

STADT LÜBTHEEN

1. ENTWICKLUNGSSATZUNG für den Ortsteil Benz

BEGRÜNDUNG

September 2015

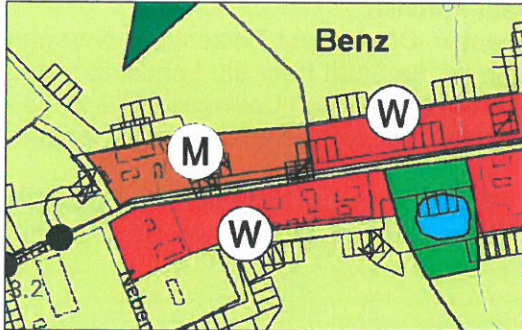
**Begründung für die 1. Entwicklungssatzung der Stadt Lübtheen
für den Bereich nordwestlich der Hauptstraße im Ortsteil Benz
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Inhalt der Satzung	3
3. territoriale Einordnung.....	4
4. Bestand.....	4
5. Ver- und Entsorgung	4
6. Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
7. Umweltbelange	5
8. Ein- und Auswirkungen.....	7
9. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	7
10. Hinweise	8

1. Allgemeines

Die Stadt Lübtheen erstellt eine Satzung über die Entwicklung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Bereich nordwestlich der Hauptstraße im Ortsteil Benz, die sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt vom 23.10.2014 entwickelt und die bereits vorhandene Abrundungssatzung vom 08.02.2002 berücksichtigt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen

Ziel ist die zusätzliche Einbeziehung eines nördlichen Flurstückes an der Hauptstraße im westlichen Bereich von Benz in den Bebauungszusammenhang.

Hierzu wird die Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB aufgestellt, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt, um ein Außenbereichsgrundstück ergänzt und dem Innenbereich zuordnet. Die Rechtsgrundlage hierfür bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Mit dieser Satzung wird eine Außenbereichsfläche der Anwendung des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unterworfen, d.h. Außenbereichsflächen werden als Innenbereich behandelt.

Die Stadtvertretung fasste am 04.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Entwicklungssatzung für den Bereich Hauptstraße.

Kartengrundlage ist die aktuelle digitale Liegenschaftskarte ALK von 2015 vom Katasteramt des Landkreises Ludwigslust-Parchim (übermittelt von der Stadt Lübtheen). Der Gebäudebestand wurde durch Begehung und aus Luftbildern ergänzt.

Der beabsichtigte Entwicklungsbereich ist hervorgehoben worden. Die Nutzungen in den bebauten Bereichen an der Hauptstraße sind durch Wohngebäude und Nebengelass, teilweise auch mit individueller Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Anlagen für den Eigen-erwerb, geprägt.

Für das Entwicklungsgrundstück wurden gesonderte Festsetzungen aufgenommen.

2. Inhalt der Satzung

Der § 34 Abs. 5 BauGB gibt die Voraussetzungen für die Entwicklungssatzung vor:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Hauptstraße vereinbar.
- Es ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Die rechtsverbindliche Abrundungssatzung für den Ortsteil Benz von 2002 wurde bei der Grenzziehung des SPA DE 2732-473 missachtet, die Stadt beantragte mit ihrem F-Plan 2011 eine Grenzkorrektur.

- Eine Betroffenheit für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete und für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete ist nicht zu erwarten.

In der Begründung sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beschrieben.

3. territoriale Einordnung

Die Stadt Lübtheen liegt im Westen der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust - Parchim, unmittelbar angrenzend an die Flächen des Amtes Neuhaus im Land Niedersachsen. Sie befindet sich ca. 70 km westlich der Kreisstadt Parchim.

Die Entfernungen zu den benachbarten Städten Hagenow, Dömitz und Boizenburg betragen ca. 15 bis 30 km. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Landesstraße L 06, die von Dömitz nach Pritzier führt und die nördlich auf die B 5 von Ludwigslust nach Boizenburg mündet. Südlich wird über die L 06 die B 191 Ludwigslust – Dannenberg angebunden.

Die Ortslage Benz befindet sich westlich der L 06 aus Vielank kommend in Richtung Lübtheen. Die beidseitige Erschließung des Ortes erfolgt über eine gut ausgebaute Gemeindestraße.

