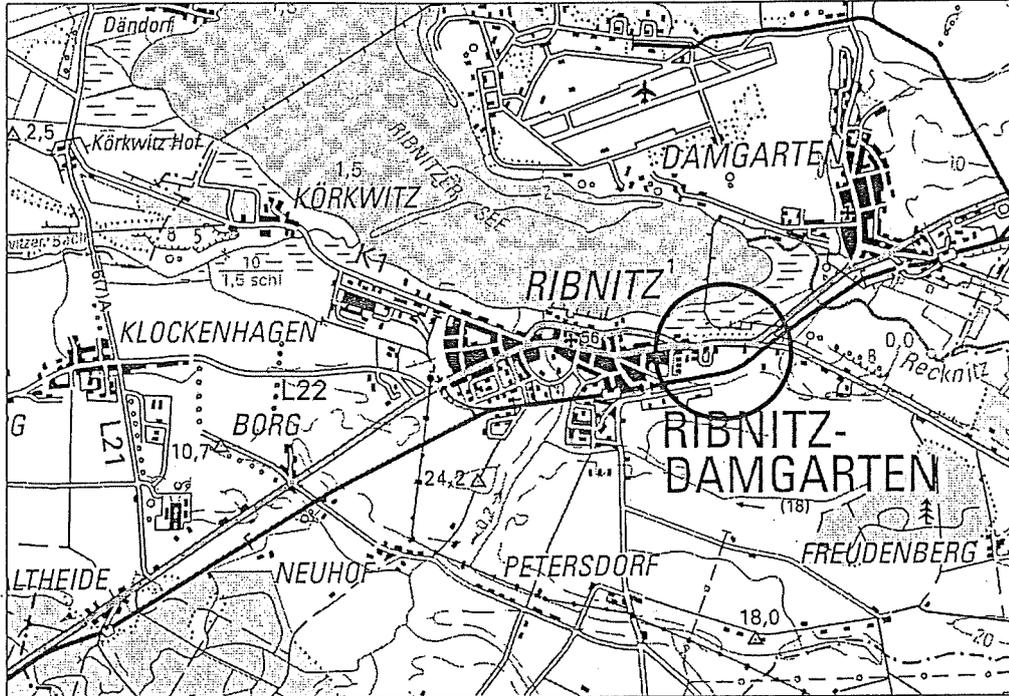


# STADT RIBNITZ DAMGARTEN



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

---

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

*Ilch*  
Frank Ilchmann  
Bürgermeister



Satzung über die I. Ergänzung des  
Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“  
der Stadt Ribnitz-Damgarten

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber:  
Stadt Ribnitz-Damgarten  
Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:  
**wagner** Planungsgesellschaft  
Doberaner Str. 7  
18057 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Ines Fiddecke  
Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 19.02.2015

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Darlegung der Gründe für die Wahl der Planung nach Prüfung anderwärtiger in Betracht kommender Alternativen .....</b>	<b>7</b>

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt im Bereich des Westbeckens des Stadthafens die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von maximal sechs Schwimmenden Ferienhäusern zu schaffen. Zur Sicherstellung einer hinreichenden landseitigen Erschließung der Schwimmenden Ferienhäuser ist es zudem notwendig, die vorhandenen Steganlagen zu ersetzen bzw. bedarfsgerecht auszubauen, so dass sie den geplanten (technischen) Anforderungen Rechnung tragen können. Darüber hinaus ist die verkehrstechnische Erschließung (Stellplätze für Besucher, Zufahrt für Rettungs- und Löschfahrzeuge etc.) zu sichern.

Die Anordnung der Schwimmenden Ferienhäuser und der geplante Ausbau der Steganlagen 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.

