

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: 25. März 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10082.24
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: bau@kreisverwaltung-vr.de
Datum: 23. April 2024

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 105 Kleingartenanlage "Am Bodden", OT Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25. März 2024 (Posteingang: 25. März 2024) 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 17. Januar 2024
- Begründung mit Stand vom 17. Januar 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom Juni 2023
- Natura 2000-Vorprüfung mit Stand vom 7. August 2023
- Umweltbericht mit Stand vom 10. Januar 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Verfahren

Mit der Äußerung des Landkreises vom 7. Februar 2023 (Aktenzeichen 511.140.02.10347.23) habe ich auf die widersprüchliche Benennung der vorliegenden Planungsunterlagen hingewiesen. Die vorliegende Planung wird nun als „Kleingartenanlage „Am Bodden““ bezeichnet. Da es sich in der vorliegenden Planung um die Umwandlung einer Kleingartenanlage in ein Wochenendhausgebiet handelt, demnach die Ausweisung der Fläche als „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ erfolgt, empfehle ich vor dem Hintergrund der Rechtseindeutigkeit und -sicherheit, die Planung auch entsprechend zu benennen. Zudem weise ich darauf hin, dass in den Planunterlage auf eine einheitliche Benennung des Planes zu achten ist.

Stellplätze

In der Planzeichnung sind „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ auszumachen. Als Rechtsgrundlage wird hier allerdings der § 9 Abs. 1 Nr. 4 und die Nr. 22 aufgeführt. Damit folgt die Stadt zwar der Äußerung des Landkreises vom 7. Februar 2023 (Aktenzeichen 511.140.02.10347.23), allerdings wird gleichzeitig verkannt, dass zwischen § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4 und der Nr. 22 zu differenzie-

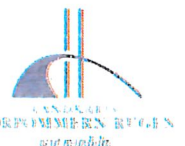
Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontakt Daten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



ren ist. Während sich die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf Stellplätze und Garagen als Nebenanlagen konzentriert ist die Nr. 22 für Gemeinschaftsanlagen vorgesehen (vgl. Gierke in Brügmann: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Rn. 263ff). Dabei ist die Bedeutung bzw. die Definition der jeweiligen Festsetzung (Nr. 4, Nr. 22) zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu beachten, dass die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ im Südosten des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für PKW“ belegt ist, bei den Flächen im westlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes ist allerdings keine Zweckbestimmung auf der Planzeichnung angegeben. Zudem wird aus der Planung auch nicht deutlich, welcher Zuständigkeit die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ unterliegen und ob diese zur öffentlichen oder privaten Nutzung zur Verfügung stehen, das gilt vor allem für die Flächen im westlichen und nordwestlichen Bereich der Planung.

Eine Anpassung der Planunterlagen ist erforderlich.

Parkanlage

In der Planzeichnung geht eine als private Parkanlage festgesetzte Fläche hervor. Anmerkungen hierzu werden in der Begründung nicht ersichtlich, somit kann dieser Festsetzung nicht gefolgt werden. Zudem wird aus der Flächenbilanzierung im Kapitel 8.4 (Seite 14 der Begründung) keine Parkanlage aufgeführt. Eine Erläuterung zur Parkanlage ist in der Begründung zu ergänzen.

Waldfläche

Das Planungsgebiet grenzt im Norden direkt an eine Waldfläche gemäß § 2 LWaldG. Demnach ist bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 20 Absatz 1 Satz 1 LWaldG ein Abstand zum Wald von 30 m (Waldabstand) einzuhalten. Dies wird von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze bemessen. Eine solche Abstandsgrenze wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt, allerdings fehlt hier das Planzeichen in der Zeichenerklärung. Dies ist zu ergänzen.

Die Grenze der Waldfläche selbst ist nicht durchgehend gezeichnet, da sie vermutlich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zusammenläuft. Zur Rechtssicherheit und -eindeutigkeit empfehle ich hier eine durchgehende Linierung vorzunehmen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Waldabstandsgrenze gemäß § 20 LWaldG M-V als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu kennzeichnen ist.

Redaktionelle Anmerkungen

Die Bezeichnung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet sollte einheitlich erfolgen. Die Festsetzung „1. Art der baulichen Nutzung“ und die Planzeichenerklärung sind zu prüfen.

Verfahrensvermerke

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB ist der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, neben dem Einstellen in das Internet auch über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich zu machen. Der in Kraft getretene Plan ist gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ebenfalls im Landesportal zu veröffentlichen. Die Verfahrensvermerke sind anzupassen und zu ergänzen.

Hinweise zum Bau- und Planungsportal des Landes M-V sind unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> zu finden.

