

Landkreis Vorpommern-Rügen

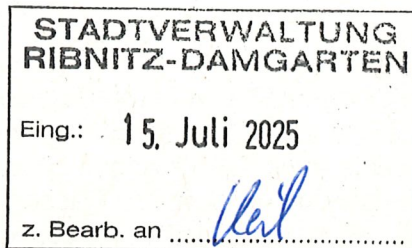
Der Landrat



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

Stadt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ihr Zeichen: Ke
Ihre Nachricht vom: 11. Juni 2025
Mein Zeichen: 511.140.02.10128.25
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: 10. Juli 2025

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Wohnbebauung Wasserreihe II" der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Ortsteil Langendamm
hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11. Juni 2025 (Posteingang: 11. Juni 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 25. März 2025
- Begründung mit Stand vom 25. März 2025
- Umweltbericht mit Stand vom 31. August 2024
- Anlage 1: Biotoptypen im Maßstab 1 : 500
- Natura 2000-Vorprüfung mit Stand vom 8. August 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom August 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hinweise und Anregungen aus meiner Äußerung vom 2. Februar 2023 (Aktenzeichen 511.140.02.10005.23) wurden zum Teil berücksichtigt.

Zu dem vorliegenden Entwurf ergehen folgende Hinweise und Bedenken:

Aus der Begründung (Seite 6 und 12) geht hervor, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird. Bislang liegen dem Landkreis Vorpommern-Rügen keine Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird demnach nicht eingehalten

Im Gegenzug zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich verändert und die Verkehrsfläche somit auch abgeändert. Die Flurstücke mit den Nummern 266 und 268 sind nun nicht mehr Teil des Geltungsbereiches. Dennoch befindet sich im Geltungsbereich weiterhin eine Verkehrsfläche (auf dem Flurstück mit der Nummer 267). Diese Änderung kann nicht nachvollzogen werden, die Begründung liefert hier keine hinreichende Erläuterung. Weshalb über-

haupt und weiterhin eine Verkehrsfläche festgesetzt werden muss, wird aus den Unterlagen nicht deutlich. Die Begründung ist anzupassen.

Vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung sind mit der Begründung die einzelnen Festsetzungen und die jeweiligen städtebaulichen Zielstellungen aus Sicht der Gemeinde zu erläutern. In diesem Zusammenhang ist folgender Satz in der Begründung (Seite 11) nicht sachgerecht bzw. obsolet und daher zu streichen: „Die Formulierung wurde mit der Bauaufsicht des Landkreises Vorpommern-Rügen abgestimmt.“ Zudem verweise ich auf die nachfolgende Stellungnahme der Bauaufsicht.

Bauaufsicht

Nach den textlichen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt. Da in der Planzeichnung im WA 1 eine konkrete Fläche als Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen wurde, sollte die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu den Vorgärten und Einfriedungen sind zu begründen.

Wasserwirtschaft

Aus wasserbehördlicher Sicht gelten im Zusammenhang mit Aufstellung des B-Plans Nr. 99 Vorgaben für den Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer, für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) sowie für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Die Belange wurden weitestgehend im begründenden Teil des Planes berücksichtigt und werden nachfolgend noch einmal zusammengefasst und konkretisiert.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung. Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper WP_KO_3_16 (Barthe).

Insbesondere im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten sind die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

Oberirdische Gewässer

An der westlichen Grenze des überplanten Bereiches verläuft der insgesamt ca. 2 km lange Graben 33 als direkter Küstenzufluss. Das Plangebiet befindet sich ca. 350 m oberhalb der Mündung. Nach § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG wird an dem Graben ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt. Auf die Verbote und Nutzungseinschränkungen nach § 38 Abs. 4 WHG wird verwiesen, wobei durch das Bestehen des Waldgebietes ein natürlicher Gewässerschutz gewährleistet ist.

Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für das Vorhaben. Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“.

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz (AWZV). Das anfallende Schmutzwasser ist dem Verband gemäß der geltenden Satzung zu übergeben. Es wird der Kläranlage Körkwitz zugeführt.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Da keine belastbaren Aussagen zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen vorliegen (Punkt 5 der vorliegenden Unterlagen), sind diese Aussagen zu qualifizieren, um abschließend die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu bewerten. Sofern die schadlose Beseitigung über Grundstücksversickerungsanlagen nachgewiesen

werden kann, kann der Abwasserzweckverband von seiner Beseitigungspflicht befreit werden.

Eine Versickerung in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und des § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Neu zu errichtende Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Dieser Punkt wurde in der Begründung korrekt berücksichtigt.

