



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

VI. ÄNDERUNG  
DER 3. NEUBEKANNTMACHUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
für die Teilfläche des ehem. Bestwood-  
Parkplatzes nördlich des Körkwitzer Wegs

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

**Begründung zum Vorentwurf**  
Stand August 2025

**Planung Dillmann**  
Büro für Stadt- & Landschaftsplanung  
[Planung.Dillmann@web.de](mailto:Planung.Dillmann@web.de)



## Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse .....	V
Teil I – Begründung .....	1
1 Anlass und Grundlagen der Planung .....	1
1.1 Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs .....	1
2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen .....	2
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	2
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V .....	2
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern .....	2
2.2 Darstellungen des Landschaftsplanes .....	3
2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	4
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	6
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung .....	6
3.1.1 Die Umgebung des Änderungsbereichs .....	6
3.1.2 Nutzung und Topografie des Änderungsbereichs .....	6
3.1.3 Planungsrechtliche Situation .....	7
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	8
3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht .....	8
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen .....	8
3.3 Immissionen .....	8
4 Inhalt der Planung .....	9
4.1 Bisherige und geplante Darstellungen .....	9
4.2 Erschließung .....	9
4.2.1 Verkehrliche Erschließung .....	9
4.2.2 Ver- und Entsorgung .....	9
4.3 Immissionsschutz .....	10
4.4 Flächenbilanz .....	10
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
5.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	11
5.2 Verkehrliche Auswirkungen .....	11
5.3 Auswirkungen auf die Umwelt .....	11
Teil II – Umweltbericht .....	12
1 Einleitung .....	12
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele .....	12
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	12
1.2.1 Ziele in Fachgesetzen .....	12

---

1.2.2	Ziele in Fachplänen .....	14
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	15
2.1.1	Boden .....	15
2.1.2	Fläche .....	15
2.1.3	Wasser .....	15
2.1.4	Klima und Luft .....	15
2.1.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	16
2.1.6	Landschaft und Landschaftsbild .....	17
2.1.7	Natura 2000-Gebiete .....	18
2.1.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	19
2.1.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	19
2.2	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	19
2.2.1	Boden .....	19
2.2.2	Fläche .....	20
2.2.3	Wasser .....	20
2.2.4	Klima und Luft .....	20
2.2.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	20
2.2.6	Landschaft und Landschaftsbild .....	21
2.2.7	Natura 2000-Gebiete .....	21
2.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	22
2.2.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	22
2.2.10	Wechselwirkungen .....	22
2.2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	22
2.2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	22
2.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	23
3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen .....	23
3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	23
3.2	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung .....	23
4	Zusätzliche Angaben .....	24
4.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	24
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	24
4.3	Zusammenfassung .....	24
4.4	Referenzliste der Quellen .....	25

## Verzeichnisse

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern .....	3
Abbildung 2: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte .....	4
Abbildung 3: Abgrenzung des geplanten Stadtumbaugebietes „Ribnitz-West“ .....	5
Abbildung 4: Blick auf den Einzelhandelsstandort und die Großwohnsiedlungen .....	6
Abbildung 5: Blick auf den Änderungsbereich, im Hintergrund das Gelände des eh. Faserplattenwerkes .....	7
Abbildung 6: Luftbildaufnahme des Änderungsbereiches von 1991 (links) und 2024 (rechts) im Vergleich .....	7
Abbildung 7: Blick auf die Biotopstrukturen im Änderungsbereich .....	17
Abbildung 8: Europäische Schutzgebiete im Umfeld der Planung .....	18
Abbildung 9: Blick auf den Änderungsbereich, im Hintergrund der Saaler Bodden .....	19

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	11
-------------------------------	----

## Teil I – Begründung

*Gemäß § 5 Abs. 5 und § 2a BauGB*

### 1 Anlass und Grundlagen der Planung

#### 1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Das ehemalige Faserplattenwerk im westlichen Stadtgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten war als volkseigener Industriebetrieb einst einer der bedeutendsten Hersteller von Faser- und Spanplatten in der DDR sowie größter Arbeitgeber der Stadt. Der im Jahr 1953 auf dem Gelände der Bachmann Flugzeugwerke entstandene Industriebetrieb fertigte zunächst Faserplatten aus Rapsstroh, später aus Holz. Im Jahr 1963 wurde die Spanplattenanlage errichtet, welche die Herstellung von Möbelplatten und Möbelfertigteilen ermöglichte<sup>1</sup>. Mit der Herstellung der Einheit Deutschlands wurde der Betrieb im Jahr 1991 privatisiert. Seit der Schließung des Bestwood-Werkes im Jahr 1997 steht der überwiegende Teil des Industriegeländes leer.

Der ehemalige Parkplatz des Faserplattenwerkes nördlich des Körkwitzer Wegs ist seit der Betriebsaufgabe ungenutzt. Die Fläche ist überwiegend durch Betonsteinplatten befestigt und mit Lichtmasten versehen. Durch die Nutzungsaufgabe verwahrlost das Areal zunehmend, sodass es gegenwärtig einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Städtebaulich ist eine Beseitigung dieses Missstands durch eine Folgenutzung dringend geboten. Für die Folgenutzung ist auch angesichts der attraktiven Lage unmittelbar am Ribnitzer See und in enger räumlicher Nähe zum Stadtzentrum insbesondere die hohe Wohnraumnachfrage in den Blick zu nehmen. Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und der Nachfrage nach modernen und möglichst barrierearmen Wohnungen mit größeren Wohnflächen im Geschosswohnungsbau beabsichtigt die Stadt Ribnitz-Damgarten nun eine Entwicklung des ehemaligen Bestwood-Parkplatzes zu Wohnbauzwecken. Entstehen können auf dem Areal ca. 50 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und ggf. auch Einzelhäusern.

In der wirksamen 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten ist der Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt; nur die westliche Teilfläche ist für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Entlang des Körkwitzer Wegs ist der straßennahe Bereich als öffentlicher Parkplatz gekennzeichnet. Da die nun geplante bauliche Nutzung aufgrund der entgegenstehenden Flächendarstellung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 30.04.2025 beschlossen, das VI. Änderungsverfahren für die 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten einzuleiten. Planungsziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

#### 1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet und umfasst die Teilfläche des ehemaligen Bestwood-Parkplatzes nördlich des Körkwitzer Wegs. Der ca. 2,5 ha große Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Südwesten durch den Körkwitzer Weg (Kreisstraße K 1),
- im Norden und Osten durch den Boddenwanderweg und
- im Westen durch die Kleingartenanlage „Am Bodden“ e.V..

---

<sup>1</sup> Garduhn/Schmidt/Erichson, Fischland Ahrenshoop Graal-Müritz Ribnitz-Damgarten, Leipzig, 1974, S. 63

## **2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Bauleitpläne sind gem. des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das System der räumlichen Gesamtplanung wird in Mecklenburg-Vorpommern im Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V geregelt. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) zu beachten.

