

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg der Stadt Ribnitz-Damgarten

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den 25.02.2025


Thomas Huth
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg der Stadt
Ribnitz-Damgarten

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:
M.Sc. Daniel Schmidt
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 24. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Verfahrensablauf	4
2.1	Aufstellungsbeschluss	4
2.2	Vorentwurf	4
2.3	Entwurf	4
2.4	Satzungsbeschluss.....	5
2.5	Aufhebung des Satzungsbeschlusses	5
2.6	Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes im Regelverfahren.....	5
2.7	Überarbeiteter Entwurf im Regelverfahren	5
2.8	Geänderter Entwurf	5
2.9	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	6
2.10	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.....	6
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
3.1	Umweltbericht.....	6
3.2	Europäische Schutzgebiete – Natura 2000 und Schutzgebiete nach nationalem Recht.....	8
3.3	Forstrechtliche Belange	8
3.4	Hochwasserschutz	8
3.5	Geschützte Landschaftsbestandteile – Bäume und Biotope	8
3.6	Artenschutzrechtliche Belange	9
3.7	Altlasten	9
4	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
4.1	Vorentwurf für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.....	9
4.2	Entwurf für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	10
4.3	Auslegung und Beteiligung des überarbeiteten Entwurf im Regelverfahren	11
4.4	Auslegung und Beteiligung des geänderten Entwurfes im Regelverfahren.....	11
5	Darlegen der Gründe für die Wahl der Planung anderweitiger in Betracht kommender Alternativen	12

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten wird mit dem Ziel der Schaffung einer Bebauung durch bis zu 4 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser in dem Ortsteil Borg aufgestellt. Aktuell besteht in Ribnitz-Damgarten eine große Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von freistehenden Einfamilienhäusern; dieser Nachfrage wird mit der Planaufstellung Rechnung getragen.

Dabei soll die hinzukommende Bebauung die bestehende dörfliche Baustruktur maßstäblich wie siedlungsstrukturell verträglich ergänzen. Das durch den Bebauungsplan zu entwickelnde Baugebiet soll an die Straße „Weißer Weg“ angebunden werden. Eine geordnete Erschließung ist ebenso über den Bebauungsplan zu sichern, wie auch die Belange des Baum-, Arten- und Biotopschutzes.

Aufgrund der Tatsache, dass die geplante bauliche Arrondierung über die Schließung einer Baulücke hinausgeht und auf einer an den Siedlungsbereich anschließenden Fläche erfolgt, ist eine Realisierung über den § 34 BauGB nicht möglich. Es wird entsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgte in der Stadtvertretersitzung Ribnitz-Damgarten am 04.07.2018. Es folgte die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 23.07.2018 im Amtlichen Stadtblatt Nr. 6/2018.

2.2 Vorentwurf

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2020. Ebenfalls mit Schreiben vom 27.01.2020 erfolgte die Plananzeige.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2020 bis 29.01.2020 durchgeführt. Die frühzeitige, öffentliche Auslegung und Bereitstellung im Internet der Planungsunterlagen wurde am 18.12.2019 im Amtlichen Stadtblatt Nr. 13/2019 bekanntgemacht.

2.3 Entwurf

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 18.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB sowie die gemeindenachbarliche Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.09.2021.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.09.2021 bis 12.10.2021 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und Bereitstel-

lung im Internet der Entwurfsunterlagen wurde am 30.08.2021 im Amtlichen Stadtblatt Nr. 11/2021 bekanntgemacht.

2.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 14.12.2022 geprüft.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg im Verfahren nach § 13b BauGB wurde am 14.12.2022 von der Stadtvertretung abschließend beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.12.2022 gebilligt. Eine Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte nicht.

2.5 Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 06.12.2023 den Satzungsbeschluss vom 14.12.2022 über den Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg im Verfahren nach § 13b BauGB aufgehoben. Die Bekanntmachung des Beschlusses vom 06.12.2023 erfolgte durch Veröffentlichungen im Amtlichen Stadtblatt Nr. 11/2023 am 15.12.2023.