Anlagen, die der AwSV unterliegen und zurückgebaut werden müssen, sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist u.U. von einem Fachbetrieb nach WHG durchführen und von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen (vgl. Anlage 5 AwSV (zu § 46 Absatz 2)).

Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Umweltbericht

Die Aussage, es gäbe keine Oberflächengewässer im Plangebiet ist falsch. Der Graben 33 verläuft im westlichen Bereich des Plangebietes als oberirdisches Gewässer 2. Ordnung. Den weiteren Aussagen des Umweltberichtes zum Schutzgut Wasser wird gefolgt. Wenn keine erheblichen Änderungen an den versiegelten Flächen vorgenommen werden, sind die Auswirkungen auf Oberflächengewässer als auch auf das Grundwasser gering.

Hinweise

Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, so sind dies 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 sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z. B. für Baugrunderkundungen). Sie sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Naturschutz

Biotopschutz:

Innerhalb des Planbereichs ist im Biotopkataster ein Gehölzbiotop unter der ID: 10536 vermerkt, welches sich teilweise auch noch außerhalb des Planbereichs nach Norden erstreckt. Entsprechend der eingereichten Unterlagen wurde dieses Gehölz in Gänze als „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“ ausgewiesen, welches nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Dieser Argumentation wird nur in Teilen gefolgt. Nachvollziehbar ist, dass es sich bei dem nördlich gelegenen Teil des Gehölzes, welcher sich zum jetzigen Zeitpunkt klar innerhalb der „Siedlung“ befindet, nicht wie im Biotopkataster vermerkt, um ein Feldgehölz handelt. Hier handelt es sich um vermeintlich eingezäunte Gartenanlagen, welche sich zusätzlich im Süden durch die vorhandene Straße nicht in der freien Landschaft befinden.

Bei dem südlich der Straße gelegenen Teil des Gehölzes, welches sich direkt im Plangebiet befindet, handelt es sich nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde allerdings um ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz. Seit offizieller Kartierung des Biotops im Jahr 1997 und Eintragung in das Biotopkataster gab es keine grundlegenden Änderungen in der Nutzung

der umliegenden Flächen und keine zusätzliche Bebauung, die den Status des Gehölzes geändert haben könnte. Sowohl zum Zeitpunkt der Kartierung als auch zum jetzigen Zeitpunkt grenzt das Gehölz den Siedlungsbereich von der freien Landschaft ab und ist mindestens zu 50% von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Gegen die Einordnung als Siedlungsgehölz spricht auch, dass die Krautschicht dieser Gehölze entsprechend der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V meist von nitrophilen Arten oder Zierpflanzen geprägt sind. Dies ist hier augenscheinlich nicht der Fall.

Laut der Definition eines Feldgehölzes entsprechend Anlage 2 Punkt 4.3 des NatschAG M-V ist die Schwelle für die Charakterisierung von Gehölzen als geschützte Feldgehölze relativ gering. Hier heißt es unter anderem: „Geschützte Feldgehölze sind ... auch kleine Baum- und /oder Strauchgruppen in der freien Landschaft ohne ... idealtypische Ausprägung, soweit sie überwiegend aus standortheimischen Gehölzarten bestehen“. Nach den Aussagen im Umweltbericht besteht das Gehölz ausschließlich aus heimischen standortgerechten Baumarten.

Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen süd-westlich des Feldgehölzes für eine Bebauung und Nutzung als Hausgarten vorgesehen sind, ist allerdings unzweifelhaft, dass das Gehölz sich damit auf keinen Fall mehr in der freien Landschaft befinden wird und somit tatsächlich zu einem Siedlungsgehölz wird und seinen Schutzstatus verliert. Da es sich dabei um eine Veränderung des charakteristischen Zustands des Feldgehölzes handelt, welche gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V verboten ist, ist hier aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erforderlich. Diese ist bei der unteren Naturschutzbehörde samt entsprechender Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bauleitverfahrens zu beantragen. Als mögliche Ausgleichsmaßnahme erscheint beispielsweise die Pflanzung eines neuen Gehölzes oder einer Feldhecke an der süd-westlichen Grenze des Bebauungsplans sinnvoll.

Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft:

Entgegen den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde in der vorangegangenen Äußerung vom 2. Februar 2023 (Aktenzeichen 511.140.02.10005.23) vertritt die Stadt Ribnitz-Damgarten die Auffassung, dass die Regelungen der LSG-Verordnung den Planungszielen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen und eine Herausnahme der Fläche des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich ist. Vorgesehen ist lediglich die Beantragung einer Erlaubnis gemäß § 5 der LSG-Verordnung.