#### **2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum festgelegt und soll als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort gesichert und weiterentwickelt werden. Weiterhin soll die Stadt in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

Der Änderungsbereich ist im LEP als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V).

Gemäß dem Grundsatz 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Mit der Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Standortes berücksichtigt die Planung den Grundsatz 4.1 (1) des LEP, wonach die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden soll. Die Planung entspricht dem Ziel 4.1 (5), wonach in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind und dem Ziel 4.1 (6), wonach die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden sind. Weiterhin wird dem Ziel 4.2 (1) Rechnung getragen, wonach die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.

#### **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich in der Planungsregion Vorpommern. Das einschlägige Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern konkretisiert und differenziert die Vorgaben der Landesplanung. Blatt 1 des RREP VP im Maßstab 1:100.000 (s. auch Abbildung 1) enthält für den Änderungsbereich folgende raumordnerische Festlegungen:

Der Darstellung im LEP M-V folgend, ist der Änderungsbereich als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum definiert. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung (Grundsatz 3.1.3 (1) RREP VP). Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Gemäß dem Grundsatz 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.

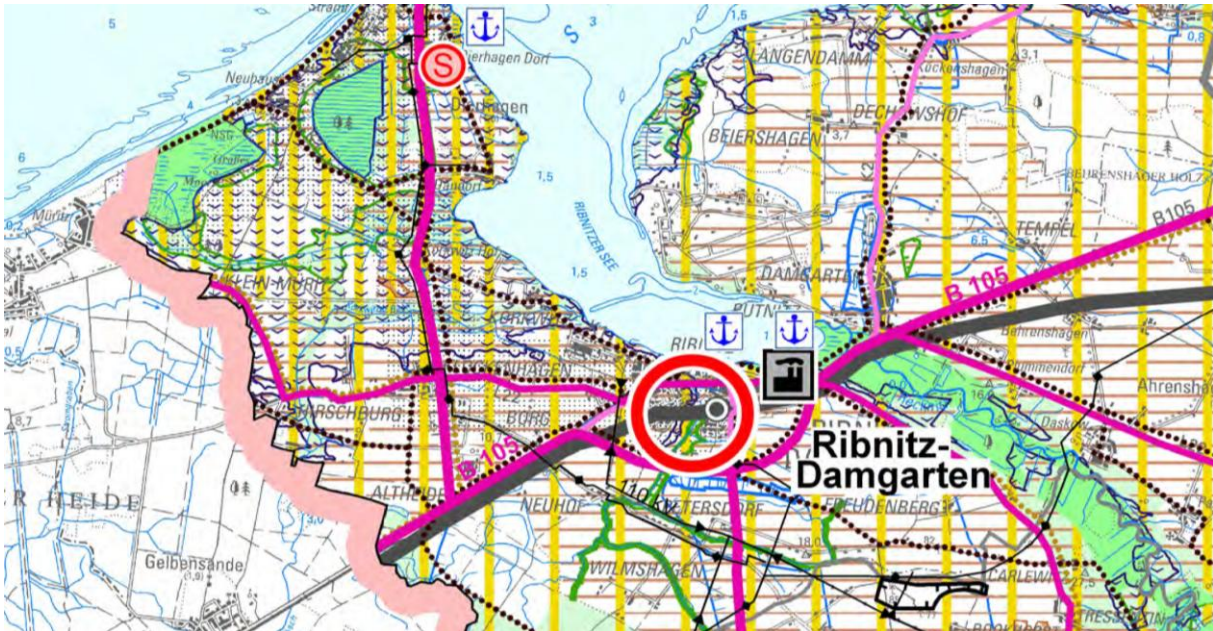


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Weiterhin ist der Standort als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen (Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP).

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist gem. dem Ziel 3.2.3 (1) RREP VP als Mittelzentrum festgelegt und stellt somit gemäß dem Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat gem. dem Ziel 4.1 (4) RREP VP in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach dem Programmsatz 4.1 (6) RREP VP ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Weiterhin soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen (Grundsatz 4.1 (7) RREP VP).

Der angrenzende Boddenwanderweg ist als regional bedeutsames Radroutennetz und die Häfen Ribnitz und Damgarten sind als solche dargestellt. Weiterhin ist die Stadt als bedeutender Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

## 2.2 Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan enthält die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ist die dem Flächennutzungsplan beigeordnete naturschutzrechtliche Fachplanung. Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbefläche / versiegelte Fläche dargestellt. Bei den Maßnahmen und Erfordernissen ist im Plan eine Grenze der Stadtentwicklung dargestellt. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes ist auf der Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung vorhabenkonkret zu prüfen, inwieweit der Plangeber an dieser Grenze weiterhin festhält. Die Aussagen des Landschaftsplanes zur naturräumlichen Ausstattung werden bei der Bestandserfassung im Umweltbericht berücksichtigt.



## 2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2002 wurde erstmals ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ribnitz-Damgarten erarbeitet, welches die Ziele, Handlungsfelder und konkrete Projekte für die Stadtentwicklung beschreibt. Die dritte ISEK-Fortschreibung vom Juni 2023 untersucht ausführlich die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und daraus abgeleitet die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsbedarfs im Untersuchungszeitraum und kommt zu dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Bedarf im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierearme Wohnungen mit größeren Wohnflächen) besteht. Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen. In diesem Wohnungsteilmarkt ist daher der Nachholbedarf hoch. Bis zum Jahr 2030 werden demnach 400 bis 500 neue Wohnungen benötigt, um die Wohnungsnachfrage decken zu können. Die Wohnungsnachfrage resultiert zu zwei Drittel aus der eigenen Bevölkerung und zu einem Drittel aus dem Umland und darüber hinaus. Langfristig nach 2030 bis 2040 werden laut aktueller Prognose des Wohnbedarfs weitere 300 bis 400 neue Wohnungen benötigt.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für dieses Marktsegment wird von einem Neubaubedarf von ca. 250 bis 300 WE bis 2030 ausgegangen. Im Zeitraum von 2030 bis 2040 ergibt sich ein Bedarf von weiteren 150 bis 200 WE. So wird z. B. eine höhere Wohnraumbereitstellung für Angestellte der Tourismusbranche der Halbinsel Pütnitz notwendig, wenn die geplanten Entwicklungen zum Tragen kommen.