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

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten ist nicht notwendig, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten den Ergänzungsbereich als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ darstellt und die geplanten Schwimmenden Ferienhäuser nur einen weit untergeordneten Anteil der Hafensfläche einnehmen und die Hafenfunktion nahezu unverändert erhalten bleibt. Durch die Platzierung der Schwimmenden Ferienhäuser jeweils an den Stegenden ergibt sich keine nennenswerte Reduzierung des Liegeplatzangebots. Das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB wird folglich eingehalten.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die durch die Umsetzung der Planinhalte initiierten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Landschaftsbild, Flora/Fauna sowie Kultur- und Sachgüter wurden im Rahmen des Bauleitverfahrens ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Die Bestandsbeschreibung und –bewertung im Umweltbericht zeigt, dass mit der Umsetzung der Planinhalte aufgrund der bestehenden Vorbelastung/Nutzung der Fläche v.a. Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna zu erwarten sind. Ursächlich für die prognostizierten Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist insbesondere die Tatsache, dass es sich bei dem Hafenbecken, ungeachtet der bestehenden Hafennutzung, um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. In diesem sind (bauliche) Eingriffe nur ausnahmsweise, auf schriftlichen Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörden, zulässig. Durch die geplante Errichtung der Schwimmstege und Schwimmenden Häuser sowie deren Betrieb, hier insbesondere durch die optischen und akustischen Reize, die von den schwimmenden Ferienhäusern in den Abend und Nachtstunden ausgehen, werden Eingriffe in den Hafensbereich planungsrechtlich vorbereitet.

Mit Schreiben vom 11.11.2014 wurde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gestellt, der mit Schreiben vom 03.03.2015 (AZ: 44.30-2015-013-Ef) positiv beschieden wurde. Die notwendige Kompensation der bau- und betriebsbedingten Ein-

griffe in das Hafenbecken erfolgte durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto VG-011 sowie durch Abbuchung vom stadteigenen Ökokonto NVP-003.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind gemäß Umweltbericht aufgrund der Vorbelastungen keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt wird die Betroffenheit der Schutzgüter nach Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering eingeschätzt.

Um das unmittelbar angrenzende EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ sowie das FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ hinreichend vor Auswirkungen durch den Bau bzw. Betrieb der geplanten Schwimmenden Ferienhäuser zu schützen, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet (Bauzeitenmanagement, bedarfsweise Beleuchtung, Art der Beleuchtung, Kennzeichnung größerer Glasfassaden etc.), die erhebliche Beeinträchtigungen Entwicklungsziele und Schutzzwecke der angrenzenden internationalen Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planungsinhalte verhindern.

### **3 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 21.05.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss im Hauptausschuss in Form eines Eilbeschlusses gefasst und von der Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 25.06.2014 genehmigt. Öffentlich bekanntgemacht wurde der Aufstellungsbeschluss im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten (06/2014) vom 02.06.2014. Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2014.

Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.06.2014 bis 09.07.2014 die Möglichkeit zur Einsicht in die Planunterlagen, zur Erörterung der Planungsinhalte und -absichten sowie ggf. möglicher Alternativen gegeben. Dazu wurde der Vorentwurf einschließlich Begründung vorgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange am 25.06.2014 zur Abgabe einer Äußerung mit Anregungen und Hinweisen zur Planung sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es gingen verschiedene Anregungen und Hinweise ein. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wies darauf hin, dass der inhaltliche Bezug der Anordnung der Schwimmenden Häuser im Hafenbecken Ribnitz als Teil der städtebaulichen Umgestaltung im landseitigen Hafenbereich in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden sollte.

Die Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, bezüglich des aktuellen Bemessungshochwassers (BHW) im Bereich Ribnitz sowie der Notwendigkeit der textlichen Festsetzungen von Schutzmaßnahmen gegen Überflutungsgefährdung wurden in der Begründung und den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Ferner wurde geprüft, ob für das Ergänzungsgebiet aufgrund der bestehenden Immissionen durch den angrenzenden Verkehr, die landseitigen Freizeitnutzungen (Fischrestaurant etc.) und den sonstigen Hafenbetrieb lärmindernde Maßnahmen festgesetzt werden müssen, um die schutzbedürftige Nutzung (Ferienwohnen) zu schützen.

Die Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügens bezüglich der einheitlichen Darstellung der Begrifflichkeit des Planungsziels (Schwimmende Ferienhäuser) in Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung wurde umfassend berücksichtigt. Ebenso wurde, wie vom FD Abfallwirtschaft gefordert, die geplante Müllentsorgung (Standort der Abfallbehälter und Erreichbarkeit der Behälter für die Müllfahrzeuge) in der Begründung detailliert dargelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung vom 23.09.2014 bis zum 24.10.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bürgern erneut die Möglichkeit zur Einsicht in den Planentwurf samt Begründung einschließlich Umweltbericht, in die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie ergänzende Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorprüfung Natura 2000-Gebiete, Begleituntersuchung Fischotter, Kartierung des Brut- und Gastvögel) gegeben. Ebenso wurde die Möglichkeit zum Vorbringen von Anregungen und Hinweisen eingeräumt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.09.2014 29 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und sechs Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Als Stellungnahmetermin wurde die Frist von einem Monat vorgegeben. 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben ihre Stellungnahme ab. 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ohne Vortrag von Anregungen und Bedenken zu, acht Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme unter Mitteilung von Anregungen und Bedenken ab. Fünf Nachbargemeinden gaben ihre Stellungnahme ab. Anregungen und Bedenken wurden von den Nachbargemeinden nicht vorgetragen.

Die Hinweise des Hauptzollamts Stralsund zum „Grenznahen Raum“ sowie der notwendigen Zustimmung des Hauptzollamtes bei Veränderung von Grundstücken sowie der Errichtung von Bauten wurde durch Integration in die Begründung bzw. die Aufnahme in der Planzeichnung unter dem Punkt Hinweise berücksichtigt.

Das Bergbauamt Stralsund wies darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“ befindet. Da weder vom Bergbauamt Stralsund noch vom Inhaber der Erlaubnis (CEPetroleum) Bedenken gegen die Umsetzung der Planinhalte erhoben wurden, ist eine über die Aufnahme des Hinweises in die Begründung hinausgehende Berücksichtigung nicht notwendig.

Die ONTRAS VNG über GDMcom mbH wies auf den Vorbehalt ihrer Zustimmung zum B-Plan hin, dass ihre Anlagen und Leitungen nicht von möglichen externen Kompensationsmaßnahmen betroffen sind und forderte eine erneute Beteiligung bei Änderung des Geltungsbereiches. Auch der Wasser und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ äußerte den Wunsch einer erneuten Beteiligung, im Falle einer Festsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen. Dies war aufgrund der Nutzung von Ökokonten zur Deckung des Kompensationsbedarfs nicht notwendig.

Der Hinweis des Betriebes für Bau- und Liegenschaften M-V, dass die Ressortverwaltungen für Forst- Wasser- oder Landwirtschaft im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingebunden werden müssen wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens umfassend berücksichtigt. Hinweise und Anregungen wurden nicht gegeben.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr stimmen dem Entwurf unter der Prämisse der Einhaltung der festgesetzten max. Höhe der baulichen Anlagen zu. Diese wurde beibehalten, so dass die Zustimmung weiterhin Gültigkeit hat.

