

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Zusammenfassende Erklärung

zum einfachen Bebauungsplan Nr.105
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wochenendhausgebiet
„ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden‘“,
Ortsteil Langendamm

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
18311 Ribnitz-Damgarten • Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 11
Mail: g.keil@ribnitz-damgarten.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten • Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 09. Juli 2025

1. Einleitung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald- und Grünflächen (Schilfflächen) in Übergang zu den Hafenanlagen Langendamm
- im Osten durch die Bebauung an der Gemeindestraße „Hafenweg“
- im Süden durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“
- im Westen durch Kleingärten

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 37.100,0 m².

2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum einfachen Bebauungsplan Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden‘“, Ortsteil Langendamm ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wochenendhäusern geschaffen werden. Die vorhandenen Bebauungen bleiben dabei erhalten. Die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung bzw. Änderung der Gebäude geben dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten und damit eine Anpassung an die gehobenen Wohnqualitäten.

Grundsätzlich soll das städtebauliche Bild erhalten bleiben, wobei hier der Eingriff in die Natur weiterhin auf das Notwendigste minimiert wird.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen weiterhin über die Gemeindestraße „Wasserreihe“. Eine gebietserschließende Planstraße ist nicht notwendig.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Bewirtschaftet wird die Fläche durch die Mitglieder des Kleingartenvereines „Am Bodden“ Langendamm e.V., der das Pachtland in 70 Parzellen gegliedert hat. Zudem gibt es einige Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück selbst nutzen.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes liegt grundsätzlich im Bereich der Erholung sowie der gärtnerischen Nutzung.

Charakteristisch für die Kleingartenanlage ist die generelle Gebäudeausrichtung in südwestlicher Richtung. Auf den etwa gleichgroßen Parzellen stehen Einzelgebäude mit Ausnahme von fünf „Doppelhäusern“ (Einzelhaus mit zwei Einheiten), die jeweils auf der „Grundstücksgrenze“ zwischen zwei Parzellen stehen.

Geschaffene Haupt- und Nebenwege gliedern das Areal. Die Parzellen und Gebäude sind so auf dem Gelände angeordnet, dass eine gute Ausnutzung der Fläche erzielt wird sowie lichte und sonnige Gärten entstanden sind. Nutzungsbedingt sind diverse Nebengebäude, Terrassen sowie Gehwege vorhanden. Weiterhin sind im Plangebiet

weitestgehend Scherrasenflächen anzutreffen, das sich damit als reine Erholungsfläche darstellt. Vereinzelte Sträucher, Koniferenhecken und Obstbäume lockern den Bereich auf.

Der gesamte Bereich der Kleingartenanlage zeigt sich als sehr homogen mit gleichmäßigen Bau- und Dachformen sowie Baudichten, eine klare städtebauliche Struktur ist gut erkennbar. Insgesamt besteht das Planungsgebiet aus regelmäßig parzellierten typischen Kleingartenbereichen mit überwiegender Einzelhausbebauung mit Terrasse sowie einem Nebengebäude und einer Zuwegung.

Durch die dauerhafte und prägende Nutzung stellt sich hier der Geltungsbereich entsprechend mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Landschaftsprägende Elemente sowie großräumig durch den Naturschutz gesicherte Biotop gibt es im Plangebiet nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende Gewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht anzutreffen.

Im östlichen Bereich durchzieht ein Entwässerungsgraben von der Gemeindestraße „Wasserreihe“ in Richtung Bodden den Geltungsbereich.

Der „Saaler Bodden“ ufernd nördlich des Geltungsbereiches. Lediglich ein Wanderweg sowie der Hafen trennen den Geltungsbereich vom Bodden.

Durch die Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 liegt in der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“, aber außerhalb von weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 28) „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügener Bodden und nördlicher Strelasund“ grenzen nördlich an den Geltungsbereich.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 29. November 2022 bis zum 21. Dezember 2022. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 22. März 2024 bis zum 23. April 2024. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 BauGB des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 15. Oktober 2024 bis zum 18. November 2024. Es wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 BauGB des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 09. April 2025 bis zum 12. Mai 2025. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 BauGB des überarbeiteten Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 27. Mai 2025 bis zum 11. Juni 2025. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2022, 25. März 2024, 17. Oktober 2024, 09. April 2025 und 27. Mai 2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund (Gewerbeaufsicht) wurde auf die Einhaltung bzw. Umsetzung der Anforderungen aus der Baustellenverordnung während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens hingewiesen.

