

B e g r ü n d u n g

zur **Satzung**
der **Stadt Ribnitz - Damgarten**
Ortsteil Petersdorf
Bereich „Sanitzer Straße / Freudenberger Landweg“

nach § 35 Abs. 6 BauGB

Gemeinde: Stadt Ribnitz - Damgarten + Ortsteil: Petersdorf
Gemarkung: 13 25 09 / Petersdorf + Flur 1

Ribnitz - Damgarten, den 18.01.2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	01
Inhaltsverzeichnis	02
01. Allgemeine Grundlagen	03
02. Anlaß und Ziel der Satzung	03
03. Voraussetzungen	05
04. Wirkung der Außenbereichssatzung	07
05. Erschließung	07
06. Besondere Hinweise	08

01. Allgemeine Grundlagen:

Bei dem überplanten Bereich „Sanitzer Straße / Freudenberger Landweg“ handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend nicht landwirtschaftlich geprägt ist.

Die Errichtung baulicher Anlagen und die Änderung richtet sich nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. Hierbei sind jedoch generell nur die nach § 35 (1) BauGB aufgeführten privilegierten Vorhaben zulässig. Darüber hinaus können nach § 35 (2) BauGB „sonstige Vorhaben“ im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn Ihnen öffentliche Belange nicht entgegen stehen und die Erschließung gesichert ist.

Die Stadt Ribnitz - Damgarten will in dem beschlossenen Geltungsbereich der Satzung die Errichtung einzelner „zu Wohnzwecken dienender Vorhaben“ im Sinne des § 35 (2) BauGB (sonstige Vorhaben) zulassen.

Der betroffene Bereich ist als Splittersiedlung eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Stadt Ribnitz - Damgarten ist also nach § 35 (6) BauGB ermächtigt, für das beschlossene, klar abgegrenzte bebaute Gebiet eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

02. Anlass und Ziel der Satzung:

Im Außenbereich sind Vorhaben, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen und in der Regel die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung ist jedoch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Mit der vorliegenden soll eine behutsame Fortentwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation erleichtert werden und durch das Schließen der vorhandenen Lücke eine organische Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Die ausgewiesene Fläche des Geltungsbereiches ist durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits vorstrukturiert. Die mögliche Bebauung wird daher aus der tatsächlichen Situation vor Ort abgeleitet.

Die Satzung verfolgt die spezifische Zielstellung, die Bebauung maßvoll um eine Außenbereichsfläche abzurunden.

Der überplante Geltungsbereich hat auch noch lange nicht die Obergrenze zur formellen Begründung eines Ortsteiles erreicht.

Er ist durch eine aufeinander folgende, zusammengehörig und geschlossen erscheinende Bebauung gekennzeichnet.

Der hier wohnenden Bevölkerung soll durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung die Möglichkeit zu einer maßvollen und der örtlichen Situation angemessenen baulichen Entwicklung ermöglicht.

Es sollen folgende Planziele angestrebt werden.

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Wohnzwecken dienenden Vorhaben,
- Festlegung von Flächen zur Errichtung von den Siedlungsbereich ergänzenden Neubauten
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- gute Ausnutzung von Grund und Boden

Diese Entwicklungsziele sollen dazu beitragen, dass die zu erwartenden zulässigen Wohnhäuser als Ergänzungsbauten sich als angemessene Nachverdichtung bzw. Ergänzung der vorhandenen Bebauung anpassen.

Für den Bereich „Sanitzer Straße / Freudenberger Landweg“ sieht die Stadt Ribnitz - Damgarten sowohl für die nähere als auch die fernere Zukunft keine über den Rahmen der vorliegenden Außenbereichssatzung bauliche Entwicklung. Es ist in keinem Fall beabsichtigt, einen Innenbereich nach § 34 BauGB entstehen zu lassen.

Mit der vorliegenden Satzung ist die Erhaltung des Bestehens der planungsrechtlichen Situation erklärtes Ziel. Es sollen lediglich im Rahmen der Zulässigkeiten erreicht werden, dass eine geringe Verdichtung bzw. Ergänzung möglich und der Bestand gesichert wird.

Es ist beabsichtigt, den Charakter der Splittersiedlung im Außenbereich zu erhalten.