Regional-realistisches Szenario	Basisjahr 2022	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Prognosejahr 2040	Veränderung
Einwohner (Hauptwohnsitz)	16.243	16.703	16.927	17.004	<b>761</b>
Einwohner (Nebenwohnsitz)	515	550	550	550	35
Einwohner Heime/Einrichtungen	410	450	450	450	40
Einwohner gesamt*	16.348	16.803	17.027	17.104	<b>756</b>
* wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Einwohner in Heimen					
Haushalte und Haushaltsgröße	Basisjahr 2022	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Prognosejahr 2040	Veränderung 2022-2040
<b>Annahme I</b>	1,94	1,92	1,90	1,89	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	8.386	8.752	8.962	9.050	<b>664</b>
<b>Annahme II</b>	1,94	1,90	1,88	1,87	-0,07
wohnungsnachfragende Haushalte	8.386	8.844	9.057	9.147	<b>761</b>
<b>Annahme III</b>	1,94	1,88	1,86	1,84	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	8.386	8.938	9.154	9.296	<b>910</b>

Abbildung 2: Prognose der wohnungsnachfragenden Einwohner und Haushalte<sup>2</sup>

Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Potenziale für Wohnungsneubau stehen sowohl im Einfamilienhaussektor als auch im Bereich Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Die dritte ISEK-Fortschreibung zählt den Änderungsbereich am Bodden für ca. 50 Mietwohnungen ebenso wie das ehem. Bestwood-Werksgelände mit ca. 150 Bauparzellen zu den gegenwärtigen Wohnbaupotenzialflächen der Stadt.

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten (ISEK), 3. Fortschreibung, 28.06.2023.

Die Revitalisierung der Gewerbebrache des ehem. Bestwood-Geländes durch eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen unter Berücksichtigung spezifischer Nutzergruppen ist als Maßnahme Nr. 13 im Handlungsfeld Baukultur, Wohnen und Wohnumfeld der 3. ISEK-Fortschreibung aufgeführt. Die Maßnahme ist Teil des geplanten Stadtumbaugebietes „Ribnitz-West“ (vgl. Abbildung 3). Dieses wurde mit der Ergänzung der 2. ISEK-Fortschreibung zur Behebung der städtebaulichen Mängel vorgeschlagen. Das Gebiet umfasst die Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen, Rückbau sowie das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur und das ehemalige Bestwood-Gelände. Es bestehen städtebauliche Mängel und/oder Potenziale zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, wie z. B. die Grün- und Freianlagen bzw. der Sport- und Spielanlagen sowie der Revitalisierung einer Gewerbebrache.



Abbildung 3: Abgrenzung des geplanten Stadtumbaugebietes „Ribnitz-West“<sup>3</sup>

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt, einen Antrag auf Aufnahme in der Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ beim Land Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten, Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten (ISEK), 3. Fortschreibung, 28.06.2023.



### 3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

##### 3.1.1 Die Umgebung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des einstigen Bestwood-Werksgeländes und des daran anschließenden Körkwitzer Wegs. Nördlich und östlich grenzt der stark frequentierte Boddenwanderweg an den Geltungsbereich an und daran anschließend befindet sich der Uferbereich des Ribnitzer Sees mit teils ausgedehnten Schilfflächen (vgl. Abbildung 5). Westlich des Geltungsbereichs liegt die Kleingartenanlage „Am Bodden“ e.V..

In östliche Richtung befindet sich die Wohnbebauung nördlich des Körkwitzer Wegs und südlich davon der Einzelhandelsstandort „Bodden Center“. Neben Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung durch Lebensmitteldiscounter, einem Lebensmittelvollsortimenter, einer Drogerie sowie Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen befindet sich hier auch ein Baumarkt mit überörtlichem Einzugsbereich. Östlich davon befinden sich die Großwohnsiedlungen des westlichen Stadtgebietes von Ribnitz-Damgarten (vgl. Abbildung 4). Dieser zu DDR-Zeiten neu angelegte Stadtteil bestand seinerzeit aus meist fünfstöckigen ferngeheizten Wohnblöcken mit Kombination Kindergrube/Kindergarten und der ehemaligen Hans-Burmeister-Schule (heutige bernsteinSchule)<sup>4</sup>.



Abbildung 4: Blick auf den Einzelhandelsstandort und die Großwohnsiedlungen

Die historische Altstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km in östliche Richtung. Etwa 1 km nordwestlich zum Änderungsbereich liegt der Ortsteil Körkwitz, welcher durch den Körkwitzer Bach von dem angrenzenden Stadtgebiet getrennt ist.

##### 3.1.2 Nutzung und Topografie des Änderungsbereichs

Entsprechend der früheren Nutzung ist das ehemalige Parkplatzgelände weitestgehend mit Betonsteinplatten befestigt, nur der westliche Teil des Geltungsbereiches ist unbefestigt und überwiegend grün geprägt. Durch die aufgegebene Nutzung dringt eine aufkommende Ru-

<sup>4</sup> Garduhn/Schmidt/Erichson, Fischland Ahrenshoop Graal-Müritz Ribnitz-Damgarten, Leipzig, 1974, S. 63



deralvegetation durch die Lücken des bestehenden Betonsteinpflasters. Die bestehenden Zufahrten auf den Körkwitzer Weg sind durch Betonplatten versperrt, wodurch eine ungenehmigte Nutzung für Abstellzwecke des ruhenden Verkehrs unterbunden wird.

Das im Luftbild von 2024 (vgl. Abbildung 6) im östlichen Randbereich noch erkennbare Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Neben den Betonsteinplatten zeugen noch die über die Fläche verteilten Lichtmasten von der früheren baulichen Nutzung als Parkplatz. Insgesamt stellt die Brachfläche gegenwärtig einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar.



Abbildung 5: Blick auf den Änderungsbereich, im Hintergrund das Gelände des eh. Faserplattenwerkes



Abbildung 6: Luftbildaufnahme des Änderungsbereiches von 1991 (links) und 2024 (rechts) im Vergleich

### 3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die rückwärtigen und die östlich gelegenen Teilflächen sind als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Nur für den straßennahen Bereich entlang des Körkwitzer Wegs sieht der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ vor.

## **3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### **3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht**

Im Änderungsbereich befinden sich nach den Darstellungen des Umweltkartenportals<sup>5</sup> keine gesetzlich geschützten Biotope. Der nördlich gelegene Ribnitzer See als Teil des Saaler Boddens wird als „Boddengewässer mit Verlandungsbereichen“ unter der Biotopnummer NVP15000 geführt.

Die nördlich angrenzenden Wasserflächen sind weiterhin Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“. Die räumlichen Grenzen beider Schutzgebiete verlaufen im Umfeld der Planung kongruent zueinander. In einer Entfernung von ca. 650 m nordwestlich zum Geltungsbereich befindet sich außerdem das GGB DE 1740-302 „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“ (s. auch Kap. 2.1.7 des Umweltberichtes). Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der angrenzenden Schutzgebiete ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorhabenkonkret zu prüfen und zu bewerten.