2.6 Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes im Regelverfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 06.12.2023 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg im Regelverfahren fortzuführen und das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden. Die Bekanntmachung des Beschlusses vom 06.12.2023 erfolgte durch Veröffentlichungen im Amtlichen Stadtblatt Nr. 11/2023 am 15.12.2023.

2.7 Überarbeiter Entwurf im Regelverfahren

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 28.02.2024 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg im Regelverfahren gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Beteiligung von 7 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB sowie die gemeindenachbarliche Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.03.2024.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.03.2024 bis 23.04.2024 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und Bereitstellung im Internet der Entwurfsunterlagen wurde am 11.03.2024 im Amtlichen Stadtblatt Nr. 02/2024 bekanntgemacht.

2.8 Geänderter Entwurf

Mit Schreiben vom 07.08.2024 erfolgte gemäß § 4 Abs.2 BauGB die Beteiligung von 2 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten, erneut überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.08.2024 bis 03.09.2024 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und Bereitstellung im Internet der Entwurfsunterlagen wurde am 29.07.2024 im Amtlichen Stadtblatt Nr. 07/2024 bekanntgemacht.

2.9 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.12.2024 geprüft.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg wurde am 04.12.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.12.2024 gebilligt.

2.10 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr. 01/2025 ortsüblich bekanntgemacht.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg der Stadt Ribnitz-Damgarten im Regelverfahren wird gemäß § 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse hinsichtlich der Planungsauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden alle Schutzgüter betrachtet, diskutiert und mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben beleuchtet. Für letztere wurden geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes keine erheblichen oder nicht zu kompensierenden Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes und die damit mögliche Umsetzung von Bauvorhaben (Wohnhäusern) zu erwarten. Das Vorhaben ist demnach aus naturschutzfachlicher Sicht zulässig.

Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“, Ortsteil Borg der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von ca. 0,49 ha geschaffen werden. Zugunsten der Aufstellung des B-Plans Nr. 96 wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Ländliche Wohnsiedlung Borg“ aufgehoben, welcher sich zum Großteil mit der Fläche des B-Plans Nr. 96 überdeckt und auf dieser eine deutlich dichtere Bebauung vorgesehen hat. In diesem Kontext ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 96 aus naturschutz- und umweltfachlicher Sicht als positiv zu bewerten. Das geplante WA soll auf bisher gärtnerisch genutzter und brachgefallener Fläche umgesetzt werden. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird eine vergleichsweise geringe Flächeninanspruchnahme vorbereitet.

Durch die Planung ergibt sich die Betroffenheit eines **gesetzlich geschützten Biotops** sowie eines **gesetzlich geschützten Baumes**. Der Ausgleich wird durch die **Abbuchung von einem geeigneten Ökokonto** sowie durch die **Pflanzung eines Ausgleichsbaumes sichergestellt**. Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt.

Mit der angestrebten Planung ergeben sich geringe, nicht erhebliche Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden und Fläche**. Beim **Schutzgut Wasser** ist eine Beeinträchtigung der Planung im Bereich der **Oberflächengewässer** und des **Grundwassers** durch getroffene Vermeidungsmaßnahmen sicher auszuschließen. Das Grundwasser ist im Plangebiet durch das Vorhandensein von bindigen Deckschichten geschützt. Durch die Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden, unbelasteten Regenwassers in das nördlich an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer kann im Sinne des Schutzgutes sowie für Amphibien (Schutzgut Fauna) sogar eine partielle, funktionale Aufwertung erfolgen.

Im Bereich der Schutzgüter **Flora und Fauna** sowie der **Biodiversität** sind durch die die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen von einer geringen, nicht erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die größte Beeinträchtigung der beiden Schutzgüter erfolgt zudem im Bereich des zugunsten des B-Plans Nr. 96 aufzuhebenden Vorhabens- und Erschließungsplans Nr. 12, sodass sich durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 96 keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

Das Schutzgut **Landschaft – Landschaftsbild** wird durch Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Erlebbarkeit in der Bestandssituation, der geringen Wertigkeit der umliegenden Flächen und der Geringfügigkeit der Wirkung der geplanten Nutzung ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering zu werten. Gegenüber dem Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 12 wird zudem eine bessere Integration in das vorhandene Ortsbild ermöglicht.