Die untere Naturschutzbehörde vertritt weiterhin die Ansicht, dass auch im Lichte des Urteils zum Borner Holm eine Herausnahme des Bebauungsplanes, insbesondere aufgrund der Lage der betroffenen Flächen, die sinnvollste und rechtssicherste Variante darstellt.

Sollte aber dennoch, nach Abwägung der Gemeinde, lediglich eine Erlaubnis beantragt werden, ist zwingend zu berücksichtigen, dass die Erlaubnis lediglich erteilt werden kann, wenn kein Verbotstatbestand gemäß § 4 Abs. 1 der LSG-Verordnung vorliegt oder dessen Wirkungen durch Auflagen und Bedingungen abgewendet werden können und sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dem nicht entgegenstehen.

Durch die untere Naturschutzbehörde wird hier insbesondere ein Verstoß gegen einen besonderen Schutzzweck des LSG gesehen, da die Möglichkeit entsteht, dass entsprechend § 4 Abs. 3 der LSG-Verordnung unzersiedelte Landschaftsräume weiter bebaut werden können. Die hier vorhandene Bebauung weißt vermeintlich nicht die Charakteristik einer im Zusammenhang bebauten Ortslage auf. Das ist auch der Grund, warum die Siedlung mit Bebauungsplänen überplant worden ist bzw. überplant werden soll. Die geplante Bebauung passt sich daher aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht in die vorhandenen Ortslagen ein bzw. schließt sich unmittelbar daran an. Grund hierfür ist die Tatsache, dass die Ortschaft Langendamm grundsätzlich keinen einheitlichen Ortskern besitzt, sondern sich in einzelnen Ansammlungen von Gebäuden über die Gemeindefläche verteilt.

Die einzige Möglichkeit eine Erlaubnis zu erteilen würde darin bestehen, die negativen Wirkungen der Planung durch bestimmte Maßnahmen abzuwenden. Hier käme beispielsweise eine Anpflanzung der Bebauungsplanfläche durch eine Feldhecke oder ein Feldgehölz in Betracht. Diese Pflanzung wäre aufgrund der geschilderten Biotopproblematik ohnehin eine sinnvolle Maßnahme.

Ohne das Vorsehen von Maßnahmen zur Abwendung von negativen Wirkungen auf das LSG Boddenlandschaft kann ansonsten eine Erlaubnis nicht in Aussicht gestellt werden.

Möglich wäre auch weiterhin die Herausnahme der Bebauungsplanfläche aus dem LSG.

Eingriffsregelung:

Der eingereichten Eingriffs-Ausgleichbilanzierung kann grundlegend zugestimmt werden. Es kann davon abgesehen werden das geschützte Feldgehölz in die Bilanzierung mit aufzunehmen. Dieses verliert zwar seinen Biotopstatus, bleibt aber laut eingereichter Planung generell erhalten. Notwendig wäre lediglich eine entsprechende Ausgleichspflanzung. Hingegen könnte die Ausgleichspflanzung für das Feldgehölz als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden und somit die Höhe der notwendigen Ökopunkte reduzieren.

Eine Reservierung der letztendlich erforderlichen Ökopunkte ist vor Inkrafttreten des B-Plans bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Baumschutz:

Die in der Planzeichnung am östlichen Rand vorgesehenen Baumpflanzungen erscheinen weiterhin wenig sinnvoll, da hier bereits Baumbestand vorhanden ist. Diese Pflanzungen tauchen auch im Umweltbericht an keiner Stelle auf und wurden ebenfalls nicht als Kompensationsmaßnahme benannt. Eventuell wurde hier auch die falsche Signatur verwendet und die vorhandenen Bäume sollen eigentlich zum Erhalt festgesetzt werden. Dies ist noch einmal zu prüfen.

Artenschutz:

Folgender Hinweis wird aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen werden:

„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Sollte im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplans gerechnet werden können, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

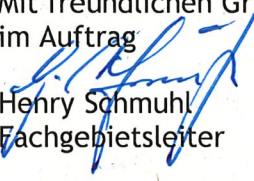
Zu den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

CEF1 „Anlage von Ausweich- und Ersatzlebensstätten“: Die Maßnahme wird ausdrücklich begrüßt und muss, sofern sie artenschutzrechtlich notwendig ist, auch dauerhaft erhalten werden. Auch diese Maßnahme muss im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Aufnahme als Hinweis in den Textteil der Planzeichnung reicht nicht aus.

Abfallwirtschaft

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen hat zum o. g. Bebauungsplan keine Bedenken, Ergänzungen oder Einwände

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter