

# **B e g r ü n d u n g**

zur **Satzung**

der **Stadt Ribnitz - Damgarten  
Ortsteil Körkwitz**

**„An der Bäderstraße/Körkwitzer Bach“**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde: Stadt Ribnitz - Damgarten + Ortsteil: Körkwitz  
Gemarkung: 13 25 21 / Ribnitz + Flur 6

---

Ribnitz - Damgarten, den 06.05.2010

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
01. Grundlagen	3
02. Inhalt und Ziel	3
03. Flächennutzungsplan	4
04. Städtebauliche Situation und Zielstellung	5
05. Größe des Planungsgebietes und Eigenzumsverhältnisse	5
06. Geltungsbereich der Satzung	5
07. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten	6
- Bergbau	6
- Trinkwasserschutzgebiete	6
- Bodendenkmalpflege	6
- Kampfmittel	6
- Schutzbelange gemäß § 1 (6) 7b BauGB	6
- Altlasten	7
08. Aussagen zu Anforderungen des § 34 (5) 2 und 3 BauGB	7
09. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):	7
10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):	7
11. Mit Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):	8
12. Ergänzende Festsetzungen	8
13. Besondere Hinweise	8
14. Brandschutz und Schutz der Bevölkerung	9
15. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche	9
- Verkehrsanbindung	9
- Schmutzwasserableitung	9
- Regenwasserableitung	10
- Wasserversorgung	10
- Löschwasserversorgung	10
- Versorgung mit Elektroenergie	10
- Fernmeldeversorgung	11
- Versorgung mit Ergas	11
- Straßenbeleuchtung	11
- Abfallentsorgung	11
16. Hochwasser - und Sturmflutschutz	12

## 01. Grundlagen:

Grundlage dieser Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

## 02. Inhalt und Ziel:

Bei den festgesetzten Flächen des Geltungsbereiches der Satzung handelt es sich um einen freien unbebauten Geländestreifen am östlichen Rande des Ortsteiles Körkwitz, der sowohl im Westen als auch im Norden - hier nur durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche getrennt - an vordere Wohnbebauung grenzt.

Die natürliche Topographie zwischen offener Natur und der Fläche des Plangebietes bildet eine natürliche Zäsur, die von sich aus eine bauliche Weiterentwicklung in diese Richtung (nach Osten) von sich aus verbietet.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich also um eine einzelne Außenbereichsfläche im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB.

Ziel der Satzung ist es, die sich im Moment als Aussenbereich darstellende Fläche Bestandteil des im Zusammenhang gebauten Ortsteiles werden zu lassen und somit die baurechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung zu schaffen zu lassen.

Die einbezogene Fläche ist durch die durch die anzutreffende Art der baulichen Nutzung - Wohnbebauung -, die Baumasse, die überbaubaren Grundstücksflächen und die sich anpassende Eigenart der angrenzenden Bereiche geprägt. Sie ermöglicht nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Sie beeinträchtigt künftig nicht das historisch gewachsene Ortsbild, sondern vervollständigt es, rundet es harmonisch ab, verursacht nach jetzigem Erkenntnisstand nur sehr geringfügige Auswirkungen auf die vorhandene bauliche und natürliche Umwelt und trägt zu einer ordnungsgemäßen, lang nachhaltig wirkenden städtebaulichen Lösung am Ortseingang des Ortsteiles Körkwitz bei.

Diese geringfügigen Auswirkungen haben dadurch vorwiegend positiven Charakter, dass sowohl die bis dato zum Teil ungenutzten Flächen einer geordneten Nutzung in Form von Bauland zugeführt werden. Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine dem Gemeinwohl dienende Flächennutzung erreicht. Die Flächen werden einer geordneten Nutzung in Form von Bauland zugeführt, sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine dem Gemeinwohl dienende Flächennutzung erreicht.

Der Eingriff in die natürliche Umwelt wird durch Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft nach § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgeglichen.

Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen wird ein kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Die Stadt Ribnitz - Damgarten beabsichtigt weiterhin, entsprechend den dargelegten Planungszielen durch Hinzunahme dieser Fläche das Ortsbild abzurunden und die lang nachhaltig wirkenden städtebaulichen Ordnung an dieser Stelle zu erreichen bzw. zu vollenden.