Das Schutzgut **Mensch/ menschliche Gesundheit sowie Erholung** wird durch Umsetzung der Planung nicht erheblich und nur geringfügig beeinträchtigt. Die geplante Nutzung fügt sich in den Bestand der vorhandenen Siedlungsnutzung und erzeugt daher keine wesentlichen, zuvor am Standort noch nicht bestehenden Emissionen. Im Ergebnis der Umweltprüfung konnten zudem keine externen Faktoren festgestellt werden, die sich erheblich negativ auf die geplante Wohnnutzung auswirken können.

Beim **Schutzgut Klima / Luft** sind lokal keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bezüglich der **Nutzung erneuerbarer Energien und hinsichtlich des Klimawandels** ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine wesentlichen Änderungen.

Im Bereich des Schutzgutes **Kultur- und Sachgüter** ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand und nach erfolgter Rückmeldung durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern keine erheblichen Beeinträchtigungen, sofern ein für das Plangebiet verzeichnetes Bodendenkmal nach vorheriger Genehmigung fachgerecht dokumentiert und geborgen wird. Baudenkmale sind nicht vorhanden. Durch die angestrebte Nutzung ergeben sich **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern** - erhebliche nachteilige Auswirkungen im Wirkungsgefüge der Schutzgüter lassen sich jedoch nicht ableiten. Im Zusammenhang mit weiteren potenziellen Planungen in der Gemeinde oder Nachbargemeinden lassen sich keine erheblichen **Kumulationswirkungen** ableiten.

Die Belange der **Abfall- und Abwasserversorgung** können bei vorliegender Planung sachgerecht geregelt werden.

Hinsichtlich der **Vorbeugung von Unfällen und Katastrophen** ergeben sich im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine zu beachtenden Erfordernisse. Nach derzeitiger Daten- und Kenntnislage ergeben sich keine Handlungserfordernisse für **Extremhochwasserereignisse**. Die Stadt Ribnitz-Damgarten besitzt am Standort für die Gemeinde eine Überwachungspflicht hinsichtlich unvorhergesehener, nachteiliger Umweltauswirkungen und die entsprechenden Fachbehörde können

hier entsprechend ihrer Mitwirkungspflicht Hinweise zu beachtenden Umweltbelangen geben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung verträglich mit den Belangen von Natur- und Umweltschutz.

Es ergibt sich zudem ein rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf in Höhe von 7.494 EFÄ [m²] für die Planung. Das Kompensationsdefizit im Wert von 7.494 KFÄ [m²] erfolgt durch Abbuchung von 3.269 KFÄ [m²] vom Ökokonto VR-020 „Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück“ in der Landschaftszone Ostseeküstenland sowie durch Abbuchung von 4.225 KFÄ [m²] vom Ökokonto BRASOR-001 „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“. Die Abbuchung von den Ökokonten wird vor Satzungsbeschluss verbindlich gesichert.

3.2 Europäische Schutzgebiete – Natura 2000 und Schutzgebiete nach nationalem Recht

Schutzgebiete nach nationalem Recht (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Nationalpark, Biosphärenreservat) sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Besondere Schutzgebiete (ehemalig Vogelschutzgebiete) und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemalig FFH-Gebiete) unterliegen ebenfalls keinem direkten Eingriff. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Besondere Schutzgebiet DE 1740-301 „Wald bei Altheide und Körkwitzer Bach“ für welches in einer Entfernung von über 1,7 km keine mittelbare Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung abzuleiten ist. Es ergibt sich keine Notwendigkeit für FFH-Vorprüfungen.

3.3 Forstrechtliche Belange

Wie zuletzt durch Stellungnahme der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen vom 19.04.2024 bestätigt, ist durch das Vorhaben kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Es ist kein Waldabstand gemäß Waldabstandsverordnung M-V zu berücksichtigen.

