3. Ausfertigung

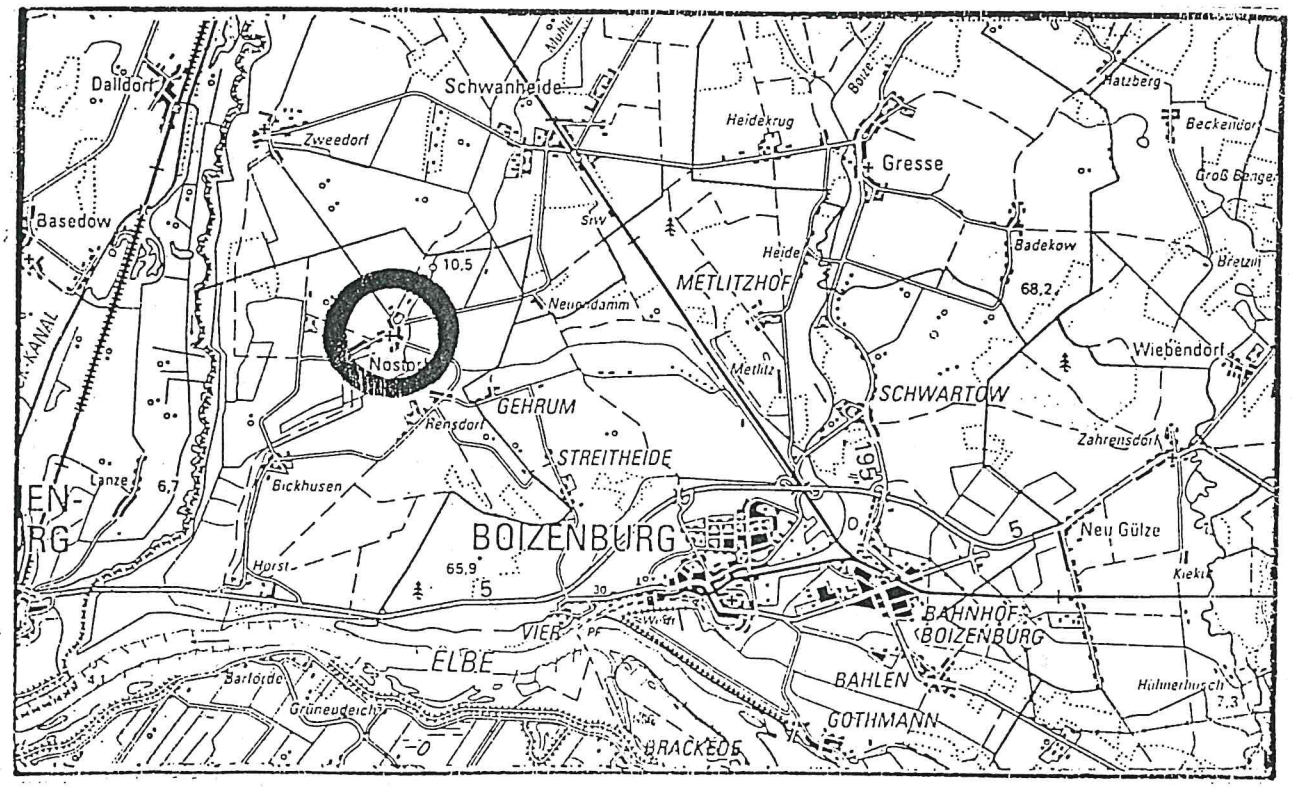
Gemeinde Nostorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Nostorf

- Begründung -



Stand: 10. Dezember 2001

Planverfasser:
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Königstraße 4; 19258 Boizenburg/Elbe
Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50442

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Aufgabenstellung und Veranlassung	01
2.	Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	01
3.	Zum Stand der Ortsentwicklung	02
4.	Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz	05
5.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	05
6.	Grundwasserschutz	06
7.	Angaben zum Planverfahren	07

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB der Gemeinde Nostorf für den Ortsteil Nostorf
Begründung

