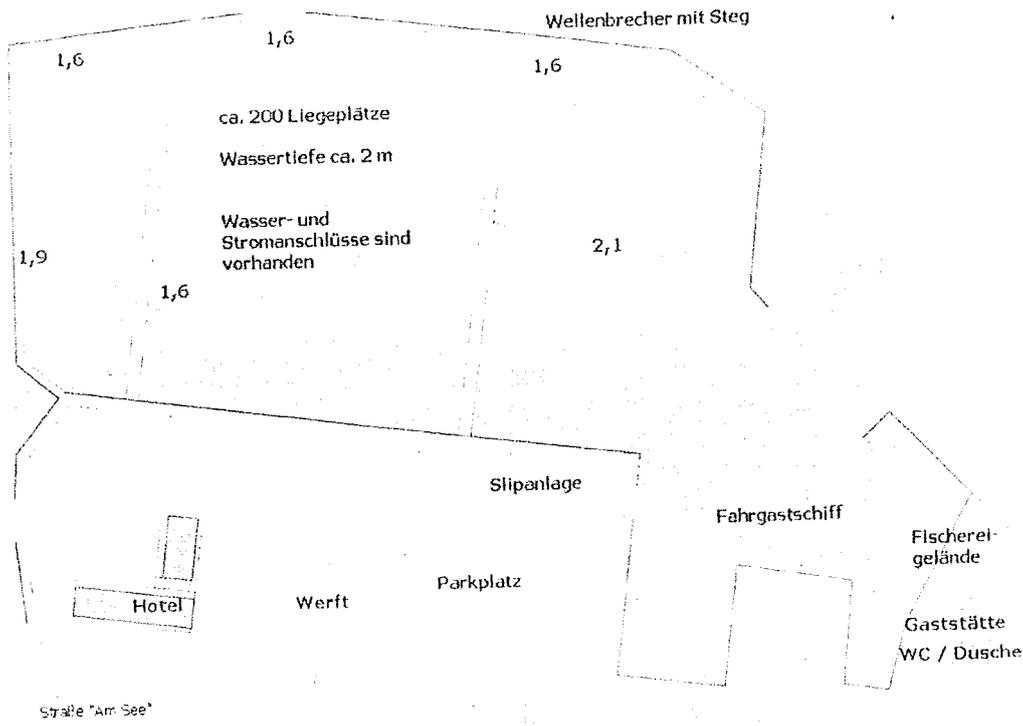
Die bestehenden Steganlagen bieten zudem für die Boots Liegeplätze bereits einen Trinkwasseranschluss. Auch dieses Leitungssystem ist soweit ausgebaut, dass ein Anschluss der Häuser grundsätzlich erfolgen kann. Das Leitungssystem wird von der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland betrieben. Die Hauptleitung verläuft im Bankettbereich der Straße „Am See“.

Für die Entsorgung von Schmutzwasser ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Straße „Am See“ bzw. das vorhandene Leitungssystem im landseitigen Plangebiet anzubinden. Für den Hausanschluss der Schwimmenden Ferienhäuser sind im Rahmen der Projektrealisierung Absprachen zu tätigen und Verträge mit den Leitungsbetreibern (AWZV Körkwitz) zu schließen.

Das anfallende, unbelastete Regenwasser wird in das Hafenbecken abgeleitet. Im weiteren Verfahren sind detaillierte Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU VP) zu tätigen.

Die Abfallentsorgung für die Schwimmenden Ferienhäuser kann ebenfalls über das bestehende Abfallentsorgungssystem des Hafengebietes erfolgen. Bisher werden die Abfälle von den Booten und Steganlagen in einem rollbaren Container zentral gesammelt und am Tag der Abholung vom Hafenmeister im Bereich des Parkplatzes an der Straße „Am See“ zur Abholung bereitgestellt. Der Container befindet sich derzeit in der verschließbaren Halle (Werft) westlich des Parkplatzes (vgl. Abbildung), so dass eine ordnungsgemäße Sammlung der Reststoffe gewährleistet werden kann. Es ist geplant, für die Schwimmenden Ferienhäuser ebenfalls Reststoffbehälter in diesem Gebäude vorzusehen und sie zur Abholung im Parkplatzbereich an der Straße „Am See“ bereitzustellen.