Der Änderungsbereich befindet sich weiterhin nahezu vollständig innerhalb des landseitigen Küstenschutzstreifens von 150 m nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Ausnahmen von dieser Regelung können nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden. Daher ist mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ eine Ausnahme von den Verboten im Küstenschutzstreifen zu beantragen.

### **3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen**

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung. Weiterhin sind im Geltungsbereich der Planung gegenwärtig keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

## **3.3 Immissionen**

Auf den Änderungsbereich wirken Schallimmissionen ausgehend von dem Körkwitzer Weg (Verkehrslärm) und den auf dem eh. Bestwood-Werksgelände bestehenden gewerblichen Nutzungen (Gewerbelärm) ein.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung der Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG hinsichtlich des Störfallschutzes zu berücksichtigen ist, liegen nicht vor, da sich der Änderungsbereich weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Abs. 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 befindet. Im Umfeld der Planung befinden sich keine Störfallbetriebe.

<sup>5</sup><https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

## 4 Inhalt der Planung

### 4.1 Bisherige und geplante Darstellungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten in der Fassung der dritten Neubekanntmachung stellt den Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Die westliche Teilfläche ist für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB vorgesehen. Entlang des Körkwitzer Wegs ist der straßennahe Bereich als öffentliche Parkfläche gekennzeichnet.

Da die geplante Wohnbebauung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt mit der VI. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Neuordnung der Flächennutzungen. Geplant ist die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Entstehen können hier ca. 50 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und ggf. auch Einzelhäusern.

Der im wirksamen Flächennutzungsplan bisher im Randbereich des Änderungsgebietes als überörtlicher Weg bzw. örtlicher Hauptweg nach § 5 Abs. 2 Nr. BauGB dargestellte Wanderweg (Boddenwanderweg) wird mit der Planänderung unverändert übernommen.

### 4.2 Erschließung

#### 4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das angrenzende öffentliche Straßennetz gesichert. Über den unmittelbar angrenzenden Körkwitzer Weg (Kreisstraße K 1) erfolgt die Anbindung des Änderungsbereiches in westliche Richtung über den Ortsteil Körkwitz an die Landesstraße L 21. Als „Bäderstraße“ verbindet diese ausgehend von der Bundesstraße B 105 die Ostseebäder auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst untereinander sowie in östliche Richtung mit der Stadt Barth. In östliche Richtung verbindet der Körkwitzer Weg den Änderungsbereich mit dem Stadtzentrum der Stadt Ribnitz-Damgarten und weiter über die B 105 mit dem Ortsteil Damgarten.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

#### 4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden auf der Bebauungsplanebene und der Ebene der nachgelagerten Erschließungsplanung konkretisiert.

#### Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland -. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband (AWZV) Körkwitz. Das anfallende Schmutzwasser ist dem AWZV gemäß geltender Satzung zu übergeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist von einer grundsätzlich gesicherten Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung auszugehen.

#### Brandschutz/Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gehört der Brandschutz zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch

die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Für den Änderungsbereich ist der Löschwasserbedarf nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Die nächstgelegenen Hydranten, deren Ruhedruck und deren Löschwasserbereitstellungsmenge sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

### **Energieversorgung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird durch das Netz der E.DIS Netz GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist von einer grundsätzlich gesicherten Energieversorgung auszugehen. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Vorhabens mit elektrischer Energie kann daher voraussichtlich durch eine Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

### **Abfallentsorgung**

In der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 7. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2025 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte, durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Änderungsbereich unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der Stralsunder Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

## **4.3 Immissionsschutz**

Der Körkwitzer Weg wird als Kreisstraße und aufgrund der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung grundsätzlich als nicht geeignet eingeschätzt, erhebliche Lärmimmissionen zu verursachen, die der geplanten Änderung der Flächendarstellungen grundlegend entgegenstehen. Inwieweit die südlich bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Straßenverkehr auf dem Körkwitzer Weg negative Auswirkungen auf die geplante schutzbedürftige Wohnbebauung haben, ist vorhabenkonkret auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu bewerten. Grundsätzliche Nutzungskonflikte sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gegenwärtig nicht ersichtlich.

## **4.4 Flächenbilanz**

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächenbilanz für die VI. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Wohnbaufläche	2,5 ha
∑ Geltungsbereich	2,5 ha

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein zentrales Anliegen des Baugesetzbuchs und um einen Fundamentalsatz aller sozial rechtsstaatlichen Planung, für die der Mensch mit seinen vielfältigen Bedürfnissen im Mittelpunkt aller öffentlichen Maßnahmen zu stehen hat<sup>6</sup>. Der Belang der Wohnbedürfnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ist grundsätzlich ein Belang mit einem erheblichen Gewicht, da die Bevölkerung auf Wohnraum zur Befriedigung eines elementaren Lebensbedürfnisses angewiesen ist<sup>7</sup>. Mit der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche berücksichtigt die Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in besonderem Maße.

### 5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs auf den anliegenden Straßen. Der Körkwitzer Weg ist als Kreisstraße gut ausgebaut und wird als geeignet eingeschätzt, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### 5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen sind insbesondere die Biotopbeseitigung und die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Eingriffsmindernd ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Standort zu einem Großteil bereits baulich vorgeprägt und großflächig versiegelt ist. Aufgrund der Lage im Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V, der räumlichen Nähe zu europäischen Schutzgebieten und zu gesetzlich geschützten Biotopen und der vorherigen Flächendarstellung als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird den naturschutzfachlichen Belangen ein hohes Gewicht beigemessen.

<sup>6</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL August 2017, § 1, Rn. 120

<sup>7</sup> OVG M-V, Urt. v. 10.10.2023 – 3 K 559/21 OVG, UA S. 32 m.w.N.



## Teil II – Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der ehemalige Parkplatz des Faserplattenwerkes nördlich des Körkwitzer Wegs ist seit der Betriebsaufgabe des Werkes in den 1990er Jahren ungenutzt. Die Fläche ist überwiegend durch Betonsteinplatten befestigt und mit Lichtmasten versehen. Durch die Nutzungsaufgabe verwaist das Areal zunehmend, sodass es gegenwärtig einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Beseitigung dieses Missstands durch eine Folgenutzung dringend geboten.

Für die Folgenutzung ist auch angesichts der attraktiven Lage unmittelbar am Ribnitzer See und in enger räumlicher Nähe zum Stadtzentrum insbesondere die hohe Wohnraumnachfrage in den Blick zu nehmen. Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und der Nachfrage nach modernen und möglichst barrierearmen Wohnungen mit größeren Wohnflächen im Geschosswohnungsbau beabsichtigt die Stadt Ribnitz-Damgarten nun eine Entwicklung des ehemaligen Bestwood-Parkplatzes zu Wohnbauzwecken. Entstehen können auf dem Areal ca. 50 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und ggf. auch Einzelhäusern.