03. Voraussetzungen:

Auf der Grundlage des § 35 (6) BauGB ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung durch eine Gemeinde daran gebunden, dass für das betreffende Gebiet

- (1) keine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung erkennbar ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung sind keine landwirtschaftlichen Flächen vorhanden bzw. werden auch nicht als solche genutzt. Es ist kein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, so dass auch keine Wohn- und Wirtschaftsgebäude anzutreffen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden können.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen tangieren im Süden lediglich den Geltungsbereich.

Die vorhandenen bereits bestehenden Produktionsräume der Landwirtschaft bleiben erhalten und werden nicht berührt.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches sind Grundstücke, die zum Wohnen, als Hausgärten oder Rasenflächen genutzt werden.

Die möglichen freien und noch bebaubaren Flächen werden entweder als Rasenflächen oder Hausgärten genutzt.

- (2) das Vorhandensein einer Wohnbebauung mit einigem Gewicht zu verzeichnen ist,

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude.

Es kann daher von dem Vorhandensein einer Wohnbebauung mit einigem Gewicht gesprochen werden.

- (3) eine ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung gesichert ist,

Die vorhandene städtebauliche Situation ist durch das Vorhandensein von Wohngebäuden und Nebengebäuden mit kleinteiligen Baumassen gekennzeichnet. Die Wohngebäude reihen sich mit relativ geringen Gebäudeabständen entlang der Sanitzerstraße und entlang des Freudenberger Weges auf. Sie bilden im Zusammenwirken mit den Nebengebäuden, die sich in der Regel rückwertig hinter den Wohnhäusern befinden, eine relativ enge Bebauung. Es sind nur Gebäude mit steilen Satteldächer

wie sie für den ländlichen Raum typisch sind, mit Ziegel -
eindeckungen anzutreffen.

Die von den Baumassen her untergeordneten Nebenge -
bäude haben unterschiedliche flache Dachformen und
Eindeckungen.

Die Firstlinien der Haupt - (Wohn -) gebäude befinden
sich in der Parallelität mit den tangierenden Straßen.

Im Zusammenhang mit den Zulässigkeiten nach § 2 die -
ser Außenbereichssatzung ist sichergestellt, dass keine
Struktur entsteht, die den städtebaulichen Zielen der
Stadt Ribnitz - Damgarten und den Zielen der Raumord -
nung widerspricht.

Der Geltungsbereich ist nach Osten und Süden durch na -
türliche Gegebenheiten (Beginn der Ackerflächen und
Eingrenzung der Hausgrundstücke (Zäune, Bäume oder
Hecken) deutlich abgegrenzt.

Die neu zulässigen Wohngebäude, die sich auch zwi -
schen der vorgenannten natürlichen Abgrenzung befin -
den werden, ergänzen in diesem Bereich in Form einer
Abrundung die schon jetzt anzutreffende Bebauung.

Die zu berücksichtigenden Ver - und Entsorgungsein -
richtungen und die verkehrliche Anbindungen lassen kei -
ne Anhaltspunkte für einen Widerspruch zur Vereinbarkeit
mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erken -
nen. Das trifft auch für die Nutzung der tangierenden land -
wirtschaftlichen Flächen zu.

- (4) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1
(6) 7 Buchstabe b BauGB Schutzgüter bestehen,
Bei der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung liegen
keine Anhaltspunkte vor, dass hierdurch Erhaltungsziele
oder Schutzzwecke von Flora - Fauna - Habitat - Gebie -
ten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden. Sie
befinden sich nicht in der unmittelbaren bzw. näheren Um -
gebung. Auswirkungen könnten auch aufgrund der ge -
ringen Dimension ausgeschlossen werden.
- (5) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durch -
führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach An -
lage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüf -
ung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet
wird.

Mit der vorliegenden Satzung werden keine Voraussetzungen über den bestehenden Bereich hinaus geschaffen, die eine bauliche Nutzung möglich machen.

Damit wird keine Zulässigkeit begründet, die der UVP - Pflicht unterliegen. Es ist auch aufgrund der getroffenen Zulässigkeiten nicht möglich, Vorhaben zu errichten, die einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB gegeben.

04. Wirkung der Außenbereichssatzung:

Durch die Satzung wird bestimmt - § 2 (1) dieser Satzung-, dass Vorhaben zur Errichtung von Wohnzwecken dienende Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle bauliche Ergänzung des baulichen Bestandes durch eine angemessene, sich unterordnende Bebauung ermöglichen.