### **03. Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz- Damgarten ist wirksam.

Städtebauliches Ziel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Nutzung des Bereiches „An der Bäderstraße/Körkwitzer Bach“ für Wohnzwecke.

Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Satzung aufgegriffen und weiterentwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz - Damgarten ist die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Aus diesem Grunde sind die gesetzlichen Anforderungen an das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

#### 04. Städtebauliche Situation und Zielstellung:

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich von Ribnitz kommend südlich der Kreisstraße NVP 1 direkt am östlichen Ortseingang des Ortsteiles Körkwitz.

Die Bebauung ist durch Baukörper unterschiedlicher Baumassen, Dachformen und -eindeckungen gekennzeichnet. Es handelt sich um eingeschossige Wohngebäude in Form von Eigenheimen mit steilen Satteldächern und einer Eindeckung mit Dachziegeln und dazugehörige Gebäude mit Nebenfunktionen.

Mit dieser geplanten baulichen Verdichtung und besserer Ausnutzung des Baulandes in Ortsrandlage geht eine Verbesserung der Eingangssituation des Ortsteiles Körkwitz und die Abrundung des Ortes in dieser dominanten Situation einher.

#### 05. Größe des Plangebietes / Eigentumsverhältnisse:

Gemeinde: Stadt Ribnitz - Damgarten; Gemarkung: 13 25 21  
/ Ribnitz, Flur 6; Teilfläche des Flurstückes 55/2

Flurstück	Fläche ( m <sup>2</sup> )
Teilstück von 55 / 2	ca. 800

Die Fläche des Satzungsgebietes ist Eigentum der Stadt Ribnitz - Damgarten.

#### 06. Geltungsbereich der Satzung:

Der Geltungsbereich der Satzung wird eingegrenzt:

- im Norden durch die Straße „An der Bäderstraße“
- im Osten durch Unland und den Körkwitzer Bach
- im Süden durch das Wohngrundstück „An der Bäderstraße 2“ und Unland

und

- im Westen durch die Wohnbebauung „An der Bäderstraße 2“

## 07. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

### - **Bergbau**

Bergbauliche Belange werden durch die Innenbereichssatzung nicht berührt.

### - **Trinkwasserschutzgebiete**

Der Plangeltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

### - **Bodendenkmale**

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt nach 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### - **Kampfmittel**

Das Satzungsgebiet ist nach jetzigem Erkenntnisstand nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden wird aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort eingestellt und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigt. Nötigenfalls wird die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzugezogen.

### - **Schutzbelange gemäß § 1 (6) 7b BauGB**

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung und in ihr selbst befinden sich keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gleiches gilt für zu erhaltende und zu schützende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

**- Altlasten**

Für den Bereich der Satzung ist das Vorhandensein von Altlasten nicht bekannt.

Sollten wider Erwarten Anzeichen für schädliche Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch) vorgefunden werden, werden diese umgehend dem zuständigen Fachgebiet der Kreisverwaltung Nordvorpommern zur weiteren Entscheidung angezeigt.

**08. Aussagen zu Anforderungen des § 34 (5) 2 und 3 BauGB:**

Mit der Aufstellung dieser Satzung wird keine Zulässigkeit begründet, die der UVP - Pflicht unterliegen, da defakto nur die Errichtung eines Gebäudes - hier ein Wohnhaus - entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht wird.

Auswirkungen auf Schutzgüter können aufgrund der geringen Dimension eindeutig ausgeschlossen werden.

**09. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):**

Maßnahmen wie die der Art dieser Satzung stellen einen Eingriff in die natürliche Umwelt dar.

Die erarbeitete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt die natürliche Situation mit allen Erfordernissen.

Die aus dieser Bilanzierung resultierenden Maßnahmen und Erfordernisse werden in der Satzung festgesetzt.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung aufgenommen werden.

Daher wurden in die vorliegende Satzung Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB - Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - aufgenommen.