In der wirksamen 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten ist der Änderungsbereich überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt; nur die westliche Teilfläche ist für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Entlang des Körkwitzer Wegs ist der straßennahe Bereich als öffentlicher Parkplatz gekennzeichnet. Da die nun geplante bauliche Nutzung aufgrund der entgegenstehenden Flächendarstellung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 30.04.2025 beschlossen, das VI. Änderungsverfahren für die 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten einzuleiten. Planungsziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

##### 1.2.1 Ziele in Fachgesetzen

Eingriffsregelung gemäß §§ 13ff. BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V bilanziert und ausgeglichen.

Besonderer Artenschutz gem. § 44ff. BNatSchG

Die zentralen Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im § 44 Abs. 1 BNatSchG verankert. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (**Beschädigungsverbot**).

Diese Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert. Für die Bauleitplanung folgt aus dieser Modifizierung, dass sich die Frage einer Vollzugsfähigkeit von Bebauungsplänen im Hinblick auf den Artenschutz nur dann stellt, wenn der Plan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote in der Fassung des § 44 Abs. 5 BNatSchG verstoßen würde<sup>8</sup>. Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote erfolgen artenschutzrechtliche Kartierungen, deren Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach Vorliegen des städtebaulichen Konzeptes und im nachgelagerten Zulassungsverfahren berücksichtigt.

#### Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V

§ 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, unter gesetzlichem Schutz. Zudem sind straßenbegleitende Baumreihen/Alleen gem. § 19 NatSchAG M-V geschützt. Die Belange des Baumschutzes sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorhabenkonkret zu berücksichtigen.

#### Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Unmittelbare Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind mangels Vorkommen im Geltungsbereich gegenwärtig nicht ersichtlich. Die mittelbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden geschützten Biotopstrukturen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und bewertet.

#### Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

<sup>8</sup> Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl. 2010, S. 316.

Die Planung umfasst großflächig versiegelten und baulich vorgeprägte Böden. Die Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Parkplatzfläche trägt als Maßnahme der Innenentwicklung der mit der Bodenschutzklausel zum Ausdruck gebrachten gesetzgeberischen Wertung Rechnung.

### **1.2.2 Ziele in Fachplänen**

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist gem. dem Ziel 3.2.3 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern als Mittelzentrum festgelegt und stellt somit gemäß dem Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat gem. dem Ziel 4.1 (4) RREP VP in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach dem Programmsatz 4.1 (6) RREP VP ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Weiterhin soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen (Grundsatz 4.1 (7) RREP VP). Die Planung berücksichtigt die umweltfachlichen raumordnerischen Festlegungen und ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Nach der naturräumlichen Gliederung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) Vorpommern befindet sich der Änderungsbereich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“. Nur der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der Großlandschaft „Unterwarnowgebiet“. Dem Änderungsbereich wird überwiegend die Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ zugeordnet. Eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Bereich befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit „Rostock-Gelbensander Heide“.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Biotopverbundplanung gem. der Karte II des GLRP Vorpommern. Angrenzend an den Geltungsbereich sind die Wasserflächen des Ribnitzer Sees als „Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich“ dargestellt. Weiterhin sind die angrenzenden Europäischen Schutzgebiete des Natura 2000-Netzwerkes als „Biotopverbund im weiteren Sinne“ gekennzeichnet. Die Karte III zu Schwerpunktbereichen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen des GLRP sieht für den Änderungsbereich selbst keine Maßnahmen vor. Für die angrenzenden Wasserflächen des Ribnitzer Sees werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Vorrangige Regeneration von Küstengewässern mit einer stark beeinträchtigten Gewässergüte
- Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten

Die Wasserflächen und die Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Planung und werden allenfalls mittelbar beeinträchtigt. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der angrenzenden Europäischen Schutzgebiete ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorhabenkonkret zu prüfen und zu bewerten.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbefläche / versiegelte Fläche dargestellt. Bei den Maßnahmen und Erfordernissen ist im Plan eine Grenze der Stadtentwicklung dargestellt. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes ist auf der Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung vorhabenkonkret zu prüfen, inwieweit der Plangeber an dieser Grenze weiterhin festhält.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Boden**

Gemäß der Übersichtskarte zu den vorkommenden Bodengesellschaften umfasst der Änderungsbereich flachwellig bis kuppige Grundmoränen mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss [1]. Im Änderungsbereich kommen überwiegend Tieflehm-Fahlerde und Braunstaugley vor [2]. Gemäß BVB-Fachausschuss ist der Hemerobiegrad des Änderungsbereiches aufgrund der umfangreichen Versiegelung und baulichen Vorprägung als polyohemerob einzustufen. Dementsprechend ist die Naturnähe als gering und die Vorbelastung als stark zu bewerten [3].

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten im Änderungsbereich.

#### **2.1.2 Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst etwa 2,5 ha überwiegend versiegelte und baulich vorgeprägte Fläche. Nur die westliche Teilfläche ist weitestgehend unversiegelt und grün geprägt. Als überwiegend versiegelte Fläche hat der Änderungsbereich für das Schutzgut Fläche grundsätzlich eine geringe Bedeutung.

#### **2.1.3 Wasser**

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Ribnitzer See als Teil des Saaler Boddens. Der Geltungsbereich gehört zum oberirdischen Einzugsgebiet mit der Gebietskennzahl 965171, welches sich vom Körkwitzer Bach bis zur Verlängerung der Boddenstraße in Richtung Ribnitzer See erstreckt [1].

Der Änderungsbereich befindet sich im Gebiet des Grundwasserkörpers Ribnitz-Damgarten (WP\_KO\_14\_16), dessen chemischer Zustand mit nicht gut und dessen mengenmäßiger Zustand als gut ausgewiesen werden (WRRL-Wasserkörper-Steckbrief Grundwasser Mecklenburg-Vorpommern Bewirtschaftungszeitraum 2022 - 2027). Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 10 m. Die mittlere Grundwasserneubildung beläuft sich auf 242,9 mm/a, jedoch ist das Grundwasserdargebot aufgrund der Lage im Küstenstreifen nicht nutzbar. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, damit ist seine Geschütztheit als hoch einzustufen [1] [2].

#### **2.1.4 Klima und Luft**

Das Klima Mecklenburg-Vorpommerns wird im Westen überwiegend atlantisch und im Osten kontinental geprägt. Typisch sind die zu allen Jahreszeiten dominierenden Westwetterlagen (ca. 40-50 %), die maritime Luftmassen ins Land bringen. Dies schlägt sich vorwiegend in Mecklenburg nieder, während der vorpommersche Landesteil stärker von Südostlagen und östlichen Hochdruckzonen beeinflusst wird. Die witterungsklimatische Grenzlinie verläuft etwa von Zentralrügen in Richtung Südwest. Dadurch entsteht ein West-Ost-Gefälle, wodurch die

Jahresniederschlagsmengen von mehr als 650 mm in Westmecklenburg auf 500 mm im südöstlichen Vorpommern abnehmen. Ebenso nehmen von West nach Ost die Luftdruckgradienten und Windgeschwindigkeiten, die Luftfeuchte sowie die mittlere Jahrestemperatur ab.