3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Hochwasserrisikogebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine größeren Stand- oder Fließgewässer in der Nähe des Plangebietes, von denen ein Überschwemmungsereignis ausgehen kann. Folglich sind auf den Gefahrenkarten des GeoPortal MV (Abruf 12/2023) keine Überschwemmungsflächen bei Ereignissen niedriger bis hoher Wahrscheinlichkeit dargestellt. Eine Verschlechterung hinsichtlich extremer Hochwasserereignisse ist durch Umsetzung der Planung ebenfalls nicht zu erwarten.

Weiterhin wird auf einer Forderung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises beruhend im Bebauungsplan Nr. 96 geregelt, dass das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Regenwasser in den nördlichen ans Plangebiet angrenzende Kleingewässer geleitet wird. Aus einer überschlägigen Bemessung geht hervor, dass bei Starkregenereignissen kein Übertreten des Wasserpegels in das allgemeine Wohngebiet stattfindet.

3.5 Geschützte Landschaftsbestandteile – Bäume und Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich 3 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume. Sonstige gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß GeoPortal M-V nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 96 verzeichnet

(letzter Abruf 24.11.2023). Für die Fällung eines geschützten Einzelbaumes wird gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) eine Ersatzbaumpflanzung notwendig. Die Ersatzbaumpflanzung wird auf Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten realisiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes auf den Flurstücken 3, 10/7 und 10/8 der Flur 1 Gemarkung Borg ein geschütztes Gehölzbiotop gem. § 20 NatSchAG M-V. Zur Umsetzung der Planung wird die Rodung von 1.341 m² Fläche des geschützten Feldgehölzes notwendig. Zum Ausgleich erfolgt die Abbuchung von 3.269 FÄ (Flächenäquivalenten) über das Ökoko-Konto VR-020 „Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück“ in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Mit Datum vom 01. September 2022 und dem Aktenzeichen 44.30-2022-234-Ef liegt eine Naturschutzgenehmigung vor, die die Rodung des 1.341 m² großen Feldgehölzes im allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend § 30 BNatSchG genehmigt. Eine Beeinträchtigung des nördlich des Plangebietes verorteten Kleingewässers sowie einer Baumhecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches, die ebenfalls nach § 20 NatSchAG M-V geschützt sind, erfolgt nicht.

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 96 „Weißer Weg“ und das Planungsumfeld werden im GeoPortal keine gesetzlich geschützten Geotope dargestellt.

3.6 Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 96 und der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Hierzu wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und im Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Im Ergebnis ergibt sich insbesondere durch die geplanten Gehölzbeseitigungen sowie der Abriss eines Schuppens mit potenziellen Betroffenheiten bei Fledermäusen und Brutvögeln, die Notwendigkeit zur Umsetzung einiger Vermeidungs- sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Neben allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen für die Fauna sind eine strikte Bauzeitenregelung für Gehölzabriss sowie das Herstellen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Halbhöhlen für gebäudebrütende Vogelarten.

Mit dem Datum vom 15. September 2022 und dem Aktenzeichen 44.30-2022-240-Hi liegt eine Naturschutzgenehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V für die Umsetzung der Planungsinhalte vor, die zur Bestätigung beantragt wurde, dass die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planung durch die Artenschutzfestsetzungen und erweiterten Regelungen berücksichtigt werden.

3.7 Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung wurde auf keine Altlastenflächen innerhalb des Plangebietes verwiesen.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Vorentwurf für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Mit Schreiben vom 27.01.2021 wurden die wesentlichen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Es wurden überwiegend allgemeine und formale Hinweise gegeben, welche soweit gerechtfertigt im weiteren Verfahren Berücksichtigung fanden.

Inbesondere wurden nachfolgende Hinweise abgegeben:

Landkreis Vorpommern-Rügen: Es erfolgen Anregungen und Hinweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren städtebaulichen und planungsrechtlichen Belangen. Weiterhin erfolgen Hinweise zu prüfenden Belangen des Immissionsschutzes. Seitens der Abteilung Naturschutz erfolgen Hinweise zur Berücksichtigung geschützter Biotope und zum Artenschutz. Es erfolgen allgemeine Hinweise der weiteren Abteilungen.