Einzelne, nicht erhaltenswürdige Bäume müssen zwecks Bebaubarkeit gefällt werden.

**10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**

Auf der Grundlage einer Stellungnahme zu Straßenverkehrsräuschemissionen der Kreisstraße NVP 1 in der Ortslage des Ortsteiles Körkwitz, Satzungsbereich „An der Bäderstraße“ eines entsprechenden Ingenieurbüros wurden aufgrund dessen Untersuchungsergebnisses Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

### **11. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**

In der Planzeichnung wurden Leitungsrechte zugunsten bestimmter Erschließungsträger festgesetzt. Der Leitungsbestand der aufgeführten Erschließungsträger befindet sich wie unter Punkt 15 dargestellt in der Parallelität zur kommunalen Straßenverkehrsfläche, zum Teil jedoch nicht in dieser öffentlichen Fläche.

Die realisierte Trasse befindet sich damit nur zum Teil in öffentlichen Bereichen und ist somit durch Ver- und Entsorgungsträger im Sinne ihrer Unternehmen nicht erreichbar.

Daher wurde in der Planung ein Leitungsrecht für die zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen festgesetzt, das es ihnen gestattet, bereits vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu warten und gegebenenfalls neue zu verlegen.

### **12. Ergänzende Festsetzungen:**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung aufgenommen werden.

In die vorliegende Satzung wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - (Hinweisfunktion für den Bürger, da im vereinfachten Verfahren der Schallschutz nicht geprüft wird), nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Erhalten von Bäumen - , nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - mit Leitungsrechten zugunsten bestimmter Erschließungsträger zu belastende Flächen - und zur Möglichkeit des Fällens von Bäumen aufgenommen.

Diese Festsetzungen dienen dem Willen der Gemeinde, am Rande des Ortes die künftige Bebauungsmöglichkeit zu ermöglichen, Bäume zu erhalten bzw. den betreffenden Erschließungsträgern Rechte am Leitungsbestand zu gewährleisten.

### **13. Besonderer Hinweise:**

- Schutz der amtlichen geodätischen Grundlagennetze
- Die Aufnahmepunkte des Aufnahmepunktfeldes, die im Rah -

men von Liegenschaftsvermessungen durch die zuständigen Vermessungs - und Katasterbehörde aufgebaut werden, sind zu schützen.

#### **14. Brandschutz und Schutz der Bevölkerung:**

Im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen ist die Alarmierung der Feuerwehr über die Einsatzleitstelle mit der Telefonnummer 112 gesichert. Die Bevölkerung wird durch Streifen - bzw. Funkwagen informiert.

Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Straßen und Gebäude wird umgesetzt.

#### **15. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche:**

##### **- Verkehrsanbindung**

Verkehrstechnisch ist der Geltungsbereich „An der Bäderstraße“ über eine öffentliche Verkehrsfläche - der Kreisstraße NVP 1 - erreichbar.

Die dazu erforderliche Grundstückszufahrt wird auf der Grundlage der geltenden gesetzlichen Bestimmungen bei der zuständigen Behörde beantragt.

Die erforderlichen PKW - Stellplätze sind auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Lage dieser PKW - Stellplätze ist dabei dem jeweiligen Bauherren überlassen werden.

##### **- Schmutzwasserableitung**

In unmittelbarer Nähe vor dem Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Kreisstraße ein Schmutzwasserkanal. Dieser Kanal wird für die ordnungsgemäße Ableitung des zukünftig anfallenden Schmutzwassers genutzt.

**- Regenwasserableitung**

Nach § 39 Abs. 3 LWaG soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, auf dessen Grundstück es anfällt. Dabei dürfen gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Innerhalb des Plangebietes soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert bzw. überwiegend, auch außerhalb der Vegetationsperiode, als Beregnungswasser verwendet werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass entsprechend der Bebaubarkeit mit nur einem Wohnhaus auf der Grundlage des § 34 BauGB ein relativ großes Grundstück entsteht und die Ableitung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in der vorgesehenen Art damit gewährleistet werden kann.