1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nostorf hat in ihrer Sitzung im Mai 1999 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Nostorf beschlossen. Ziel der Satzung ist die Definition der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteils Nostorf, um für einzelne noch nicht bebaute Grundstücke Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB zu ermöglichen.
Grundsätzlich bietet das Baugesetzbuch in § 34 (4) 1 bis 3 die Möglichkeit für die Gemeinden, per Satzung die Ortslagen klarzustellen oder zu ergänzen.
Im vorliegenden Fall zielt die Satzung auf die Klarstellung und Ergänzung der Ortslage auf der Grundlage des § 34 (4) 1 und 3 BauGB. Voraussetzung für die Definition des Geltungsbereiches der Satzung ist, daß

1. die Grundstücke erschlossen sind und
2. die Grundstücke geeignet sind, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter Wahrung des Eindruckes von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der Ortslage zu entwickeln.
3. Die Einbeziehung der Grundstücke muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Nostorf für den Ortsteil Nostorf bereits eine städtebauliche Entwicklung definiert. Die vorhandene Bebauung umfaßt die angrenzenden Bereiche entlang der bestehenden Straßenzüge mit dem Ortsmittelpunkt Kirche und Kirchplatz. Diese städtebaulichen Vorgaben werden im Rahmen der Satzung aufgegriffen. Die Satzung entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nostorf.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen unbebauten Flächen sind im FNP der Gemeinde als Bauflächen dargestellt. Da sie jedoch noch nicht bebaut sind, handelt es sich hierbei um Ergänzungen gemäß § 34 (4) 3 BauGB.

2. Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich umfaßt die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße, des Zweedorfer Weges und der Straße nach Rensdorf sowie den Ortskern. Die Aufstellung einer Satzung ist erforderlich, da auch einzelne Außenbereichsgrundstücke in die Ortsentwicklung einbezogen werden sollen.
Dies betrifft einzelne Grundstücke am Zweedorfer Weg und an der Hauptstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen

1. Entlang der Hauptstraße in der Flur 1 die Flurstücke 57/1, 57/2, 1/1, 1/2, 2, 3, 4, 5/2, 6, 7, 8/1, 9/1, 10/3, 10/7, 10/6, 10/9, 10/8, 60/3, 60/2, 12, 14/1, 15, 17, 16, 18/3, 18/2 (alle teilweise einbezogen).
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Flurstück 78 der Flur 2 sowie die Flurstücke 54/17, 54/18, 55/1 (teilweise), 54/24, 54/23, 54/22, 54/27, 54/26, 47, 46, 45,44, 43, 42/1, 41/1, 40, 39/1, 38/1, 37/1, 36,/1, 35/2, 35/1 der Flur 1 um den Kirchplatz die Flustücke 34/3, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 28/3, Teile der Flurstücke 32/1 und 31/3 und die Flurstücke 30 und 28/2 der Flur 1 an der Kirche.

2. Im weiteren Verlauf der Hauptstraße liegen die Flurstücke 22/10, 22/9, 22/8, 22/7, 22/6, 22/5 und 23/1 innerhalb des Geltungsbereiches sowie teilweise das Flurstück 22/4 (alle Flur 1).

3. Entlang des Zweedorfer Weges werden die Flurstücke 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/15, 19/1, 20, 21, 70/2 sowie teilweise das Flurstück 70/4 einbezogen (alle Flur 1).

4. Entlang der Straße nach Rensdorf werden die Flurstücke 27/3, 27/2 und 137/4, 137/5 sowie 137/7 einbezogen (alle Flur 1).

5. Am Kirchplatz liegen noch die Flurstücke 26/1, 25/1 und 24 teilweise innerhalb des Geltungsbereiches sowie das Flurstück 28/4 (vollständig) (alle Flur 1).

3. Zum Stand der Ortsteilentwicklung

Die Gemeinde Nostorf liegt am westlichen Rand des Landkreises Ludwigslust zwischen der Stadt Boizenburg und der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Im Süden grenzt die Gemeinde an die Niedersächsische Landesgrenze an, die durch den Verlauf der Elbe gekennzeichnet ist.

Die Gemeinde Nostorf besteht aus vier Ortsteilen: Nostorf, Bickhusen, Renstorf und Horst. Mit einer Einwohnerdichte von 36,3 Einwohner Pro km² Fläche (Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan) und einer flächenmäßigen Größe des Gebietes von ca. 1.996 ha ist das Gemeindegebiet sehr dünn besiedelt.