StALU: Es bestehen erhebliche Bedenken gegen aus immissionsrechtlicher Sicht zum Schallschutz hinsichtlich der Schaffung von reinen Wohngebieten (WR) aufgrund einer Planungsumfeld gelegenen Windenergieanlage (WEA). Es erfolgt ein Hinweis zu einer westlich des Plangebietes verorteten Rinder- und Schweineanlage hinsichtlich Geruchsmission.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung vom 07.01.2020 bis 29.01.2020 gingen keine Stellungnahmen durch Bürger und Bürgerinnen ein.

Im Rahmen der Plananzeige abgegebenen landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 02.06.2020 wird bestätigt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnbebauung Weißer Weg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.2 Entwurf für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der Planunterlagen vom 18.06.2019 bis 09.09.2021 wurden seitens der Bürger und der sonstigen Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Nachbargemeinden ergingen ohne Hinweise, Bedenken oder Anregungen.

Mit Schreiben vom 13.09.2021 wurden die wesentlichen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Ergebnisse der zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Weißer Weg“, OT Borg der Stadt Ribnitz-Damgarten abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange können wie folgt zusammengefasst werden:

Es wurden überwiegend allgemeine und formale Hinweise gegeben, welche soweit gerechtfertigt im weiteren Verfahren Berücksichtigung fanden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern äußert mit Verweis auf die Stellungnahme zum Vorentwurf und die geäußerten immissionsschutzrechtlichen Bedenken aufgrund der Windenergieanlage im Planungsumfeld, dass hinsichtlich der Planung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) anstelle eines reinen Wohngebietes (WR) sowie mit den weiteren Ausführungen in den Planungsunterlagen keine Bedenken bestehen.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen: Gibt formale Hinweise zu den planungsrechtlich zu berücksichtigenden Normen, zur mit Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 96 im Anschluss notwendigen Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten. Seitens der Bauaufsicht erfolgt ein Hinweis zur getroffenen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, jedoch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Durch die Abteilung Wasserwirtschaft erfolgt der Hinweis, dass der geplante Umgang mit dem gesammelten Niederschlagswasser, welches zugunsten eines nördlich angrenzenden Kleingewässers in dieses eingeleitet werden soll, konkretisieren ist. Die Abteilung Naturschutz fordert die Anpassung des Pflanzfestsetzungen hinsichtlich Herstellungszeitpunkts, eine verbindliche Regelung zur Einleitung des Niederschlagswassers in das nördlich angrenzende Kleingewässer (Biotopschutz) und gibt Hinweise zur geplanten Entfernung geschützter Gehölzstrukturen

im Plangebiet sowie zu deren Ausgleich. Eine angekündigte Nachreichung der Stellungnahme der Abteilung Artenschutz ist nie erfolgt. Es erfolgen allgemeine Anregungen und Hinweise der weiteren Abteilungen des Landkreises.

4.3 Auslegung und Beteiligung des überarbeiteten Entwurf im Regelverfahren

Aus Gründen der Rechtssicherheit im Kontext einer geänderten Rechtsgrundlage bezüglich des Baugesetzbuches (BauGB) wurde durch die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 06.12.2023 der Satzungsbeschluss vom 14.12.2022 über den Bebauungsplanes Nr. 96 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgehoben und in derselben Sitzung am 06.12.2023 beschlossen, das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplanes Nr. 96 im Regelverfahren fortzuführen und das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden. Am 28.02.2024 hat die Stadtvertreterversammlung den überarbeiteten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.03.2024 bis zum 23.04.2024. Mit Schreiben vom 20.03.2024 wurden 7 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben ihre Stellungnahme ab. 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ohne Vortrag von Anregungen und Bedenken zu; 2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme unter Mitteilung von Anregungen und Bedenken ab.

Es wurden wiederholt überwiegend allgemeine und formale Hinweise gegeben, welche bereits Berücksichtigung fanden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern äußert, dass keine Belange der Abteilungen betroffen sind.

