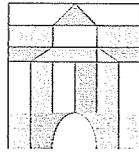


# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

## Begründung

zur Satzung  
der Stadt Ribnitz-Damgarten

gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Bereich  
„Gutshaus Dechowshof“, Ortsteil Dechowshof

**Auftraggeber:** Stadt Ribnitz-Damgarten  
Stadtplanungsamt  
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1  
Tel.: 0 38 21 / 89 34 66  
Fax: 0 38 21 / 89 34 70

**Planverfasser:** Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18320 Altenwillershagen · Lindenstraße 27  
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58  
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand:** 18. Mai 2011

## **0. Inhaltsverzeichnis**

1.	Vorbemerkung	3
1.1	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Lage des Satzungsbereiches und Bestand	3
2.	Satzungserfordernis	3
3.	Planungsrechtliche Einordnung	4
4.	Städtebauliche Ziele	5
5.	Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung	5
6.	Verkehrerschließung	6
7.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
8.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	6
9.	Gewässerschutz	7
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	7
11.	Denkmalschutz	8
12.	Vermessungs- und Katasterwesen	8
13.	Kosten	8

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten stellt den Siedlungsbereich im Ortsteil Dechowshof als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Für den Geltungsbereich der Satzung bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

### **1.2 Geltungsbereich**

Die Gebietsabgrenzung der Satzung wurde weitestgehend an den vorhandenen baulichen Nutzungen im bebauten Bereich des „Verbindungsweges“ ausgerichtet. Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches für den bebauten Bereich „Gutshaus Dechowshof“ ist dem Lageplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch Betriebsflächen einer Gärtnerei, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch die Kreisstraße NVP K2, das Wohngrundstück „Verbindungsweg 8“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Kreisstraße NVP K2
- im Westen durch Betriebsflächen einer Gärtnerei, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen

### **1.3 Lage des Satzungsbereiches und Bestand**

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Ortsteil Dechowshof. Es befindet sich im historischen Bereich der Ortslage und schließt direkt an der Kreisstraße NVP K2 an.

Die im Satzungsbereich vorhandenen Flächen werden zu Wohnzwecken mit dazugehörigen Garten- und Hofflächen, die den Satzungsbereich umgebenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.

## **2. Satzungserfordernis**

Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäudebestand ist noch nicht umfangreich genug, um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB bilden zu können. Die vorhandenen Gebäude stellen jedoch eine Bebauung von einigem Gewicht dar, wie dies der § 35 Absatz 6 BauGB für Außenbereichssatzungen verlangt. Die Voraussetzung, wonach Außenbereichssatzungen grundsätzlich nur zusammenhängend bebaute Bereiche mit dem Ziel erfassen dürfen, diese zu verdichten, ist gegeben.

Der eingefasste Satzungsbereich stellt auf das Ziel einer Begünstigung der Entwicklung einer Lückenschließung vor Ort ab. Diesen Siedlungsansatz durch eine geringfügige ortsverträgliche zusätzliche Bebauung abzuschließen, entspricht dem gewollten städtebaulichen Ziel, einhergehend mit einer städteplanerischen Klarstellung im Sinne einer nachhaltigen geordneten Entwicklung im Ortsteil Dechowshof der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Stadt Ribnitz-Damgarten daher eine entsprechende Satzung aufzustellen und damit die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zu verbessern und zu steuern.

### **3. Planungsrechtliche Einordnung**

Eine Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB ist von den Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen bzw. klarstellen. Die Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB begründet dagegen ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Absatz 2 zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben.

Der Erlass einer Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen. Zum einen muss es sich um bebaute Bereiche handeln, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Zum anderen dürfen die bebauten Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, notwendig.

Von welcher Größe an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorliegt, ist nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen. Im vorliegenden Fall ist das Gebiet mit seinen vorhandenen, teils historischen Wohngebäuden von einigem Gewicht.