4. Bestand

Benz ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Die dörfliche Struktur wird von Siedlungshäusern geprägt. Innerhalb des Satzungsgebietes entstanden mehrere neue Wohngebäude mit Nebenanlagen. Die weitere Nutzung bestimmen Hobby-Kleintierhaltung und Nebengelaß sowie größere Gartenflächen. Dazu gehört auch eine Dammwildhaltung im nordwestlichen Ortsbereich. Die außerhalb der Satzung befindlichen Gebäude und Anlagen um den früheren Gutshof sind landwirtschaftlich geprägt und dem Außenbereich zugeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Stadt gehört dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale (WBV) und dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale (AZV) mit Sitz in Wittenburg an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist.

In Benz existiert keine zentrale Wasserversorgung über den Verband. Die Versorgung erfolgt über separate Hauswasserbrunnen.

Die Abwasserableitung der Haushalte erfolgt über dezentrale Anlagen. Das anfallende Schmutzwasser dieser Anlagen ist dem AZV zur Entsorgung zu überlassen. Ein zentraler Anschluss ist perspektivisch nicht vorgesehen.

Die vorhandene Trafostation im Ort versorgt die Anlieger mit Elektroenergie.

In Benz befindet sich neben dem Trafohaus ein Brunnen in ca. 130m Entfernung von der Änderungsfläche. Ein Nachweis über dessen Förderleistung liegt nicht vor. Die Förderleistung wird durch die Gemeinde ermittelt und es muss bei Bedarf eine Brunnenneubohrung vorgenommen werden um die Löschwasserversorgung des Ortsteiles zu gewährleisten.

Der vorhandene Teich im Ort ist nach Angaben der zuständigen Feuerwehr nicht in der Lage die entsprechenden Löschwassermengen vorzuhalten.

Im Bereich der östlichen Ortslage von Benz verläuft eine überörtliche Hochgasleitung mit Informations- und Steuerkabel in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseWerk AG, die oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet ist. Diese Trasse wurde als ungefährer Verlauf nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Beidseitig der Trasse ist ein Mindestabstand/Schutzstreifen von jeweils 2,00 m für Bebauungen/Bepflanzungen einzuhalten.

6. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Für das Ortsbild ist die Einbeziehung des nordwestlichen Flurstücks 25/1 an der Hauptstraße sehr wichtig. Die Dorfstruktur wird damit über die Satzung städtebaulich vervollkommen. Die Einbeziehung erfolgt so, dass der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich um diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

gen wird. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt. Die Erschließung sowohl aus Verkehrssicht als auch für die Wasserversorgung und Energieversorgung ist dabei über die öffentliche Hauptstraße gesichert. Für die Abwasserbeseitigung ist für das Grundstück eine Einzelkläranlage vorzusehen. Zusätzliche Aufwendungen für die technischen Anschlüsse sind damit relativ gering.

Die angemessene Entwicklung soll durch die Einbeziehung von Grünland erreicht werden. Das beabsichtigte künftige Baugrundstück entsteht am östlichen Rand einer Obstwiese und eines Feldweges sowie an der Hauptstraße, die hier von zwei großen Eichen (Naturdenkmal) geprägt ist. Für das Baufeld wird zu den Bäumen (Eichen) ein ausreichender Abstand von 20,0 m festgesetzt.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird damit berücksichtigt.

Das Gelände grenzt in nördliche Richtung an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Einzelne Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 in der Planzeichnung sowie im Text der Satzung getroffen worden. Sie nehmen Bezug auf die angrenzenden Gebäude.

7. Umweltbelange

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauGB über den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB im Bauantragsverfahren zu entscheiden.

In Satzungen nach §34 Absatz 4 Satz 1 Nr.2 BauGB finden § 1a Abs.2 und 3 und §9 Abs. 1a BauGB keine Anwendung.

Hier wird daher nur der Nachweis der Ausgleichsmöglichkeit informativ beigebracht, der zum Bauantrag prüfrelavant wird.