Das Forstamt Schuenhagen gibt in der Stellungnahme an, dass keine forstrechtlichen Belange betroffen sind.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen gibt einige redaktionelle Anmerkungen zu den Verfahrensvermerken, zum Begründungstext, zu den Örtlichen Bauvorschriften auf dem Bebauungsplan. Die Abteilung Bauaufsicht gibt Hinweise zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Abteilung Wasserwirtschaft gibt überwiegend allgemeine Anregungen und Hinweise und weist auf eine erforderliche Konkretisierung zum geplanten Umgang mit Niederschlagswasser hin. Die Abteilung Naturschutz bestätigt die abgestimmte Vorgehensweise zur Kompensation der im Plangebiet erfolgenden Eingriffe. Der Teilbereich Artenschutz der Abteilung Naturschutz fordert eine Konkretisierung und Erweiterung des getroffenen Artenschutzfestsetzungen im Bereich Fensterkollision/Vogelschlag, Kleintierfallen, Bauzeitenregelungen sowie eine zu beantragende Naturschutzgenehmigung für den Artenschutz. Diese Genehmigung liegt mit Datum vom 19.09.2022 und dem Aktenzeichen 44.30-2022-240-Hi bereits vor. Die restlichen Abteilungen geben allgemeine Anregungen und Hinweise.

4.4 Auslegung und Beteiligung des geänderten Entwurfes im Regelverfahren

Der Entwurf wurde erneut überarbeitet. Die Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 13.08.2024 bis zum 03.09.2024. Es wurde keine Bürgerstellungnahme abgegeben. Mit Schreiben vom 07.08.2024 wurden 2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. 1 Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange gab ihre Stellungnahme unter Mitteilung von Anregungen und Bedenken ab. Die Abteilungen des Landkreises Vorpommern-Rügen geben größtenteils keine neuen Anregungen und Hinweise. Die Abteilung Städtebau und Planungsrecht fordert kleine ergänzende, redaktionelle Anpassungen in der Begründung. Gemäß der Äußerung

der Abteilung Wasserwirtschaft wurden die in der Stellungnahme zum Entwurf aufgeführten Belange im Wesentlichen plausibel berücksichtigt. Die Hinweise der Abteilung Naturschutz konnten im Nachgang der Stellungnahme geklärt werden und sind damit obsolet bzw. bereits berücksichtigt. Die Hinweise der Abteilung Artenschutz wurden bereits hinreichend berücksichtigt und ergingen bereits aus der Stellungnahme zum Entwurf. Sich hierdurch dennoch ergebende Konkretisierungen der Planungsunterlagen wurden durchgeführt. Die allgemeinen Anregungen und Hinweise der weiteren Abteilungen wurden berücksichtigt.

5 Darlegen der Gründe für die Wahl der Planung anderweitiger in Betracht kommender Alternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits eingegrünte/eingefriedete Fläche innerhalb der Ortschaft Borg, welche an die bestehenden Erschließungsstrukturen weitestgehend angeschlossen ist und auf der für einen Teil der Fläche bereits Bau-recht bestand. Damit liegen mehrere Voraussetzungen vor, eine behutsame, klein-flächige Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Borg zu ermöglichen, um der nach wie vor bestehenden Nachfrage an Einfamilienhäusern zu begegnen. Einfamilien-häuser sind zudem bevorzugt in Siedlungsstrukturen zu integrieren, die bereits eine entsprechende Prägung des Ortsbildes aufweisen, was mit dem Standort Borg ge-währleistet werden kann.

Damit sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Flächen in der Ort-schaft Borg und im weiteren Stadtgebiet Ribnitz-Damgarten bekannt, die besser ge-eignet wären und bei denen ein Zugriff auf die freie Landschaft, z.B. landwirtschaft-lich genutzte Flächen nicht zu vermeiden wäre.

Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der Fläche selbst stellen überwiegend intensi-vere Eingriffe dar, insbesondere wenn eine Planungsabsicht verfolgt wird, die eine dichtere Bebauung ermöglicht, wie ursprünglich mit dem Vorhabens- und Erschlie-ßungsplan Nr. 12 „Ländliche Siedlung Borg“ vorgesehen.