Das vorhandene und zu erhaltende Landschaftsbild in der anzutreffenden Eigenart wird gleichfalls geschützt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden nach § 35 (6) Satz 3 BauGB verschiedene Bestimmungen zu Zulässigkeiten von Vorhaben getroffen.

Mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern je maximal 2 Wohnungen pro Haus (§ 2 (2) dieser Satzung) und der maximal zulässigen Vollgeschossigkeit von einem Vollgeschoß - § 2 (3) dieser Satzung - wird eine maßstäbliche Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild gesichert.

05. Erschließung:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung wird durch das vorhandenen Straßenverkehrsnetz der Stadt Ribnitz - Damgarten direkt tangiert.

Die im Rahmen dieser Außenbereichssatzung zulässigen bebaubaren Flächen können zum Teil über vorhandene Zufahrten der vorderen Grundstücke, aber auch über diese direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen erreicht werden.

Die Stadt Ribnitz - Damgarten beabsichtigt keine Maßnahme zur Neuerrichtung oder Erweiterung von stadttechnischen Anlagen der Ver- und Entsorgung vorzunehmen.

Die stadttechnische Erschließung der innerhalb der zulässigen bebaubaren Flächen geschieht mit Leitungsführungen über die vorderen Grundstücksflächen mit der Anbindung an die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Leitungssysteme. Die befahrbare Zufahrt zu diesen hinteren Baugrundstücken geschieht durch Sicherung mit öffentlich - rechtlichen Baulasten. Es gilt auch nach der Rechtskraft der § 35 (1) BauGB mit der Aussage, dass im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn „ ... die ausreichende Erschließung gesichert ist ... “.

06. Besondere Hinweise:

(1) Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach jetzigem Erkenntnissen Bodendenkmale bekannt.

Für das Planvorhaben besteht daher die Genehmigungspflicht nach § 7 DSchG M - V.

Die Signatur „Bodendenkmale“ - siehe Zeichenerklärung „Darstellung ohne Normencharakter“ kennzeichnet den Bereich, der von Bodendenkmalen berührt wird und für den deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M - V genehmigt werden kann, vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs - § 6 (5) DSchG M - V -.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Die zu erteilenden Baugenehmigung ist an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Informationen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen können bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Bodendenkmalpflege eingeholt werden.

(2) Trinkwasserschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich der Satzung befindet sich im Schutzgebiet der Wasserfassung Petersdorf (Schutzzone III A des mit der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Petersdorf vom 19.02.2003 ausgewie -

senen Schutzgebietes). Daher müssen Verbote und Nutzungs einschränkungen beachtet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Neubau der zulässigen Vorhaben ist. Voraussetzung dafür ist jedoch die Einhaltung der geltenden Bestimmungen der vorgenannten Verordnung.

Das trifft vor allem zu, dass die Gründungssohlen mehr als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen müssen. Weiterhin ist die Beheizung mit Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen gewonnen wird, unzulässig.

Zum Schutz des Wassers ist der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (Heizöl usw.) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Die künftigen Bauherren müssen sich den Bedingungen der Schutzverordnung (MSGVO Petersdorf) im Zuge der Erstellung von Bauanträgen unterwerfen.

Zulässige Bauvorhaben sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu errichten.

(3) Immissionsschutz

Aufgrund der örtlichen Situation sind passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu sind in der nebenliegenden Karte die sich darstellenden Lärmpegelbereiche III und IV dargestellt und deren Lage vermaßt. Als Grundlage dafür wurde die schalltechnische Untersuchung vom Juni 2008 zur Satzung für den Bereich „Am Berg“ zugrunde gelegt. Diese Untersuchung liegt dem Landrat des Landkreises Nordvorpommern vor und weist auch für die vorliegende Planung die erforderlichen Aussagen aus. Die Ergebnisse wurden daher entsprechend abgeleitet.

(4) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (Bewertung der Eingriffe, Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen) abzuarbeiten.

(5) Einreichung von Entwurfsunterlagen beim Landesamt für

Gesundheit und Soziales

Zur Beurteilung von Entwurfsunterlagen sind Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen über die zu -

ständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg - Vorpommern, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.

Mit den Bauantragsunterlagen sind das Bauprojekt, incl. Bau-
beschreibung, der Lageplan, die Betriebsbeschreibung für
Arbeitsstätten, die Darstellung der Technologie, die genaue
Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz geneh-
migungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungs-
gesetz, einzureichen.



Borbe
Bürgermeister der Stadt Ribnitz - Damgarten