Das Forstamt Schuenhagen verwies darauf, dass direkt angrenzend an den Geltungsbereich sich nordöstlich eine ca. 0,69 ha große Waldfläche befindet. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 30,0 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Entsprechend wurde die Waldfläche mit ihrer korrekten Waldgrenze und dem daraus resultierenden gesetzlich geforderten Waldabstand von 30,0 m maßstabsgetreu in der Planzeichnung übernommen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund gab eine Stellungnahme insbesondere in Bezug auf den Küsten- und Hochwasserschutz ab. Entsprechend § 1 Absatz 6 Nr.12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Der Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 wird durch Hochwasser vom „Saaler Bodden“ beeinflusst.

Für den Küstenabschnitt „Langendamm“ gilt gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,40 m über NHN (Normalhöhennull).

Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Entsprechend muss im Geltungsbereich die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über NHN sowie Seegangbelastungen (signifikante Wellenhöhe von 0,68 m) nachgewiesen werden.

Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind am Standort Langendamm weder vorhanden noch geplant. Entsprechend dem Lage- und Höhenplan, der als Kartengrundlage für die Bauleitplanung dient, liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes die Geländehöhen zwischen ca. 1,0 m über NHN im Nordosten und ca. 2,0 m über NHN im Südwesten. Das Plangebiet ist damit größtenteils überflutungsgefährdet, es befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Gemäß den vorhandenen Geländehöhen und dem oben genannten Bemessungshochwasserstand BHW von 2,40 m über NHN ist der gesamte Geltungsbereich potentiell überflutungsgefährdet. Infolgedessen wurde der Bereich im Teil A „Planzeichnung“ als Risikogebiet gekennzeichnet.

Aufgrund der bestehenden Überflutungsgefährdung wurden für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet aus Sicht des Küstenschutzes Schutzmaßnahmen für Neubebauungen mit Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, festgesetzt.

Seitens des Landkreises Vorpommern - Rügen wurde durch die Bauleitplanung darauf verwiesen, dass die verkehrstechnische Erschließung zu sichern ist. Aus Sicht der Stadt Ribnitz-Damgarten besteht keine Notwendigkeit, die an den Geltungsbereich angrenzende Gemeindestraße „Wasserreihe“ zu überplanen. Es ist nicht beabsichtigt, die Straße auszubauen oder zu sanieren. Die vorhandene Straße nimmt den anfallenden Verkehr der Anwohner des Ortsteiles Langendamm uneingeschränkt auf. Auch für das zur Rede stehende Planverfahren besteht kein Erfordernis, die Gemeindestraße „Wasserreihe“ in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Die bisherige verkehrstechnische Situation der Kleingartenanlage zielt darauf ab, dass die Anlieger für ihre PKW vorwiegend die Stellplätze an der südlichen Plangebietsgrenze nutzen, um damit ein Weiterfahren in der Anlage zu unterbinden. Die einzelnen Gartenparzellen und damit die geplanten Wochenendhäuser im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 sind gegenwärtig bei Notwendigkeit, wie u.a. beim Be- und Endladen, mit dem PKW erreichbar. Dieser Stand soll auch beibehalten werden.

Die drei Hauptzufahrten von der Gemeindestraße „Wasserreihe“ sowie die nördliche Zufahrt über die Gemeindestraße „Hafenweg“ gewähren dem Rettungsdienst, wie Krankenwagen, Notarzt, Polizei, ein Befahren des Geltungsbereiches im Notfall. Hierfür sind die vorhandenen Hauptwege ausgelegt und in der entsprechenden Breite vorhanden. Eine Darstellung als Straßenverkehrsfläche soll hier aber weiterhin nicht erfolgen.

Aus Sicht der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die verkehrliche Erschließung im Geltungsbereich derzeit und auch künftig ausreichend gesichert.

Der Landkreis Vorpommern - Rügen empfiehlt, da der Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, einen Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes zu geben. Die Begrifflichkeit „mit örtlichen Bauvorschriften“ wurde entsprechend ergänzt.