Da sowohl im Gebiet als auch in der Nähe kein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung vorhanden ist, liegt nach Ansicht der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Gebiet auch keine überwiegende Prägung durch die Landwirtschaft vor. Die vorliegende Satzung schafft allerdings noch keine unmittelbaren Baurechte. Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen erfordern.

Ein UVP - pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB gegeben. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist also nach § 35 Absatz 6 BauGB ermächtigt, für das beschlossene, klar abgegrenzte bebaute Gebiet, eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

#### **4. Städtebauliche Ziele**

Zielsetzung der Außenbereichssatzung für den Bereich „Gutshaus Dechowshof“ ist die sinnvolle Nutzung einer vorhandenen Splittersiedlung, die sich im Laufe der Jahrzehnte als Wohnbaufläche entwickelt hat.

Es sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Wohnzwecken dienenden Vorhaben geschaffen werden. Dabei ist die Bebauung des Siedlungsbereiches mit ergänzenden Neubauten unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzusehen.

Die Baustruktur des Bereiches „Gutshaus Dechowshof“ soll erhalten werden. Zu diesem Zweck werden einzelne Festlegungen gemäß § 3 „Zulässigkeit von Vorhaben“ auf der Satzung getroffen.

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.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Stadt Ribnitz-Damgarten für diese Satzung das besondere Ziel gesetzt, die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung, die im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, zu regeln.

#### **5. Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung**

Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Die zukünftige Bebauung soll sich an dem vorhandenen Bestand orientieren. Damit die vorhandenen Höhen im Gebiet nicht überschritten werden, ist in der Satzung vorgegeben, dass die Firsthöhe hinzutretender Gebäude maximal 9,50 m über dem natürlichen Gelände betragen darf. Diese Bauhöhe wird als ausreichend für die zu erwartenden Bauvorhaben angesehen. Eine größere Bauhöhe könnte das Landschaftsbild und die Ortsilhouette beeinträchtigen.

Die Festlegung, nach der die Grundfläche hinzutretender Gebäude 120,0 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten darf, sichert, dass eine übermäßige Nachverdichtung der Bebauung im Geltungsbereich vermieden wird. Je Grundstück darf weiterhin durch die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports eine Gesamtgrundfläche von 60,0 m<sup>2</sup> zu den zuvor genannten 120,0 m<sup>2</sup> hinzukommen.

Weitergehende gestalterische Vorschriften werden aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Bausubstanz nicht für erforderlich gehalten.

Durch die östlich am Plangebiet angrenzende Kreisstraße NVP K2 sind gemäß der „Schalltechnischen Stellungnahme“ vom 03. März 2010 für die Wohnnutzungen Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher sind bei Umbauten oder Neubauten entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen.

Um die Bereiche mit einem erforderlichen Immissionsschutz zu verdeutlichen, sind im Lageplan der Satzung die vorhandenen Lärmpegelbereiche III und IV dargestellt worden.

Von den angrenzenden ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Bei der Planung von gewerblich genutzten Gebäuden werden weitere prüffähige Unterlagen benötigt. Die zu erarbeitenden Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, im Zuge der Hochbauplanung zur Stellungnahme zuzuleiten. Gemeinsam mit dem Bauantrag sind unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Der Ortsteil Dechowshof ist abwassertechnisch erschlossen. Die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation kann zu erwartendes Schmutzwasser von zusätzlichen Bebauungen aufnehmen. Dabei sind die zusätzlichen Gebäude mit einem separaten Anschlusskanal an den zentralen Kanal anzuschließen. Da die Erschließung Dechowshof abgeschlossen ist, sind die Leistungen für zusätzliche Anschlusskanäle entschädigungslos durch die Anschlussnehmer zu erbringen. Der Anschlusskanal ist dem Abwasserzweckverband Körkwitz zur Abnahme vorzustellen.