Die vom Landkreis Vorpommern-Rügen mit der Stellungnahme vom 20.10.2014 gegebenen Hinweisen und Anregungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fokussiert sich fast ausschließlich auf Hinweise und Anregungen des FB Naturschutz. Schwerpunkt stellt die Bilanzierung der mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehende Eingriff in das immer noch als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuftes Hafenbecken und dem damit verbundenen notwendigen Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz dar. Hierfür wurden von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises V-R konkretisierende Angaben zum Vorhaben (Angaben zu

Liegeplätzen, notwendige Ramm- und Baggerarbeiten) sowie eine grafische Darstellung und Berichtigung der betroffenen Biotoptypen gefordert. Die Bilanzierung war entsprechend des von der UNB eingestufteten Wirkraums (gesamtes Hafenbecken) anzupassen. Zudem wurden Hinweise zu den festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (bedarfsgerechte Beleuchtung und zukünftige Konzentration von Steganlagen im Stadtbereich Ribnitz) gegeben. Bei Erzielung des naturschutzfachlichen Einvernehmens wurde eine Genehmigung der Ausnahme vom Biotopschutz und des Bauverbots im Küstenstreifen in Aussicht gestellt.

Vor dem Hintergrund der vom FB Naturschutz gegebenen Hinweise wurde die Planunterlagen, insbesondere der Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag, die Vorprüfung Natura 2000-Gebiete sowie der Biotoptypenplan angepasst und zusammen mit dem Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz am 11.11.2014 an den Landkreis/FB Naturschutz gesandt. Hiermit begann das Ausnahmeverfahren zum Biotopschutz, welches mit dem Bescheid Az.: 44.30-2015-013-Ef vom 03.03.2014 positiv beschieden wurde.

Im Dezember 2014 ergaben sich Änderungen der Planungsabsichten (Reduzierung der Anzahl der schwimmenden Häuser, Modifizierung der Steganlagen), so dass eine erneute, verkürzte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig war. Die öffentliche Auslegung der geänderten Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag und Biotoptypenplan) erfolgte vom 15.01.2014 bis zum 30.01.2015. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zur Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2015 fünf Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hier: Wasser und Schifffahrtsamt Stralsund, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt VP, Landkreis Vorpommern-Rügen, Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ und der Abwasserzweckverband „Körkwitz“ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Als Stellungnahmetermin wurde die Frist von 2 Wochen vorgegeben.

Vier der fünf beteiligten Behörden hatten keine weiteren Anregungen und Hinweise zum geänderten Entwurf. Der Landkreis V-R wies in seiner Stellungnahme vom 30.01.2015 darauf hin, dass die festgesetzte Zweckbestimmung der Stege „Fußgängerbereich, hier: Steganlage mit Liegeplätzen für Boote und schw. Ferienhäuser“ für den Steg ohne schwimmende Ferienhäuser nicht zweckdienlich sei. Daraufhin wurde die Zweckbestimmung des betroffenen Steges neu definiert.

Die redaktionellen Hinweise des FD Kataster und Vermessung sowie FD Naturschutz wurden in der Begründung und der Planzeichnung berücksichtigt. Weitere Hinweise und Anregungen wurden nicht gegeben.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten fasste am 04.03.2014 unter Berücksichtigung der vorstehend zusammengefassten, vorgetragenen Anregungen und Hinweise den Abwägungs- und Satzungsbeschluss der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 „Sondergebiet Hafen Ribnitz“. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger, welche Anregungen und Hinweise vorgetragen haben, wurden über das Abwägungsergebnis informiert.

Die Satzung der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 „Hafen Ribnitz“ wurde am 16.03.2015 durch Veröffentlichung im Amtlichen Stadtblatt bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Ablauf des 16. März 2015 in Kraft.

#### **4 Darlegung der Gründe für die Wahl der Planung nach Prüfung anderwärtiger in Betracht kommender Alternativen**

Da es sich bei der in der I. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56 aufgezeigten baulichen Entwicklung um einen Teil der städtebaulichen Umgestaltung der bestehenden

Hafenstruktur handelt, ist eine Prüfung räumlicher Alternativstandorte entbehrlich. Zudem ist der gewählte Standort aufgrund der integrierten Siedlungslage sowie der bestehenden, anthropogenen Vorbelastungen und der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung sowie der Erschließung mit Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser etc.) für das Vorhaben besonders günstig.

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 geeignetste.