Die Bauaufsicht des Landkreises Vorpommern - Rügen hatte Bedenken zu den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung in Hinblick auf die geplante Gebäudegröße.

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Die nach § 10 Absatz 3 Satz 3 BauNVO für Wochenendhäuser zwingend festzusetzende zulässige Grundfläche allein der Wochenendhäuser soll eine an der besonderen Eigenart des Gebietes orientierende Bestimmung der Grundrissgröße der das Gebiet prägenden baulichen Anlagen, nämlich der Wochenendhäuser, ermöglichen. Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche zur Art der baulichen Nutzung liegt in erster Linie darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken.

Für den einfachen Bebauungsplan Nr.105 wurden die möglichen Gebäudegrößen für die Wochenendhäuser gemäß § 10 Absatz 1 Satz 3 BauNVO auf maximal 60,0 m² begrenzt.

Die festgesetzte Obergrenze von 60,0 m² für ein Wochenendhaus liegt an der oberen Grenze, was sich in der Praxis an Erfahrungswerten von 45,0 bis 60,0 m² Grundfläche, zuzüglich einer (überdeckten) Terrasse oder offenen Laube von etwa 10,0 bis 15,0 m² als Größe bei Wochenendhäusern herausgebildet hat. Die Flächengrößen der Terrassen sind bereits im Geltungsbereich vorzufinden.

Für die eingeschossigen Gebäude im Wochenendhausgebiet wird die maximale Firsthöhe mit 7,00 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN92 - Deutsches Haupthöhennetz) bei der Hauptnutzung sowie mit 5,00 m über NHN bei Nebengebäuden festgesetzt. Für das Vereinsgebäude im Baugebiet 1 erhöht sich die maximal zulässige Firsthöhe auf 7,50 m über NHN und im Baugebiet 2 auf 8,50 m über NHN aufgrund einer möglichen größeren Grundfläche.

Mit der Festsetzung einer absoluten Höhe ist die Firsthöhe als zulässiges Höchstmaß eines Gebäudes genau bestimmt.

Die untere Naturschutzbehörde folgt der Eingriffsermittlung gemäß dem vorliegenden Umweltbericht vom 10. Januar 2024. Eine verbindliche Reservierung der berechneten Ökopunkte in Höhe von 5.966 m² eines Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ (LSG 053). Gültige Rechtsgrundlage ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 16. August 2021.

Gemäß § 5 Absatz 2 Nr.1 der LSG-Verordnung ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist gemäß § 5 Absatz 3 zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Absatz 1 der Verordnung genannten Wirkungen zur Folge hat, welche zu einem Verbot der Maßnahme führen würden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben sämtliche Aussagen der Schutzgebietsverordnung uneingeschränkt gültig und anwendbar.

Nach der Schutzverordnung § 5 ist die Erlaubnis für Vorhaben durch die untere Naturschutzbehörde unbeschadet anderer Rechtsvorschriften zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Absatz 1 genannten Wirkungen zur Folge hat oder diese Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet oder auf einen vertretbaren Zeitraum begrenzt werden können und sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegenstehen. Dies trifft für das Planvorhaben des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten zu.

Die Regelungen der LSG-Verordnung stehen den Planungszielen des einfachen Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist damit nicht erforderlich.

Entsprechend muss für jede Errichtung von baulichen Anlagen vom Wochenendhaus über Nebengebäude bis hin zu Flächenversiegelungen, u.a. Terrassen, die Genehmigung für das jeweilige Bauvorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen eingeholt werden.

Seitens der Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern - Rügen wurde auf die Problematik der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen.

Durch das Ingenieurbüro IBURO mit Sitz in Rostock wurde eine „Bewertung der Versickerungseignung“ vorgenommen. Die am Standort erkundeten und oberflächennah anstehenden Sande sind als ausreichend durchlässig einzuschätzen. Aufgrund des geringen Bodenwasserflurabstandes ist eine Versickerung über Rigolen oder Sickerbrunnen nicht möglich. Der Standort ist jedoch für eine dezentrale Versickerung, konzipiert als Flächen- oder Muldenversickerung, geeignet. Dies entspricht dem bisher in der Kleingartenanlage genutzten Konzept. Eine relevante Zunahme versiegelter Flächen durch die vorgegebene und am Bestand orientierte zulässige Bebauung ist zukünftig nicht zu erwarten.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Vorpommern - Rügen gibt es nicht mehr.