Der West-Ost-Trend wird zudem lokalklimatisch durch reliefbedingte Faktoren (u. a. Höhenlage, Nähe zu größeren Gewässern) beeinflusst. So sind lokale Auswirkungen bspw. schon durch geringe Höhendifferenzen und durch die Talmoore der größeren Flüsse (u. a. Peene, Trebel, Recknitz, Warnow) als lokale Wetterscheiden zu verzeichnen. In der Nähe der Talmoore ist mit häufigen Nebelbildungen, Kaltluftansammlungen sowie erhöhten Früh- und Spätfrostgefährdungen zu rechnen.

Durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee unterliegt das Küstengebiet des Landes einer thermisch bedingten Land-Seewind-Zirkulation, deren Einflussbereich etwa 20 km landeinwärts spürbar ist. Typisch in diesem Bereich sind um 1-2 Bft erhöhte Windgeschwindigkeiten, eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, sprunghafte Veränderungen der Lufttemperatur von 3-9°C sowie ein jahreszeitlich ausgeglichener Witterungsverlauf mit einem späten Frühjahrsbeginn und einem milden Herbst. Dieses maritime Küstenklima überlagert den nach Osten hin zunehmenden kontinentalen Klimaeinfluss. Durch diese Differenzierungen entsteht ein kleinräumiges Klimamosaik in Mecklenburg-Vorpommern [4], [5].

Die Stadt Ribnitz-Damgarten gehört zum „Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens“ und ist den niederschlagsbegünstigten Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern zuzuordnen [4] [2]. In der Stadt wird eine mittlere jährliche Niederschlagsmenge von 757 mm erreicht. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,6°C [6].

### **2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Änderungsbereich umfasst die Parkplatzfläche des ehemaligen Faserplattenwerkes nördlich des Körkwitzer Wegs. Entsprechend der früheren Nutzung ist das Areal weitestgehend durch Betonsteinplatten befestigt und mit Lichtmasten versehen. Ein ehemals im östlichen Randbereich bestehendes Gebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen. Nur der westliche Teil des Geltungsbereiches ist überwiegend unbefestigt und grün geprägt. Durch die aufgegebene Nutzung dringt eine aufkommende Ruderalvegetation durch die Lücken der bestehenden Betonsteinplatten. Vorkommende Pflanzen sind insbesondere die für Ruderalstandorte charakteristischen Arten Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

Weiterhin befinden sich einige Gehölze im Geltungsbereich, welche zum Teil dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Die bereits im Luftbild von 1991 erkennbaren, quer zum Körkwitzer Weg angeordneten Gehölzreihen (vgl. Abbildung 6 des Teils I der Begründung) wurden vermutlich als Windschutzpflanzung angelegt. Hier kommt insbesondere die Schwarz-Pappel (*Populus nigra*) vor. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine kleine Gehölzgruppe. Aufgrund des feuchten Standortes in unmittelbarer Nähe zum Boddenufer dominiert hier die Silber-Weide (*Salix alba*).

Die genaue Biotopansprache und floristische Kartierungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Landschaftsplan der Stadt werden dem Änderungsbereich gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern die Biotoptypen „Parkplatz, versiegelte Freifläche“ (OVP; 14.7.8) und „Frischgrünland auf Mineralstandorten“ (GM; 9.2) zugeordnet [2] [7].





Abbildung 7: Bauliche Vorprägung und Ruderalvegetation im Änderungsbereich



Abbildung 8: Blick auf die Biotopstrukturen im Änderungsbereich

Zur Erfassung des vorkommenden Artenbestandes erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Kartierungen der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel. Die Ergebnisse sind bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“ nach Vorliegen des städtebaulichen Konzeptes für die geplante Neubebauung zu berücksichtigen.

Aufgrund der baulichen Vorprägung und der Siedlungsnähe ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass der Änderungsbereich nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt hat.

#### **2.1.6 Landschaft und Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich liegt hinsichtlich der Bewertung der Landschaftsbildräume im „urbanen Raum“, sodass keine Aussagen zur Analyse des Landschaftsbildpotenzials und zur Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraums getroffen werden [1]. Auch nach dem Landschaftsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gehört der ehemalige Parkplatz des Faserplatten-



werkes als Gewerbefläche zu den landschaftsbildprägenden und erlebniswirksamen Strukturen. Ausgehend von dem Boddenwanderweg bieten sich in Richtung des Ribnitzer Sees weiträumige Landschaftserlebnisse durch Sichtbeziehungen [2].

### 2.1.7 Natura 2000-Gebiete

Im Änderungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nördlich angrenzenden Wasserflächen sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Schutzgebiet ist insgesamt 122.225 ha groß und umfasst weite Teile der Vorpommerschen Boddenlandschaft. Charakteristisch für das Vogelschutzgebiet ist die dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist. Aufgrund der ausgeprägten Küstengewässer ist der Meeresflächenanteil im Schutzgebiet mit über 60 % vergleichsweise hoch. Im Standarddatenbogen zum Schutzgebiet wird der Erhalt der dynamischen Küstenlandschaft mit einem hohen Anteil störungsarmer Bereiche als Lebensraum für Brut- und Rastvögel als Schutzziel benannt [8].

Weitestgehend kongruent zum Vogelschutzgebiet verläuft im Umfeld der Planung die Abgrenzung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“. Das knapp 28 ha große FFH-Gebiet umfasst weite Teile des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft und erstreckt sich vom Mündungsbereich der Recknitz bei Ribnitz-Damgarten bis zum Bock südlich der Insel Hiddensee. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung handelt es sich bei dem Schutzgebiet um einen repräsentativen Ausschnitt des Nationalparks mit einer Vielzahl von Küstenbiotoptypen, u. a. dem Recknitzästuar, großflächigen Küstenüberflutungsmooren mit Salzwiesen, dem größten Primär- und Weißdünengebiet M-V sowie dem ausgedehnten Windwatt des Bocks. Dementsprechend ist der Meeresflächenanteil mit ca. 80 % eher hoch. Der Anteil an Landflächen im FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ beschränkt sich zum großen Teil auf die ausgedehnten Röhrichte entlang der Boddenufer [9].



