

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Am Markt 1  
18311 Ribnitz-Damgarten

Ihr Zeichen: Ke  
Ihre Nachricht vom: 9. April 2025  
Mein Zeichen: 511.140.02.10081.25  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung



Auskunft erteilt: Lydia Reincke  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2936  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: Bauleitplanung@lk-vr.de  
Datum: 2. Mai 2025

**Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 105 Kleingartenanlage "Am Bodden", OT Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten**  
hier: Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 9. April 2025 (Posteingang: 9. April 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 27. März 2025
- Begründung mit Stand vom 27. März 2025
- Umweltbericht mit Stand vom 10. Januar 2024
- Natura 2000-Vorprüfung mit Stand vom 7. August 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom Juni 2023
- Biotoptypenkarte im Maßstab 1 : 1.000

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 12. Dezember 2024 (Aktenzeichen 511.140.02.10305.24) wurden berücksichtigt.

### Bauaufsicht

In dem einfachen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderungen der Gartenhäuser in der Kleingartenanlage „Am Bodden“ in Langendamm zu Wochenendhäusern und deren geringfügigen Erweiterungen geschaffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dann um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, wenn die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind. Es reicht aus, wenn ein Merkmal des § 30 Abs. 1 BauGB fehlt (nicht keinerlei Festsetzungen- siehe S. 4 der Begründung). In diesem einfachen Bebauungsplan wurde weder die öffentliche Verkehrsfläche noch die Grundfläche oder die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung für die Wochenendhäuser festgesetzt. Die Begründung auf S. 4 ist entsprechend zu ändern.

Bereits in der Stellungnahme zum Planentwurf Stand 27. September 2024 wurde darauf hingewiesen, dass bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die Bezugspunkte zu definieren sind. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe als Oberkan-

te Fertigfußboden des jeweiligen Gebäudes ist unbestimmt, da die Höhe des Fertigfußbodens variieren kann. Auch die Festsetzung der Fußbodenhöhe auf 2,50 m über NHN zum Hochwasserschutz ist nicht geeignet den unteren Bezugspunkt zu bestimmen, da gleichzeitig eine Unterschreitung der Höhe ermöglicht wird, wenn alternativ oder ergänzend wasserdichtes Mauerwerk in Verbindung mit Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen bis zur Höhe von 2,50 m NHN zur Anwendung kommen. Für Bestandgebäude gelten im Übrigen die Festsetzungen nicht, welche ebenfalls umgebaut oder erweitert werden können. Daher sollte der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe auf 2,50 m über NHN festgesetzt werden.

Nach der Begründung erfolgt die Darstellung in der Planzeichnung in Anlehnung an den erstellten Lage- und Höhenplan. In der Planzeichnung sind keine Höhenangaben enthalten.

Nach der Begründung S. 12 sind Versiegelungsgrößen je Parzelle festgesetzt worden. Tatsächlich wurde nun auf diese Festsetzungen verzichtet (siehe auch Stellungnahme zum Planentwurf Stand 27. September 2024), welches sonst zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führen würde. Die Begründung ist zu korrigieren.

### **Bodenschutz**

Es bestehen gegen o. g. Plan keine Einwände.

#### **Hinweis:**

In der Begründung S. 23 Pkt. 12 Altlasten ist die untere Bodenschutzbehörde bei Auffälligkeiten im Untergrund zu informieren.

### **Wasserwirtschaft**

Als wasserwirtschaftliche Belange werden die Belange bezogen auf das Grundwasser, oberirdische Gewässer, die Erschließung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beurteilt.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung. Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Barthe (WP\_KO\_3\_16), für den sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand als *nicht gut* eingeschätzt wird. Aus diesem Grund sind auch Grundwasserentnahmen (über Brunnen) im küstennahen Bereich nicht zulässig.

Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

In den textlichen Festsetzungen wurde aus diesem Grund eine OK Fertigfußboden von 2,50 m NHN festgesetzt.

#### **Oberirdische Gewässer**

Im östlichen Bereich des überplanten Gebietes verläuft der Graben 34/1 mit Vorflut zum Bodden. Die Wasserstände sind folglich vom Boddenwasserstand abhängig.

Eine Gewässerunterhaltung darf durch die Nutzungen (Bebauungen, Zäune, usw.) nicht beeinträchtigt werden. Es ist ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Es ist hier im Detail mit dem Zuständigen Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ zu klären, ob ein 3 m breiter Streifen ausreichend ist.

#### **Erschließung (Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser)**

Die Wasserversorgung ist aus dem Netz des Wasserversorgers sicherzustellen.

Für Bewässerungszwecke ist Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden / verwerten. Die Bohrung von Brunnen und eine Grundwasserentnahme sind nicht zulässig.

Das gesamte anfallende häusliche Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband Körkwitz zu übergeben.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein qualifiziertes Konzept vorzulegen, welches die standortkonkreten Boden- und Grundwasserverhältnisse berücksichtigt. Eine Versickerung darf nur so erfolgen, dass angrenzende Parzellen nicht beeinträchtigt werden. Auf

Grund der relativ hohen Grundwasserstände sind unterirdische Versickerungsanlagen nicht zielführend. Eine schadlose Versickerung ist nur über oberirdische Mulden zulässig. Ob die Parzellenflächen ausreichend groß sind bzw. ausreichend Fläche für Versickerungsanlagen zur Verfügung steht, kann auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht eingeschätzt werden.

Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass Aufschüttungen auf den Grundstücken nicht dazu führen dürfen, dass Niederschlagswasser auf angrenzende Parzellen abfließen.

Die genannten Forderungen ergehen, da die Entwässerungsansprüche bei der geplanten Nutzung meist höher sind als die einer rein gärtnerischen Nutzung.

Um diese Ansprüche vorab zu klären, ist ein qualifiziertes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

#### **Allgemeine Hinweise:**

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, auch für Baugrunduntersuchungen) sind Erdaufschlüsse, die nach § 49 Abs. 1 WHG einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde bedürfen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Eine Grundwassergefährdung während der Bauphasen ist auszuschließen. Innerhalb von Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten. Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

#### **Umweltbericht:**

Der Punkt 2.1.2 ist nicht richtig, da sich im Plangebiet der Graben 34/1 als oberirdisches Gewässer befindet.

Auf den Grundwasserkörper wird gar nicht eingegangen.

Richtig sind allerdings die Einschätzungen, dass die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung keine Beeinträchtigung darstellen.

Da für die geplanten Nutzungen konzeptionelle Überlegungen für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich sind, sind deren Ergebnisse auch in den Umweltbericht einzuarbeiten.

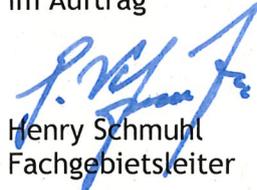
Der Umweltbericht ist bezogen auf das Schutzgut Wasser zu überarbeiten.

#### **Naturschutz**

Die Anmerkungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden von der Stadt Ribnitz-Damgarten in ausreichendem Maße im Bebauungsplan berücksichtigt.

Lediglich eine verbindliche Reservierung der berechneten Ökopunkte in Höhe von 5.966 m<sup>2</sup>, eines Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland, ist noch vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Henry Schmuht  
Fachgebietsleiter