Planzeichen

Alle in der Planzeichnung genutzten Zeichen sind in der Zeichenerklärung mit aufzuführen. Beispiel: Die Parzelle mit der Nummer 32, im Flurstück 46, hat ein sechseckiges Gebilde

auf dem Grundstück. Aus der Zeichenerklärung wird nicht ersichtlich, was hier dargestellt wird.

Das Planzeichen zur „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ ist gemäß der Planzeichenverordnung (Planzeichen 15.8) darzustellen.

Zum Planzeichnen „Risikogebiet“ ist die Rechtsgrundlage zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 N. 16 BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 WHG).

Die Festsetzung „Nr. 8 Kompensation“ ist auf der Satzung obsolet, sollte aber in der Begründung ausführlich erläutert werden.

Begründung

Unter Kapitel ‚8.4 Städtebauliche Vergleichswerte‘, in der tabellarischen Flächenbilanzierung, wird eine „private Grün- und Gartenfläche“ und eine „Grünfläche, privat“ aufgelistet. Es ist zu vermuten, dass die „Grünfläche, privat“ die in der Planzeichnung als Parkanlage festgesetzte Fläche wiedergeben soll. Die „private Grün- und Gartenfläche“ geht aus der Planung allerdings nicht hervor. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die in der Planzeichnung festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ ebenfalls in der Flächenbilanzierung aufzunehmen ist. Die Tabelle ist im Zuge der Rechtseindeutigkeit anzupassen.

Bauaufsicht

In dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung der Gartenhäuser in den Kleingartenvereinen zu Wochenendhäusern und deren Erweiterungen geschaffen werden. Dazu wurde ein Sondergebiet nach § 10 Abs. 3 BauNVO als Wochenendhausgebiet festgesetzt. 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 Abs. 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; denn eine Beschränkung der zulässigen Grundfläche kann unmittelbar durch die Größe der Wochenendhäuser in Abgrenzung zu Wohngebäuden vorgegeben werden (vgl. OVG Magdeburg U. v. 16.12.2004 - 2 K 277/02, OVG Greifswald U. v. 20.03. und 19.04. 3 L 12/08). Diese Zweckrichtung wird daran deutlich, dass § 10 Abs. 3 BauNVO nach seiner systematischen Stellung die Art der baulichen Nutzung bestimmt. Die Festsetzung der Grundfläche des Wochenendhauses dient primär der Absicherung der Nutzungsart und nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Maßgebend ist daher nicht der Gesichtspunkt, eine übermäßige Versiegelung zugunsten des Bodenschutzes insgesamt zu vermeiden, den §§ 16 und 19 BauNVO prägt. Wird die Grundfläche nach § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO nicht festgesetzt, führt dieses zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes.

Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 BauNVO abweichenden Zielstellung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche und geplante bauliche Anlagen. Die Auslegung des § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergibt, dass hier die üblichen Dachüberstände und die nicht umschlossenen Terrassen bei der Ermittlung der Grundfläche anders als bei § 19 BauNVO nicht mitzurechnen sind.

Nach der Begründung wurde die Grundfläche des Wochenendhauses nach § 16 BauNVO auf 65 m² begrenzt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich in der Praxis für Wochenendhäuser eine Grundfläche von 45 m² bis 60 m² zuzüglich einer (überdeckten) Terrasse von etwa 10 bis 15 m² als Größe für die Wochenendhäuser herausgebildet haben. Unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen ist bei der Art der baulichen Nutzung der Grundfläche zu reduzieren.

Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, wie sich die Festsetzung einer max. Obergrenze aller baulichen Anlagen auf einer Parzelle von 120,0 m² ergibt. Vielmehr werden bei Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere die Stellplätze sowie Garagen mit ihren Zufahrten berücksichtigt. Dieses würde bei einer Grundfläche von 60 m² der Wochenendhäuser nach § 19 Abs. 2 BauNVO und einer 50 % igen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine max. Grundfläche von 90 m² ergeben. Nach der Begründung befindet sich im Zufahrtsbereich der bestehenden Kleingartenanlage von der Gemeindestraße „Wasserreihe“ die Stellplätze für die PKW (siehe auch Darstellung in der Planzeichnung). Daher ist auch eine max. Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 90 m² Grundfläche nicht ersichtlich.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zum Planvorentwurf vom 3. November 2022 hingewiesen, dass sich die zulässige versiegelte Gesamtfläche auf eine unbestimmte Regelung der „Parzelle“ bezieht. Der Nachweis der Einhaltung der Grundfläche ist für jedes Vorhaben gesondert zu führen. Die im Plangebiet zwar nicht festgesetzten, aber vorhandenen Wege gehen rechnerisch in die zulässige Gesamtgrundfläche mit ein. Daher müssen im Bebauungsplan diese Widersprüche gelöst werden.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind die Bezugspunkte zu definieren. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe als Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Gebäudes ist unbestimmt, da die Höhe des Fertigfußbodens variieren kann. Dieses gilt insbesondere bei Aufschüttungen.