Abbildung 9: Europäische Schutzgebiete im Umfeld der Planung

In einer Entfernung von ca. 650 m nordwestlich zum Geltungsbereich befindet sich weiterhin das GGB DE 1740-302 „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“. Das etwa 1.003 ha große Schutzgebiet wird geprägt durch ein struktur- und altholzreiches Laubwaldgebiet, welches auf

grundwassernahen Feinsanden stockt. Darin eingelagert ist das Fließgewässersystem des Körkwitzer Baches mit einem Vorkommen zahlreicher gefährdeter Arten [10].



Abbildung 10: Blick auf den Änderungsbereich, im Hintergrund der Saaler Bodden

#### **2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Der Änderungsbereich hat als ehemalige Parkplatzfläche keine Bedeutung für die Erholung und Freizeitgestaltung der Einwohner der Stadt Ribnitz-Damgarten. Eine große Bedeutung besitzt hingegen der angrenzende Boddenwanderweg entlang des Boddenufers. Aufgrund der Lage im Tourismusraum wird der Erholungsfunktion ein besonderes Gewicht beigemessen. Der Änderungsbereich hat jedoch keine touristische Bedeutung und ist aufgrund der fehlenden Nutzung für das Schutzgut Mensch gegenwärtig nicht relevant.

#### **2.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich sind derzeit keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale bekannt. Sonstige Sachgüter („material assets“) sind im Geltungsbereich der Planung ebenfalls nicht vorhanden.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### **2.2.1 Boden**

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Neuversiegelungen und zu einer Erhöhung des Verdichtungsgrades der oberen Bodenschichten, deren Auswirkungen auf das notwendige Maß reduziert werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Standort als ehemaliger Parkplatz bereits durch befestigte Freiflächen großflächig versiegelt ist und auch Entsiegelungen durch den Rückbau der Altanlagen erfolgen.

Das konkrete Maß der zusätzlichen Neuversiegelung im Vergleich zur bestehenden Versiegelung wird auf der Ebene der Bebauungsplanung bestimmt. Zusätzliche Eingriffe werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsbilanzierung ausgeglichen. Aufgrund der baulichen Vorprägung und Vornutzung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten. Durch die Entsiegelung von Flächen sind vielmehr positive Auswirkungen zu prognostizieren.



### **2.2.2 Fläche**

Mit Umsetzung des Vorhabens werden bereits überwiegend versiegelte Flächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Durch die Entwicklung eines Wohnstandortes mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen kommt es zu Versiegelungen und damit zum Flächenverbrauch. Zu berücksichtigen ist, dass der Standort bereits durch befestigte Freiflächen großflächig versiegelt ist und auch Entsiegelungen durch den Rückbau der Altanlagen erfolgen. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereiches beschränkt die Bebauung auf den bereits baulich vorgeprägten und siedlungsnahen Bereich. Durch die Inanspruchnahme einer dem Siedlungsbereich zugehörigen Fläche kommt es zu keiner Vergrößerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde. Die Nachnutzung des bereits bebauten Standortes entspricht den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht erkennbar.

### **2.2.3 Wasser**

Die im Umfeld befindlichen Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der baulichen Vorprägung sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben, sodass eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt ist. Die schadlose Beseitigung des auf den Dach- und befestigten Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen und im Zulassungsverfahren nachzuweisen. Die Planung führt durch die vergleichsweise geringen Projektwirkungen nach dem derzeitigen Planungsstand zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **2.2.4 Klima und Luft**

Aufgrund des dominierenden maritimen Klimas und der Land-Seewind-Zirkulation hat der Änderungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frischluftentstehung sowie das Mikroklima im näheren Umfeld. Der Standort übernimmt keine überörtlichen klimatischen Funktionen. Die Planung führt schon aufgrund des geringen Änderungsumfanges und der Planungsziele zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

### **2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Mit Umsetzung des Vorhabens werden die bestehenden Biotoptypen beseitigt bzw. flächenmäßig reduziert. Eingriffe in die Biotopfunktion werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewertet, bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2 des Umweltberichtes). Die mittelbaren Wirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope im Wirkungsbereich der Planung sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu kompensieren. Ebenso sind die Eingriffe in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand vorhabenkonkret auf der nachgelagerten Zulassungsebene zu ermitteln und auszugleichen.

Mit der Planänderung entfällt die bisher dargestellte Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und damit die geplante Grünachse zwischen Körkwitzer Weg und Boddenufer. Da die geplante Grünverbindung nur von untergeordneter räumlicher Ausdehnung ist, isoliert als „Keil“ in Richtung Körkwitzer Weg ohne weiteren Anschluss in südliche Richtung geplant ist und hier bislang keine Maßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB umgesetzt wurden, sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Änderung

der Flächendarstellung nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Differenzierung zwischen Baugebiet und wohnungsnahen Grünflächen sowie überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbehalten bleibt. Daher kann der Bebauungsplan abweichend zu den generalisierenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzen.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erfolgt nach Vorliegen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Berücksichtigung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgt nach Vorliegen des städtebaulichen Konzeptes für die geplante Wohnbebauung und der artenschutzrechtlichen Bestandserfassungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **2.2.6 Landschaft und Landschaftsbild**

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Abbruch der aus Betonsteinplatten und Lichtmasten bestehenden Altbebauung und zu einer baulichen Neuordnung der Fläche. Damit wird der Standort aufgewertet und der bestehende städtebauliche Missstand beseitigt. Gleichwohl wird der bisher nur ebenerdig bebaute Bereich durch die geplante Wohnbebauung auch höhenwirksam das Landschaftsbild prägen. Inwiefern hier mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen ist, kann erst nach Vorliegen des städtebaulichen Konzeptes für die geplante Neubebauung auf der Bebauungsplanebene ermittelt und bewertet werden. Gegebenenfalls sind im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festzusetzen. Grundsätzlich ist jedoch angesichts der Lage des Änderungsbereiches im urbanen Raum mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Vielmehr kommt es mit Umsetzung der Planung es zu einer Aufwertung des Ortsbildes durch Beseitigung des bestehenden Missstandes. Erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

#### **2.2.7 Natura 2000-Gebiete**

Vom individualbezogenen Artenschutz, der in den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG geregelt ist, ist der dem Artenschutz dienende Gebietsschutz zu unterscheiden. Dieser Habitatschutz ist in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Abs. 4 BauGB zu beachten<sup>9</sup>. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches unmittelbar angrenzend an das Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ wird eine Verträglichkeitsvorprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Europäischen Schutzgebiete wird in dieser Vorprüfung auf der Bebauungsplanebene geprüft und bewertet. Gegebenenfalls sind im Bebauungsplan Maßnahmen festzusetzen, um Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu vermeiden oder zu minimieren.

---

<sup>9</sup> Dazu Blessing/Scharmer, Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 3. Aufl. 2022, S. 5f..