Die Gemeinde Nostorf konzentriert sich in ihrer Siedlungsentwicklung auf die Ergänzungen und Klarstellung der jeweiligen Ortsteile. Im Ortsteil Nostorf wurden im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes einzelne noch nicht bebaute Grundstücke an der Hauptstraße und an der Straße in Richtung Schwanheide mit einbezogen. Die östlich des Zweedorfer Weges und außerhalb des derzeitigen Ortsrandes liegenden Flurstücke, die im Flächennutzungsplan als künftige Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt sind, wurden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Die Gemeinde rechnet nicht damit, daß diese Grundstücke kurzfristig für eine Bebaubarkeit zur Verfügung stehen können.

Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme im Ortsteil Nostorf ist festzustellen, daß nur noch einzelne Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung für eine künftige Bebauung zu nutzen sind. Unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksgrößen wird damit die Errichtung von allerhöchsten 5 bis 6 Wohngebäuden möglich.
Wobei die Grundstücke nördlich der Straße in Richtung Schwanheide (Flurstücke 22/7 bis 22/ 4) für eine Bebauung nur durch Aufschüttungen geeignet sind. Die dortige Wiese scheint überschwemmungsgefährdet.

Der Gebäudebestand wurde auf der anliegenden Karte zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach örtlicher Aufnahme nachgetragen. Die Nachtragungen sind nicht eingemessen, sondern nach Augenschein übertragen.

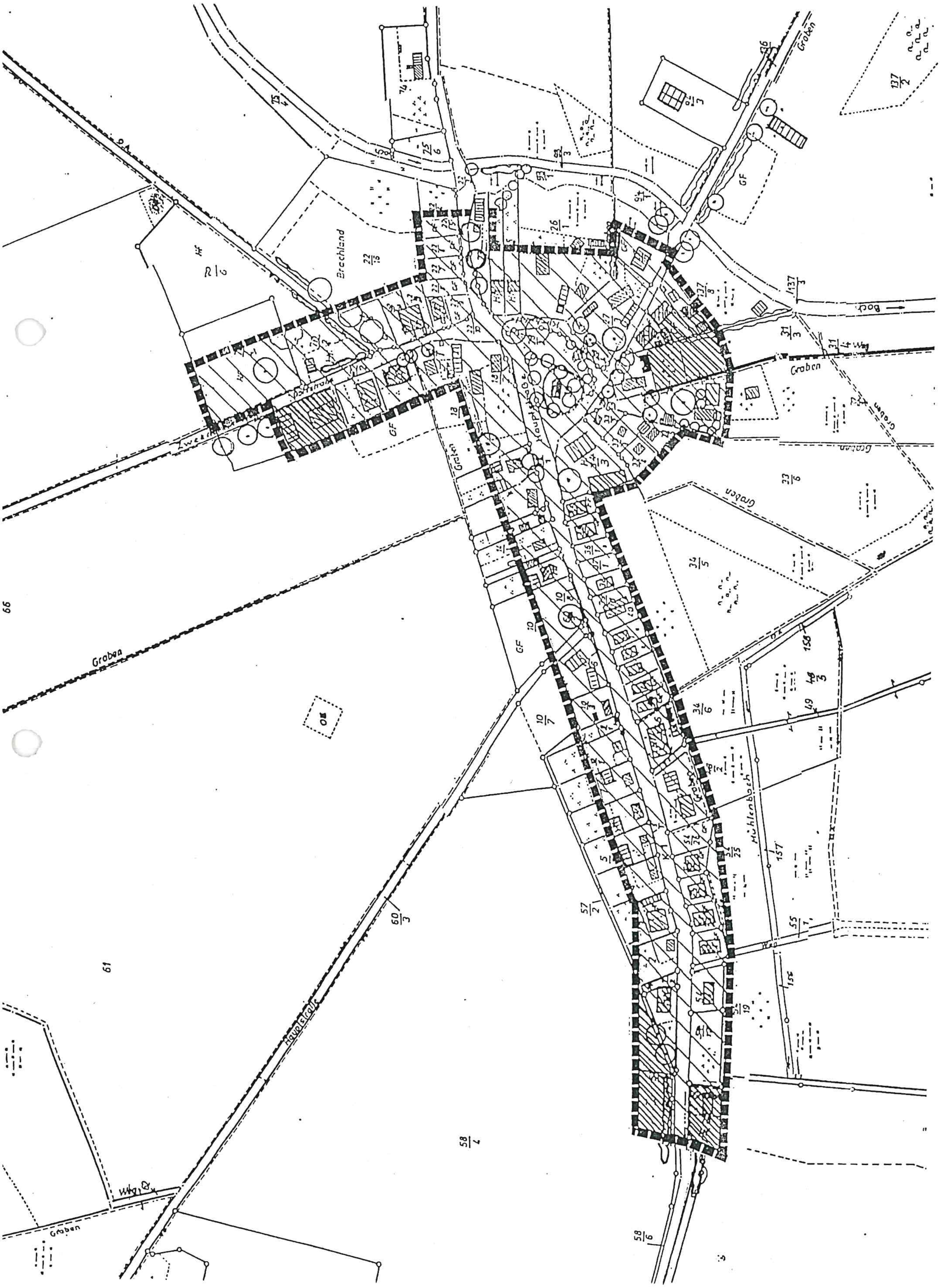
Die Ortsteile der Gemeinde Nostorf sind dörflich, ländlich geprägt. Die Nutzung des Gemeindegebietes ist überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Das südliche Gemeindegebiet liegt im Vorsorgeraum für Natur und Landschaftspflege und wird geprägt durch das Stecknitztal im Westen und die Elbeniederung im Süden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für West-Mecklenburg ist die Gemeindelage als Fremdenverkehrsentwicklungsraum dargestellt. Zwischen dem Ortsteil Nostorf und dem Ortsteil Zweedorf befindet sich ein Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Kiessand), das derzeit abgebaut wird.