Umweltschutz

Bodenschutz

Das Schutzgut Boden ist differenzierter zu beschreiben. Es liegen nur Aussagen zur Nutzungssituation und zu Vorbelastungen (keine Altlastenverdachtsflächen) vor.

Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, wie und in welchem Umfang sich welche Wirkfaktoren auf den Boden und seine Funktionen auswirken. Aussagen zu den relevanten Wirkfaktoren, wie Versiegelung, Verdichtung, Überdeckung/Bodenauftrag und zur Erheblichkeit der Auswirkungen sind zu ergänzen.

Es ist darzulegen, inwieweit vorgesehene naturschutzseitige Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, auch durch die Planung verursachte Eingriffe in den Boden durch Aufwertungen des Bodens (Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz) auszugleichen

Für die Bauphase sind, aus der Betrachtung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht abgeleitet, Maßnahmen vorzuschlagen, die Eingriffe in den Boden minimieren und diese in Festsetzungen zum Schutz des Bodens in den Text Teil B der Planzeichnung überführen.

Wasserwirtschaft

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserrfassung. 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.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet verläuft der offene Graben 34/1 als Gewässer 2. Ordnung und wird durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ bewirtschaftet.

Einleiten in ein Gewässer

Das Einleiten von Wasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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.

Hochwasserrisikogebiet

Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen. Dies ist im Teil B: Textliche Festsetzungen festzuhalten.

Wasserversorgung und Schmutzwasser

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist Voraussetzung für das Vorhaben. Die dafür nötigen Leitungen werden durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ betrieben.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Verband gemäß der geltenden Satzung zu übergeben.

Umgang mit Regenwasser

Das anfallende Regenwasser soll vor Ort schadlos versickert werden. Bei einer GRZ von 0,3 ist prinzipiell ausreichend Fläche für eine Versickerung verfügbar, sofern Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände werden oberflächennahe Versickerungsanlagen empfohlen (Mulden). In den Bauverfahren ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers darzustellen, nach den geltenden Regelwerken nachzuweisen (rechnerische Nachweise, Baugrundgutachten) und die wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu beantragen. Die Niederschlagsrückhaltung und -speicherung im Plangebiet für die Grundstücksbewässerung wird ausdrücklich empfohlen.

Naturschutz

Der Naturschutz wird nachgereicht.

Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brandschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzu-

setzen. Die Löschwassersicherstellung mittels zwei Tanklöschfahrzeugen wird als unzweckmäßig angesehen (Punkt 10.5 des Bebauungsplans).

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.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A:

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.

Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.

Derzeit ist für das B-Plangebiet nur eine einzige Lagebezeichnung „Wasserreihe 4a“ vergeben. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird die Vergabe neuer Straßennamen für die Haupt- und ggf. Nebenwege empfohlen.

Damit wird die Vergabe eindeutiger Lagebezeichnungen mit einzelnen Hausnummern für jedes Flurstück/jede Parzelle/jedes Gebäude möglich. So wird nicht nur die eindeutige Erfassung nach § 22 Abs. 1 GeoVermG M-V ermöglicht, sondern auch die Auffindbarkeit für Einsatzkräfte, die Breitbanderschließung u.v.m. verbessert.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

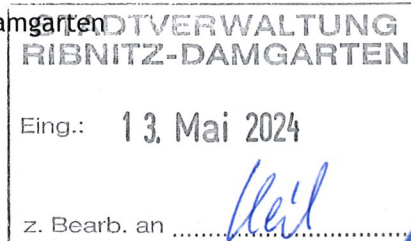
Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



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

Stadt Ribnitz-Damgarten
über das Amt Ribnitz-Damgarten
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten



Ihr Zeichen: Ke
Ihre Nachricht vom: 25. März 2024
Mein Zeichen: 511.140.02.10082.24
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
407
Zimmer: 03831 357-2933
Telefon: 03831 357-442910
Fax: bau@kreisverwaltung-vr.de
E-Mail:
Datum: 7. Mai 2024

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 105 Kleingartenanlage "Am Bodden", OT Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten
hier: ergänzende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach erfolgter Beteiligung und Stellungnahme vom 23. April 2024 ergeht hierzu noch folgende ergänzende Stellungnahme:

Naturschutz

Mit der Erstellung des B-Planes Nr. 105 erfolgt eine Bestandsicherung der vorhandenen Wochenendhaussiedlung „Am Bodden“, in geringem Maße sind bauliche Verdichtungen zulässig, die aber das Gesamterscheinungsbild des Gebietes nicht maßgeblich verändern.