**- Wasserversorgung**

Die Versorgung des Ortsteiles Körkwitz mit Trinkwasser obliegt dem örtlichen Wasserversorger, der Wasser- und Abwasser GmbH - Boddenland - Ribnitz - Damgarten.

Parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der Straße „An der Bäderstraße“, befindet sich im Abstand von ca. 1,00 m innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die Leitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung in der Dimension AZ 200. Sie ist nicht eingemessen. Der Anlagenbestand ist bei der objektkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Damit ist die Versorgung mit Trinkwasser aus dem zentralen Netz gewährleistet.

**- Löschwasserversorgung**

Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH - Boddenland - besteht nicht und kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwasserleitung erfolgen.

In unmittelbarer Nähe in einer Entfernung von etwa 60 m befindet sich am KTP 2514-N001 ein Hydrant zur möglichen Entnahme von Löschwasser zur Erstbrandbekämpfung.

Die Voraussetzungen für einen Schlauchangriff der Feuerwehr sind somit gegeben.

**- Versorgung mit Elektroenergie**

Parallel zum Satzungsgebiet, im unmittelbaren Grenzbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der Straße „An der Bäderstraße“ befindet sich eine öffentliche Stromleitung.

derstraße“, befindet sich eine Versorgungsleitung der E.ON edis AG.

Dieser Anlagenbestand ist bei der konkreten Planung zu berücksichtigen. Die Versorgung mit Elektroenergie ist damit gesichert.

**- Fernmeldeversorgung**

Von den Leitungen des Versorgers Deutsche Telekom AG wird das Planungsgebiet fernmeldetechnisch versorgt werden. Im Randbereich der Bäderstraße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

**- Versorgung mit Erdgas**

Parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der Straße „An der Bäderstraße“, befindet sich im Abstand von ca. 1,5 m bis 2,0 m von der Fahrbahnkante innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die Gasleitung der Stadtwerke Ribnitz - Damgarten GmbH in der Dimension PE d 125'97 ND.

Der Anlagenbestand ist bei der objektkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Damit ist die Versorgung mit Erdgas für Heiz - und Kochzwecke kapazitätsmäßig aus dem zentralen Netz gewährleistet.

**- Straßenbeleuchtung**

Parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der Straße „An der Bäderstraße“, befindet sich im Abstand von ca. 1,5 m von der Fahrbahnkante innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die Versorgungsleitung der Stadtwerke Ribnitz - Damgarten GmbH für die Straßenbeleuchtung in der Dimension

NYN 5x10<sup>2</sup>97

Der Anlagenbestand ist bei der objektkonkreten Planung zu berücksichtigen.

**- Abfallentsorgung**

Der anfallende Haus - und Sperrmüll wird nach gültiger Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern ordnungsgemäß entsorgt und deponiert.

Die Abfallbeseitigung für die gesamte Ortslage Körkwitz, geschieht seit Jahren durch den Landkreis Nordvorpommern auf der Grundlage der gültigen Fassung der Abfallsatzung sowie der Abfallentsorgungsbedingungen.

Diese regeln u. a. in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind. Danach werden zu den Abfahrtszeiten die

Abfallbehälter im öffentlichen Verkehrsraum zum Abtransport ortsüblich, in dem Falle in der Straße „An der Bäderstraße“ bereitgestellt.

Die Beseitigung von Sondermüll erfolgt zu vorher bekannt gegebenen Terminen. Die Sperrmüllbeseitigung wird nach Bedarf vorgenommen.

**16. Hochwasser - und Sturmflutschutz:**

Im Bereich des Ribnitzer Sees und des Körkwitzer Baches ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 1,90 m HN zuzüglich Wellenauflauf zu rechnen. Alle Flächen unterhalb dieses Niveaus sind damit überflutungsgefährdet.

Da der § 9 Abs. 6 BauGB hier nicht zutreffend ist und keine anderen gesetzlichen Grundlagen existent sind, haben künftige Bauherren in ihren objektkonkreten Planungen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens den Sachverhalt des Hochwasser- und Sturmflutschutzes zu berücksichtigen.



*Borbe*

Borbe  
Bürgermeister der Stadt Ribnitz - Damgarten