Bestandsbeschreibung Satzungsfläche Flurstück 25/1

Die ca. 3.200 m² große Fläche wird als Weidefläche genutzt. Davon sollen ca. 2.250 m² einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Für die Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V ist ein gesonderter Antrag zu stellen. Die in Aussichtstellung bei Nachweis des Ausgleiches liegt seitens der UNB vor.

Begrenzt wird das Grünland im Westen von einer Obstbaumwiese, die einer Wohnbebauung zugeordnet ist, im Osten von einem weiteren Gehöft, im Süden von der Hauptstraße und im Norden von landwirtschaftlicher Fläche (verbleibendes Grünland).

Bäume nach §18 NatSchAG MV (Eichen) sind im Südosten vorhanden.

Sonstige Belange

BRN

Das BRN 3 Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Ortsübergreifend) ersetzt alle bisherigen gesetzlichen Regelungen zum entfallenden LSG.

Da es sich um Flächen innerhalb vorhandener Bebauung und um eine Anpassung innerhalb einer rechtsverbindlichen Satzung handelt, die Teil des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

SPA

DE 2732-473 Mecklenburgisches Elbetal ortsumfassend

Das SPA grenzt teilweise unmittelbar an die Grundstücke der Ortslage, oder wurde sogar in diese hineingeführt. Unter Beachtung der Ortslage, des Schutzspektrums der Leitarten, und der Tatsache, dass die Entwicklungsfläche aus dem rechtswirksamen F- Plan entwickelt und innerhalb der rechtsverbindlichen Satzung Benz liegt, sind keine Beeinträchtigungen für das SPA (Schutzziele / Schutzobjekte) einzustellen.

sonstige Schutzobjekte des Naturschutzes

Rastgebiete außerhalb eines 300 m Radius sind vorhanden:

Rastgebiete Land im Westen Bewertung der Rastgebietsfunktion: 2

Da es sich um Flächen hinter vorhandener Bebauung und um eine Entwicklung innerhalb einer rechtsverbindlichen Satzung / eines rechtswirksamen F-Planes handelt, sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im 50 m Wirkradius verzeichnet:

LWL11876 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im 200 m Wirkradius verzeichnet:

LWL11878 / 11877 Biotopname: Baumgruppe; Buche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

LWL11874 Biotopname: Hecke; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

LWL11873 Biotopname: Baumgruppe; Eiche; Ahorn Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Wirkeinflüsse sind nicht anzusetzen, da nur sehr geringe Einflüsse der Eingriffsfläche einzustellen sind.

Weißstorch

Nördlich der Satzungsfläche befindet sich ein Weißstorch – Neststandort. Aufgrund der ortsüblichen Nutzung ist eine Beeinflussung des Neststandortes auszuschließen.

Der Verlust des als essentiell einzustufenden Grünlandes in Höhe von 2.250 m² ist vor Baubeginn auszugleichen. (CEF-Maßnahme) Dies erfolgt im Zusammenhang mit dem Ausgleich des Grünlandes zugunsten der Befreiung von den Verboten des §7 BREIbeG M-V.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen.
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle aufzufangen und / oder zu versickern.
- Eine landschaftsgerechte Gestaltung der Außenanlagen ist vorzunehmen.
- Bestandsgehölze, die dem Schutz des NatSchAG M-V unterliegen dürfen auch im Kronentraufbereich (Kronentraufe +1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die jeweils geltenden aktuellen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Biosphärenreservates.