Der vorliegende Umweltbericht vom 10. Januar 2024 enthält auch eine Eingriffsermittlung. Dieser kann gefolgt werden. Eine verbindliche Reservierung der berechneten Ökopunkte in Höhe von 5.966 m² eines Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Das Feldgehölz ist entsprechend seines Schutzstatus in der Planzeichnung darzustellen.

Zwei vorhandene Natura 2000-Gebiete grenzen im Bereich des Boddens nordwestlich direkt an das Plangebiet an. Es handelt sich um das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst (DE 1542-302) und um das EU-Vogelschutzgebiet Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund (DE 1542-401). Für diese Gebiete ist eine Natura 2000- Verträglichkeitsvorprüfung vorzulegen.

Gemäß Umweltbereich ist keine Herausnahme aus dem LSG geplant. Damit läge die Satzungsfläche weiterhin im LSG und jede Errichtung von baulichen Anlagen wie Nebengebäu-

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

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



de, Terrassen etc. bedürften einer Erlaubnis der UNB. Daher wird dringend empfohlen im Verfahren zur Aufstellung des B-Plans die Herausnahme aus dem LSG zu beantragen.

Artenschutz

Im vorliegenden AFB wurde die Problematik der Fensterkollisionen angesprochen. Eine Orientierung für Vermeidungsmaßnahmen wäre die Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten ([LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx \(lag-vsw.de\)](#)) sowie auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte ([Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022](#)).

Wie im AFB genannt sollten Rodungen aufgrund der Brutperiode bis Ende Januar erfolgen.

Im AFB werden notwendige Besiedlungskontrollen genannt. Diese sollten im möglichst großen Abstand zur Schaffung der unter Umständen notwendigen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgen, damit die Tiere Zeit haben die neuen Ersatzhabitate anzunehmen. In diesem Fall sind Abstimmungen mit der UNB notwendig und naturschutzrechtliche Genehmigungen zu beantragen

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Christoph Löwen
Teamleiter Bauleitplanung



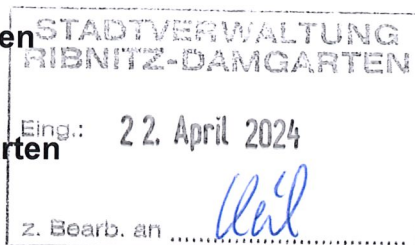
Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



Forstamt Schuenhagen • Am Kronenwald 1 • 18469 Schuenhagen

Forstamt Schuenhagen

Amt Ribnitz-Damgarten
z. Hd. Herrn G. Keil
Postfach 1132
18302 Ribnitz-Damgarten



Bearbeitet von: Frau Schlauweg

Telefon: 038324 650-13

Fax: 03994 235-413

E-Mail: Anne.Schlauweg@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: FoA13/7444.382-2022-020
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schuenhagen, 18. April 2024

Einfacher Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Kleingartenanlage »Am Bodden«, OT Langendamm

- Bearbeitungsstand: 17.01.2024
- Ihr Schreiben zur Beteiligung vom 25.03.2024
- Stellungnahme mit Lageplan vom 21.12.2022

Sehr geehrter Herr Keil,

zu o. g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist, und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 794) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Dem o. g. Vorhaben wird die forstrechtliche Zustimmung derzeit nicht erteilt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 41/1, 41/2, 42/6, 42/7, 43/1, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/8, 43/10, 43/11 (tlw.), 44/1, 44/3, 44/5, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 46/1, 47/1, 48/1, 49/1, 50/1, 279/5 (tlw.), 288 und 306/3 der Flur 1 in der Gemarkung Langendamm und hat eine Größe von 3,71 ha.

Wie bereits mitgeteilt, befindet sich nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich eine ca. 0,69 ha große Waldfläche, aus welcher sich der gesetzliche Waldabstand von 30 m gemäß § 20 LWaldG entfaltet.

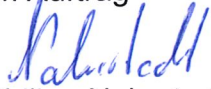
Die Ausführungen aus der forstbehördlichen Stellungnahme vom 21.12.2022 wurden in die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 16 übernommen. Die Planzeichnung wurde jedoch nicht korrekt gemäß Lageplan vom 21.12.2022 angepasst.

Ich möchte Sie daher bitten, die Waldfläche mit ihrer korrekten Waldgrenze und dem daraus resultierenden gesetzlich geforderten Waldabstand von 30 m maßstabsgetreu gemäß Lageplan zu übernehmen.

Alle Äußerungen und Hinweise aus der vorangegangenen Stellungnahme behalten weiterhin ihre Gültigkeit, sofern nicht in dieser Stellungnahme davon abgewichen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Philipp Nahrstedt
(Forstamtsleiter)