Im Ortsteil Nostorf sind folgende Baudenkmäler vorhanden. Der prägende Dorfplatz und Kirchplatz im Ortsteil Nostorf, die ehemalige Schule am Kirchplatz, die ehemalige Schmiede in der Hauptstraße 18, das Niederdeutsche Hallenhaus rechtsseitige der Hauptstraße 18, die Trafostation rechtsseitig der Straße nach Bickhusen und das Niederdeutsche Hallenhaus am Kichplatz 30.

Alle aufgelisteten Baudenkmäler liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Neubebauung im unmittelbaren Nahbereich von Baudenkmälern die Untere Denkmalpflegebehörde zu beteiligen ist und ein Ensembleschutz nach den Einfügungsgesichtspunkten des § 34 zu beachten sein wird.

Im Ortsteil Nostorf sind Bereiche mit Bodendenkmalen bekannt. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege hat die Bereiche auf einem Lageplan gekennzeichnet, der als nachrichtliche Darstellung auf der Planzeichnung kenntlich gemacht ist. Auf die Auflagen zum Umgang mit Grund und Boden in diesen Bereichen wird ebenfalls hingewiesen.

Dorflage Nostorf mit Ergänzungen der bebauten Grundstücke nach örtlicher Begehung



4. Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Nostorf erfolgt über die zentralen Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale. Das Wasserwerk befindet sich in Schwanheide.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Ausnahme einer Zentralen Kläranlage in Horst durch Einzelkläranlagen. Die Gemeindevertretung hat am 03.04.2001 ihr dezentrales Abwasserbeseitigungskonzept beschlossen. Es liegt derzeit zur Genehmigung vor. Auf die Kommunalabwasserverordnung (KabwVO) wird hingewiesen.
Das verschmutzte Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz seitens der WEMAG. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt an den Winterpolder Horst bzw. liegt im Polder Horst. Gemäß Schreiben des STAUN vom 23. August 2001 liegt der Geltungsbereich damit in einem potentiell durch Elbehochwasser gefährdetem Gebiet. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 10,00 m üNN, höhere Wasserstände sind möglich. Für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes ist in jedem Fall ein Höhenplan zu erstellen. Der künftige Deich wird an der Hauptstraße K 1 beginnen und eine Kronenhöhe von 10,70 m üNN erhalten.

Das Flurstück 55/1 stellt die Zufahrt zum Deich am Mühlenbach – Randkanal dar.

Bei Bauanträgen ist die Erstellung eines Höhenplanes erforderlich.