Im laufenden Planverfahren zur I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 wird der zentrale Müllsammelplatz sowie der Ort der Bereitstellung der Müllsammelbehälter weiterhin berücksichtigt.



### 6.2.6 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung kann unverändert über die im öffentlichen Verkehrsraum bestehenden Hydranten im Straßenbereich „Am See“ erfolgen. Die im Nahbereich des Geltungsbereichs ( $\leq 300$  m) befindlichen Unterflurhydranten (vgl. Kapitel 5.6.1) können zur Brandbekämpfung herangezogen werden. 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 landseitigen Hafenbereich weiterhin gewährleistet.

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

### 6.2.7 Wasserflächen

Die Bereiche des Gewässers, die nicht überbaut werden sollen, werden als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und entsprechend ihrer Funktion mit Zweckbestimmung „Hafen“ festgesetzt.

### 6.2.8 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 BNatSchG sind Eingriffsverursacher dazu verpflichtet, nicht zu vermeidende, dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Die Anordnung der sechs schwimmenden Ferienhäuser im Bereich des westlichen Hafenbeckens führt zu einer geringfügigen Überprägung von Wasserflächen des Ribnitzer Sees als Teil des Saaler Boddens, der im Biotopkataster des LUNG als gesetzlich geschütztes Biotop mit der laufenden Biotopnummer NVP15000 registriert ist. Da sich an dem Standort bereits Steganlagen mit Boots- und Liegeplätzen befinden, ist von einer erheblichen Vorbelastung des Standortes auszugehen, die bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses/Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden muss.

### **Maßnahmen zur Grünordnung**

Da sich der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplans vollständig mit der festgesetzten Wasserfläche bzw. der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung überschneidet, ist eine Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Da sich auch im Umfeld von Ribnitz-Damgarten keine geeigneten Realmaßnahmen (wie z.B. der Rückbau von Steganlagen oder sonstigen Hochbauten im Wasser) umsetzen lassen, wird der Ausgleich durch den Ankauf von Punkten der Ökokontomaßnahme „Am Kargberg bei Gummlin“ VG-011 sowie über die Abbuchung des stadteigenen Ökokontos NVP-003 erfolgen.

Der Eingriff in Höhe von 1.074 KFÄ, der durch die Ansiedlung der schwimmenden Ferienhäuser direkt entsteht (Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust) wird durch den Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto „Am Kargberg bei Gummlin“ VG-011 gedeckt.

Die restlichen KFÄ in Höhe von 4.846 Punkten, die sich durch die mittelbaren Folgen des Vorhabens ergeben, werden vom steigeigenen Ökokonto NVP-003 abgebucht.

Weitere Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) bzw. zum Eingriff/Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) erfolgen nicht.

### **6.2.9 Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 wurde im Jahr 2006 eine Schalltechnische Untersuchung von der TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG erstellt. Ziel der Untersuchung war die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch die tangierende Straße am See und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Hafen mit ca. 200 Liegeplätzen und Slipanlage, Parkplatz mit ca. 50 Stellflächen, Schiffsverkehr des östlich auslaufenden Ausflugsdampfers sowie die Fischgaststätte mit Verkauf und Außenterrasse) hervorgerufen werden. Die Berechnungen der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgten für den Normalfall und den Fall, dass auf dem benachbarten Parkplatz 1 bis 2mal im Jahr ein Volksfest stattfindet. Diese Veranstaltungen wurden als seltenes Ereignis betrachtet.

Die Ergebnisse der o.g. Begutachtung bzw. die hieraus entstandenen Rasterlärmkarten geben auch Aufschluss über das Einwirken möglicher Emissionsquellen auf den Geltungsbereich der I. Ergänzung des BP Nr. 56.