## **6. Verkehrserschließung**

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt derzeit nicht die Errichtung neuer oder zusätzlicher Erschließungsanlagen, da eine ausreichende Erschließung Bestand ist und nicht verändert werden soll. Die vorhandenen Verkehrsflächen können den durch die wenigen geplanten Gebäude ausgelösten Verkehr problemlos aufnehmen.

Der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist beim jeweiligen Bauvorhaben zu gewährleisten.

## **7. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt keine Maßnahmen 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 Grundstücke mit Anbindung an die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Leitungssysteme.

## **8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern.

Durch die Außenbereichssatzung werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Mit der Rücknahme des räumlichen Geltungsbereiches an der südlichen und östlichen Grenze sind nunmehr keine Baumgruppen und Kleingehölzflächen von der Überplanung betroffen. Die vereinzelt Pappeln an der östlichen Plangebietsgrenze stehen mit einer möglichen Bebauung nicht in Konflikt.

Im Gebiet der Außenbereichssatzung sind durch hinzutretende Gebäude keine gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V betroffen. Die einzig mögliche überbaubare Grundstücksfläche im südöstlichen Bereich der Satzung stellt sich als verdichtete Freifläche ohne jeden Gehölzbewuchs dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aufstellung einer Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB bei Betroffenheit von geschützten Bäumen generell die Verfahrensweise im Bauantragsverfahren geregelt wird.

Das kleinflächige Plangebiet ist mit einer Straße durchzogen und weitestgehend bebaut, klar strukturiert und gemäß der dörflichen Entwicklung mit Gärten und Gehölzstrukturen bestückt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Die Randflächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Davon ausgeschlossen sind die potentiellen Baugrundstücke, die keine Gehölzstruktur aufweisen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die Wohnhausbebauung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

## **9. Gewässerschutz**

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Außerhalb des Plangebietes verläuft an der östlichen Grenze der Graben 34a, der durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten wird. Für Unterhaltungsarbeiten ist es deshalb notwendig ab Böschungsoberkante einen 5,0 m breiten Streifen zu jeder Seite von jeglicher neuer Bebauung freizuhalten. Ebenso müssen Einzäunungen und Bepflanzungen am Graben eine Unterhaltung der Gewässer gewährleisten.

Durch die weitere Einengung des Satzungsbereiches ist eine hinzutretende Bebauung nur noch direkt am „Verbindungsweg“ zulässig. Damit wird ein ausreichender Abstand zwischen dem Graben und einer baulichen Anlage gewahrt.

## **10. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## 11. Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind gegenwärtig zwei Einzeldenkmale im Plangebiet enthalten. Das betrifft das Gutshaus auf dem Flurstück 20 sowie das Nebengebäude zum Gutshaus auf dem Flurstück 24/3. Im Lageplan erfolgt eine Kennzeichnung beider Einzeldenkmale.

Gemäß § 7 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V Seiten 12, 247), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V Seite 576), bedürfen jegliche Veränderungen an den Baudenkmalen selbst sowie in deren Umgebung, wenn diese eine Beeinträchtigung der Denkmale darstellen, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

## 12. Vermessungs- und Katasterwesen

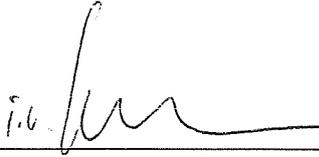
Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich am ehemaligen Gutshausgebäude ein Lagefestpunkt.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V Seite 524), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Februar 2009 (GVOBl. M-V Seite 261), gesetzlich geschützt.

Falls der angegebene Festpunkt durch die Überplanung des Gebietes gefährdet wird, ist rechtzeitig, das heißt ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

## 13. Kosten

Der Stadt Ribnitz-Damgarten entstehen durch die Aufstellung der Satzung ausschließlich Bekanntmachungskosten.

  
Jürgen Borbe  
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 12. Juli 2010  
geändert am: 19. Aug. 2010  
geändert am: 15. Jan. 2011  
geändert am: 05. März 2011  
geändert am: 18. Mai 2011