Bei entsprechendem Bedarf kann das Erdgasnetz vor allen Dingen im Bereich "Zweedorfer Straße" und der Kreisstraße in Richtung Schwanheide erweitert werden.

Altlasten-Verdachtsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde gekennzeichnet.

5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Auf den im Südosten der Ortslage einbezogenen Flächen entlang der Hauptstraße befinden sich Knicks, die den heutigen Ortsrand kennzeichnen. Diese Knicks sind zu erhalten. Es sind Biotoptypen, die gemäß dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern unter besonderen Schutz stehen. Die Knicks bzw. Feldgehölze liegen zwar außerhalb des Geltungsbereiches der Geltungssatzung, kennzeichnen jedoch die Grenze der jeweiligen Flurstücke, die Teilweise in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen sind.

Zum Schutz dieser Strukturen, die nicht nur aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes, sondern auch aus Gründen des Windschutzes für die Ortslage und aufgrund ihrer Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt zu schützen und zu erhalten sind, wird hingewiesen. Im Nordwesten der Ortslage ist eine Fläche von ca. 0,1 ha in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Entwicklung des derzeitigen Ortsrandes. Die Fläche liegt etwas tiefer. Für eine Bebauung muß aufgefüllt werden, wie dies bereits auch auf den benachbarten Grundstücken erfolgte.

Zum Ausgleich für die Aufschüttung ist hier denkbar, daß die restlichen tieferliegenden Bereiche extensiv bewirtschaftet werden und dort entlang der Flurstücksgrenzen Kopfweidenreihen angelegt werden. Dies hat auch den Vorteil, daß zu dieser Seite zur offenen Landschaft hin eine gewisse Ortsrandeingrünung stattfindet.

Desweiteren wird empfohlen, die jeweiligen Böschungsbereiche der Grundstücke entsprechend durch standortgerechte und heimische Gehölze zu begrünen und zu festigen.
In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird dieser Bereich nicht besonders gekennzeichnet oder gemäß § 9 Baugesetzbuch entsprechend festgesetzt. Zur Klarstellung solcher Festsetzungen in der Planzeichnung ist die Maßstäblichkeit ungeeignet.

Innerhalb des Satzungsgebietes liegen auch Gräben, die wasserwirtschaftliche Bedeutung haben. Zu den Gräben ist bei einer Bebauung der angrenzenden Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ein jeweiliger Grabenrandstreifen von mindestens 7 m freizuhalten.

6. Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers gibt die Untere Wasserbehörde folgende Hinweise:

"- Falls die vorgesehene Aufschüttung mit Boden bzw. der Einbau von Recyclingmaterial erfolgt, sind die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - (LAGA, Stand: 06.11.1997)" zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I. Nr.36, S 1554) bzw. für dort nicht enthaltende Schadstoffe die Zuordnungswerte ZO der LAGA einzuhalten.

- Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

- Im Planungsgebiet befand sich eine militärische Altlast (Flur 70/4). Trotz Abriss der Gebäude können weitere Belastungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden.
Treten bei Arbeiten im Planungsbereich der Entwicklungssatzung bisher nicht bekannte Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten im festgestellten Bereich sofort einzustellen und die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust (UWb LK) zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

- Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidungen zu stellen.
Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen."

7. Angaben zum Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nostorf hat in ihrer Sitzung im Mai 1999 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Nostorf beschlossen. Mit dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollte die gesamte Ortslage, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ergänzt werden. In ihrer Sitzung am 21. Februar 2000 hat die Gemeindevertretung diesen Beschluß dahingehend geändert, daß die im Geltungsbereich liegenden Teile der Flurstücke 70/2 und 66 der Flur 1 nur, soweit bereits Gebäudestand vorhanden ist, mit einbezogen werden. Die einbezogenen Teile dieser Flurstücke kennzeichnen den derzeitigen Ortsrand am Zweedorfer Weg. Die Darstellung im Flächennutzungsplan umfassen größere Teilstücke. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10. Dezember 2001 die Satzung beschlossen.

Mit Aufstellung und Beschluß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Nostorf wird die geltende Abrundungssatzung ersetzt.

Nostorf, den 20.12.2001

GEMEINDE NOSTORF 2 LANDKREIS LUDWIGSLUST

.....

Der Bürgermeister