Grundsätzlich wird die Beeinträchtigung der schwimmenden Ferienhäuser durch den innerstädtischen Verkehr aufgrund der Entfernung zwischen Straße und schwimmenden Ferienhäusern (> 100 m) als gering eingeschätzt. Die Rasterlärmkarten der vorliegende Schalltechnische Untersuchung von der TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2006 bestätigen diese Einschätzung.

So zeigt die Rasterlärmkarte „Tag Straßenverkehr“ auf, dass für die Wasserfläche im Bereich der bestehenden Steganlagen Immissionen in Höhe von 50 dB(A) zu erwarten sind. In den Nachtstunden werden gem. der Rasterlärmkarten „Nacht Verkehr“

Immissionen in Höhe von 40 dB(A) an den Kopfen der Stege, da wo die Schwimmenden Ferienhäuser angesiedelt werden, prognostiziert. Folglich sind keine lärmindernden Maßnahmen notwendig, um Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs abzuwehren.

Immissionsbelastungen der geplanten Nutzung (Ferienwohnen auf dem Wasser) aus den bestehenden gewerblichen Strukturen ergeben sich im vorliegenden Fall aus der Nutzung des Parkplatzes mit ca. 50 Stellflächen, östlich angrenzenden Schiffsanleger für den Ausflugsdampfer, der Fischgaststätte mit Fischverkauf und Außenterrasse sowie dem Betrieb des Hafens selbst mit ca. 200 Liegeplätzen und einer Slipanlage.

Erhebliche Immissionsbelastungen durch den Betrieb des südlich angrenzenden Parkplatzes (mit ca. 50 Stellplätzen) sind aufgrund der Entfernung der Stellplätze zu den Schwimmenden Ferienhäusern mit  $\geq 60$  m nicht zu erwarten. Durch Realisierung der sechs schwimmenden Ferienhäuser ist keine Steigerung der An- und Abfahrten von Pkw zu erwarten, eher eine Reduzierung durch Entfall von 8 Besucherparkplätzen, welche in der Saison mehrmals täglich belegt werden. Damit sind hier auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Anleger des Ausflugsdampfers „Boddenkieker“. Innerhalb der Saison (von Mitte Mai bis Mitte September) fahren 3 Fähren (9:45 Uhr, 13:15 Uhr, 15:45 Uhr) Richtung Wustrow ab und fahren 3 Fähren in den Hafen ein (13:00 Uhr, 15:30 Uhr und 18:30 Uhr). Samstags findet in der Saison zusätzlich eine An- und Abfahrt zwischen 19:00 Uhr und 21:00 Uhr statt. Ein Nachtbetrieb, der zu einer Immissionsbelastung im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr führen könnte, findet folglich nicht statt.

Östlich des Anliegers befindet sich das Fischereigelände mit Restaurant und Fischverkauf. Der Verkauf des Fisches findet von 9:00 bis 18 Uhr statt. Das Restaurant wird von 11:30 Uhr bis 24:00 Uhr betrieben. Ausfahrten der Fischer (max. 2 Motorboote) finden laut Angaben des Betreibers vor 06:00 Uhr statt.

Der Bootsbetrieb innerhalb des Hafens beschränkt sich hauptsächlich auf die Saison und hier zumeist auf die Tagstunden. Alles in allem wird der Bootsverkehr von kleinsten Booten bestimmt. Nachts sind nur wenige Bootsbewegungen zu erwarten. Im Gutachten wurde mit 5 Bootsbewegungen in der lautesten Nachtstunde gerechnet.

Noch reduzierter bzw. konzentrierter auf einen bestimmten Zeitraum ist der Betrieb der Slipanlage zu bewerten. Hier sind v.a. verstärkte Aktivitäten in den Herbst- und Frühjahrsmonaten zu erwarten. Nachts erfolgt kein Betrieb der Anlage. Geräuschimmissionen sind somit durch die Slipanlage in den Nachtzeiten (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht zu erwarten. Gleiches gilt für den Pkw-Verkehr zur Slipanlage. Auch hier ist davon auszugehen, dass Geräuschimmissionen durch Fahrzeugbewegungen (zur Anlieferung bzw. Abholung der Boote) auf einen kurzen Zeitraum im Frühjahr und Herbst begrenzt sind und nachts gar kein Betrieb der Anlage stattfindet. Die Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Slipanlage sind folglich auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt und finden ausschließlich tags statt.