### **2.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Baubedingt sind Auswirkungen u. a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr zu erwarten. Diese werden aufgrund der zeitlichen Befristung, der Einhaltung von Ruhezeiten und des geringen Planumfangs als nicht erheblich eingeschätzt. Die planbedingte Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms ist als geringfügig einzuschätzen. Der Körkwitzer Weg ist als Kreisstraße gut ausgebaut und wird als geeignet angesehen, den zusätzlichen Verkehr von ca. 50 Wohneinheiten aufzunehmen.

Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Der Boddenwanderweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt im Bestand unverändert erhalten. Im Umfeld der Planung sind keine Störfallbetriebe vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

### **2.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter sind mangels Vorkommen von Denkmälern nicht erkennbar. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht erkennbar.

### **2.2.10 Wechselwirkungen**

Die einzelnen Schutzgüter stehen in vielfältigen Wechselbeziehungen zu- und miteinander. Die geplante Entsiegelung und die Neuversiegelung durch zusätzliche Haupt- und Nebenanlagen haben sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, als auch auf den Boden und das Schutzgut Tiere/Pflanzen. Ein Verlust an Vegetation durch Versiegelung und Überbauung führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren.

In der näheren Umgebung sind zurzeit keine weiteren räumlichen Planungen bekannt, die mit dem Vorhaben in Wechsel- und/oder Kumulationswirkungen stehen. Erhebliche Wechselwirkungen der Schutzgüter unter- und miteinander sowie Kumulationswirkungen mit anderen Planungen, die eine Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen, wurden nicht festgestellt.

### **2.2.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der im Änderungsbereich anfallende Abfall wird ebenso wie die aus der Nutzung anfallenden Abwässer einer fachgerechten Entsorgung zugeführt (s. Kap. 0 des Teil I der Begründung). Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren; die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

### **2.2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Für Neubauten gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Dieses bündelt das bis dahin bestehende Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen ist von einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie auszugehen. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein weiterer Verfall der Anlagen und eine fortschreitende Sukzession anzunehmen. Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes ist im straßen nahen Bereich zum Körkwitzer Weg eine Stellplatzanlage und im rückwärtigen Bereich eine öffentliche Grünfläche nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zu erwarten. Die Darstellung entspricht den Festsetzungen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“. Inwieweit und wann dieses langfristige Planungsziel zum Tragen kommen würden, ist nicht abzuschätzen.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen für die geplante Wohnbebauung bestehen im räumlichen Umfeld mit dem Areal des ehemaligen Faserplattenwerkes. Hier befinden sich jedoch noch bestehende gewerbliche Nutzungen und die Umsetzung des Planungsziels ist mit einem wesentlich höheren Aufwand (Abbruch der bestehenden Bebauung, vor. Sanierung von Altlastenstandorten) verbunden. Daher bedarf die Entwicklung dieses Standortes als städtebauliche Gesamtmaßnahmen eines größeren zeitlichen Vorlaufs. Für die kurz- bis mittelfristige Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums eignet sich der Vorhabenstandort daher in besonderem Maße.

## **3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen**

### **3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine direkten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Maßnahmen sind daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 festgelegt.

### **3.2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Diese Eingriffe sind zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB gilt gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG für Bauleitpläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, soweit nach diesen Eingriffen in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die städtebauliche Eingriffsregelung ist von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG deutlich zu unterscheiden<sup>10</sup>. Im Gegensatz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Planungsebene und nicht erst bei der Zulassung konkreter Bauvorhaben durchgeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Planverfahren und der Umfang des Ausgleichs unterliegen gem. § 1a Abs. 3 BauGB der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Abarbeitung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Körkwitzer Weg“.

---

<sup>10</sup> Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 2211

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung und Bewertung der umweltfachlichen Belange erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung des Landschaftsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten [2] und der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V [1] öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend wurde die unter dem Abschnitt 4.4 aufgeführte Fachliteratur sowie weitere einschlägige Fachquellen zu den spezifischen umweltrelevanten Themen ausgewertet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten bei der Umweltprüfung nicht auf.

### **4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Monitoring). Gegenstand der Überwachung sind auch dargestellte/festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Als Grundlage dienen auch die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Durch die Änderung der Flächendarstellungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Folglich werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Überwachungsmaßnahmen festgelegt.

### **4.3 Zusammenfassung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Fläche des ehemaligen Bestwood-Parkplatzes nördlich des Körkwitzer Wegs. Dazu erfolgt zunächst auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Neuordnung der Flächendarstellungen. Geplant ist die Darstellung einer Wohnbaufläche auf der bisher überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellten Teilfläche. Der im wirksamen Flächennutzungsplan bisher im Randbereich des Änderungsgebietes als überörtlicher Weg bzw. örtlicher Hauptweg dargestellte Wanderweg (Boddenwanderweg) wird mit der Planänderung unverändert übernommen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planänderung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten. Die nähere Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung bzw. der Zulassungsebene. Hier sind weitergehende Untersuchungen zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erforderlich. Dazu zählen insbesondere eine Biotoptypenkartierung, eine Erfassung des Gehölzbestandes, artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung. Die konkrete Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt und die Bewertung der Umweltauswirkungen setzt ein städtebauliches Konzept mit Darstellung der Erschließungsführung sowie der Gebäudekubatur und -anordnung voraus. Daher ist hier eine Abschiebung der umweltfachlichen Untersuchungen auf die Ebene der Bebauungsplanung erforderlich.

#### 4.4 Referenzliste der Quellen

- [1] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,“ 02 08 2025. [Online]. Available: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- [2] Ribnitz-Damgarten, Landschaftsplan, Ribnitz-Damgarten, 2001.
- [3] Bundesverband Boden e.V., Bodenschutz in der Bauleitplanung, Bd. 6, 2001.
- [4] W. Eichstädt, W. Scheller, D. Sellin, W. Starke und K.-D. Stegemann, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern, Friedland: Steffen Verlag, 2016.
- [5] F. Vökler, Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Greifswald, 2014.
- [6] A. Merkel, „Climate-Data.org,“ AM Online Projects, [Online]. Available: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/ribnitz-damgarten-9996/>. [Zugriff am 02 08 2025].
- [7] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. ergänzte und überarbeitete Auflage Hrsg., Güstrow, 2013.
- [8] „Standard-Datenbogen für das Vogelschutzgebiet "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund",“ [Online]. Available: [https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/spa\\_std/SPA\\_1542-401.pdf](https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/spa_std/SPA_1542-401.pdf). [Zugriff am 03 08 2025].
- [9] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern; Nationalparkamt Vorpommern, Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1542-302 Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst, 2014.
- [10] „Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet "Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach",“ 03 08 2025. [Online]. Available: [https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ggb\\_sdb/DE\\_1740-301.pdf](https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ggb_sdb/DE_1740-301.pdf).

Ribnitz-Damgarten, den .....

Thomas Huth  
Bürgermeister