Der Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“, Ribnitz-Damgarten teilte mit, dass der Geltungsbereich östlich durch den Graben 34/1 von Süd nach Nord gekreuzt wird. Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des „Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (LWaG) und wird gemäß §§ 62 und 63 LWaG sowie „Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG), §§ 39 und 40 WHG, durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ unterhalten. Zum besagten Graben ist beidseitig ein mindestens drei Meter breiter Gewässerrandstreifen ab Grabenböschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund erläuterte in ihrer Stellungnahme, dass das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 an die Bundeswasserstraße „Darß-Zingster Boddenkette“ grenzt und dies entsprechend § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich auf der Satzung zu vermerken ist. Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der aktuellen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Durch die öffentliche Auslegung nach § 4a Absatz 3 BauGB wurden seitens der Bürger Bedenken in Hinblick auf eine geplante hinzutretende Bebauung nördlich des Geltungsbereiches ausgedrückt. Es wurde sich auf die räumliche Nähe zum Bodden und den angrenzenden Naturraum berufen.

Die zuständigen Fachbehörden, hier der Landkreis Vorpommern - Rügen (einschließlich Abteilungen Wasserwirtschaft und Naturschutz) und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, wurden im Planverfahren mehrfach beteiligt. Gegen das Planungsziel - Neuausweisung von drei Bauparzellen - wurden keine Bedenken erhoben. Alle umweltbezogenen Stellungnahmen waren Bestandteil der öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4a Absatz 3 BauGB.

Durch den „Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ und der dazugehörigen Anlage „Biotoptypenkarte“, den „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ sowie der „Natura 2000-Vorprüfung nach § 34 Absatz 1 BNatSchG“ wurden alle naturschutzrelevanten Belange aufgenommen, bewertet und die Ergebnisse in der Satzung festgesetzt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen hat ihre Zustimmung erteilt.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr.105 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage ‚Am Bodden‘“, Ortsteil Langendamm wurde am 02. Juli 2025 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Umwandlung der ehemaligen Kleingartenanlage „Am Bodden“ in ein Wochenendhausgebiet sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Langendamm nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Flächen werden bereits genutzt. Bau- und Planungsrechtlich bestehen für das Gebiet

jedoch keine Regelungen. Bei Aus-, Neu- und Umbau vorhandener Bausubstanz muss jeder Bauantrag einzeln auf Zulässigkeit geprüft werden.

5. Zusammenfassung

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll mit dem einfachen Bebauungsplan Nr.105 das Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage „Am Bodden“, das bereits im Flächennutzungsplan weitestgehend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet Langendamm“ ausgewiesen ist, umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 umfasst die gesamte Kleingartenanlage „Am Bodden“ sowie vereinzelte rausgemessene Grundstücke, die ebenfalls in der Vergangenheit zur Kleingartenanlage und damit zum Verein zählten.

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wochenendhäusern geschaffen werden. Die vorhandenen Bebauungen bleiben dabei erhalten. Die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung bzw. Änderung der Gebäude geben dem Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten und damit eine Anpassung an die gehobenen Wohnqualitäten.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB weitestgehend den einfachen Bebauungsplan Nr.105 für den Bereich Wochenendhausgebiet „ehemalige Kleingartenanlage „Am Bodden“, Ortsteil Langendamm. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan die Sonderbaufläche S17 „Wochenendhausgebiet Langendamm“ aus.

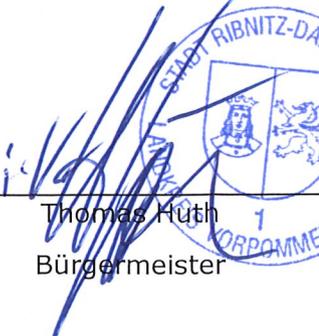
Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr.105 umfasst im nordwestlichen Bereich aber auch eine Teilfläche, für die der Flächennutzungsplan gegenwärtig noch Dauerkleingärten ausweist.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt durch die zurückgesetzte Lage abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.


Thomas Hüth
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 09. Juli 2025