Alles in allem ist davon auszugehen, dass es sich bei dem „Gewerbelärm“ um hafentypische Nutzungen wie Bootsverkehr, Ausflugsdampfer, Fischhandel etc. handelt. Zudem sind einige der Nutzungen stark auf bestimmte Zeiträume im Jahr beschränkt wie das Slippen der Boote. Die meisten Nutzungen beschränken sich auf die Tagstunden bzw. finden in den sensibleren Nachtstunden nur in sehr geringem Umfang statt. Ausnahme hiervon stellen die 1 bis 2maligen Volksfeste im Hafenbereich dar. Hier wurden im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung im Jahr 2006 maximale Beurteilungspegel von 64 dB(A) im Tagzeitraum und max. 68 dB(A) in der lautesten

Nachstunde gemessen. Immissionsbestimmend sind hier die Musikdarbietungen auf der Bühne. Diese Veranstaltungen im Hafenbereich sind als seltene Ereignisse zu werten, sodass vorstehende Werte unbeachtlich sind.

In der Rasterlärnkarte „Tag Gewerbe“ des vorliegenden Gutachtens wurden im Bereich der betroffenen Wasserflächen die Immissionen durch Gewerbelärm (Fischgaststätte, Parkplatz, Bootsverkehr und Ausflugsschiffahrt) in Höhe von ca. 55 dB(A) prognostiziert. Nachts werden laut Rasterlärnkarte „Nacht Gewerbe“ Immissionen in Höhe von 45 bis 50 dB(A) erwartet.

In Anbetracht der Tatsache, dass das Beherbergungsangebot der Schwimmenden Ferienhäuser bewusst eine maritime, hafenmäßige Umgebung antizipiert und gleichzeitig, wie vorstehend dargelegt, sich die Immissionen auf einem für einen Freizeithafen typischen Niveau bewegen, sind keine Unverträglichkeiten, was mögliche Immissionsbeeinträchtigungen betrifft, zu erwarten.

## 7 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.

Da der Uferbereich des Plangebietes durch die bestehende Hafenanlage bereits erheblich vorgeprägt ist und sich die Schwimmstege, an der sich die sechs Schwimmenden Ferienhäuser anordnen, an den Standorten der bestehenden Stege orientieren, werden erhebliche Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft 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. Dabei 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. Im Bereich des Hafens Damgarten sind die Platzverhältnisse wasserseitig nicht gegeben. 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. Für das Umfeld der Boddentherme ist bereits ein entsprechendes Vorhaben gleicher Ausrichtung in Planung, welches ebenfalls in Einklang mit vorstehenden Standortkriterien und der gegebenen Marktsituation steht.

Damit erweist sich der gewählte Standort, neben dem ebenfalls zur Platzierung von Schwimmenden Ferienhäusern vorgesehenen Standort im Umfeld der Boddentherme, als der im Stadtgebiet am besten geeignete.

## 8 Kosten

Die Kosten für das Planverfahren erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Umweltprüfung durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen.

Zudem fallen bei einer über die Bestandsnutzung hinausgehende Realisierung der Planung Kosten für die Anlage der zusätzlichen Stege bzw. Stebergänzungen samt der Schwimmenden Ferienhäuser und deren Erschließung (Hausanschlüsse) mit Versorgungsmedien 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	Fläche in m <sup>2</sup>
Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Schwimmende Ferienhäuser“	540
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
<i>Fußgängerbereich: Steganlagen mit Liegeplätze für Hausboote und Boote, Steganlage mit Liegeplätze für Boote</i>	725
<i>Fußgängerbereich: Mole mit Liegeplätzen für Boote</i>	952
Wasserfläche § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	22.811
<b>gesamt</b>	<b>25.028</b>

## 10 Umweltbericht

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