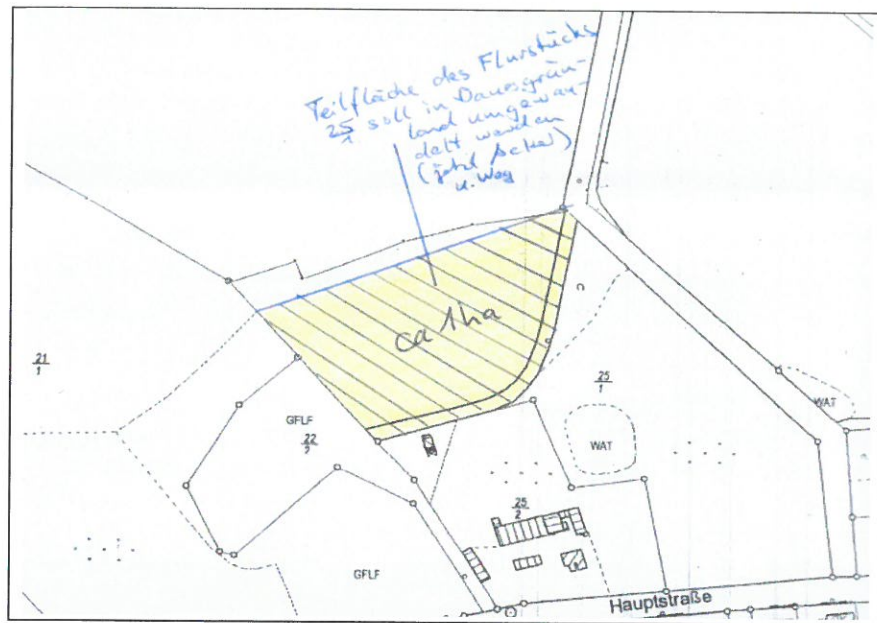
Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden auf der betroffenen Fläche die vorhandenen Biotope, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium teilweise zerstört oder gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind trotz der Kleinteiligkeit nachhaltig. Das Landschaftsbild wird durch Umwandlung in Bauflächen verändert.

Aufgrund der Lage der Fläche und der örtlichen Randsituation ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht als erheblich einzustufen.

Auf der Satzungsfläche soll der Bau von Wohngebäuden sowie Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen ermöglicht werden. Die Umwandlung der Weidefläche in Baufläche stellt einen Eingriff dar, der zu kompensieren ist. (genaue Flächenbestimmung durch Eingriffsberechnung im Bauantragsverfahren) Als Ersatz für den Eingriff in Flurstück 25/1 steht in der Flur 1, Flurstück 25/1 eine Teilfläche mit bis zu 9.000 m² Acker zur Verfügung, das in extensives Grünland umgewandelt werden kann. Damit können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V und des Ersatzes von essentielltem Grünland für den Weißstorch (CEF- Maßnahme), ist in der Gemarkung Benz, Flur 1, Flurstück 25/1 eine Teilfläche von 2.250 m² Acker in Grünland umzuwandeln. Diese Fläche ist in der Ausgleichsbilanzierung anzurechnen. Ein gesonderter Antrag ist gestellt.



geplante Ersatzmaßnahme Flur 1, Flurstück 25/1

8. Ein- und Auswirkungen

Die unmittelbare Nachbarbebauung und Nutzung der Flächen lassen in ihrer Nutzungsart keine negativen Einwirkungen auf das Plangebiet erwarten. Südlich der Hauptstraße befindet sich eine Milchviehanlage (Flurstück 5). Für diese Anlage liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Rittermannshagen 18, 17139 Faulenrost zu Geruchsimmissionen und Stickstoffdeposition aus dem Jahre 2013 für die angrenzenden relevanten Wohngebäude vor. Daraus ist zu entnehmen, dass die zulässigen Grenzwerte für den Planbereich eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ebenso lässt das Plangebiet keine negativen Einwirkungen auf die Nachbarbebauung erwarten.

9. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Begründung -

Für den Geltungsbereich der 1. Entwicklungssatzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zur angrenzenden Bebauung hergestellt werden. Hierzu ist der § 3 Örtliche Bauvorschriften in die Satzung aufgenommen worden.

Dachformen und Dachneigungen

Die Dachlandschaft ist insbesondere durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt.

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Um den angrenzenden typischen Dachformen und Dachneigungen zu entsprechen, wurden für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 55° zugelassen.

10. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Fläche (Flur: 1, Flurstück: 25/1) für die beabsichtigten Ersatzmaßnahmen ein Bodendenkmal berührt werden kann.



Lageplan Bodendenkmal

Eine weitere detaillierte Abstimmung ist jedoch entsprechend der fernmündlichen Nachfrage vom 08.09.2015 (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Herr Saalow) nicht notwendig, wenn als Ersatzmaßnahme die Umwandlung von Acker in Grünland vorgesehen ist.

Lübtheen, 23. Okt. 2015


Die Bürgermeisterin

