1. Ausfertigung (von 5)

Außenbereichsatzung

für die

Ortslage Rensdorf

der Gemeinde Nostorf
Landkreis Ludwigslust

Begründung

1. Planerisches Ziel der Gemeinde Nostorf

Die Gemeinde Nostorf hat sich entschlossen, für den Ortslage Rensdorf eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB aufzustellen und zu erlassen. Ziel der Gemeinde ist die Festsetzung der Grenzen für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnnutzung von einigem Gewicht bereits vorhanden ist.

Der so bebaute und genutzte Bereich erstreckt sich nördlich der Verbindungsstraße zwischen den beiden Ortsteilen Rensdorf und Nostorf. Die zum Teil ehemals landwirtschaftlichen Gebäude sind zum Wohnen und für Gewerbe- und Handwerksbetriebe bereits umgenutzt. Es überwiegt die Nutzung Wohnen. Betroffen sind insgesamt acht Flurstücke, die mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen bebaut sind. Ein Gewerbetrieb ist im Gebiet vorhanden, für den ebenfalls die bauplanerischen Voraussetzungen der Existenzsicherung an diesem Standort geschaffen werden sollen.

Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB wird für diesen Teil der Ortslage Rensdorf

- keine Zulässigkeit von UVP- pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG (Gesetz zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen) oder nach Landesrecht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH – Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten und somit Anhaltspunkte der Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe 6 benannten Schutzgüter.

Mit der Satzung erfolgt eine Sicherung bereits vorhandener Wohn- und Gewerbenutzung im Außenbereich. Das in Rede stehende Teilgebiet der Ortslage Rensdorf liegt südwestlich des großen Agrarbetriebes AFM GmbH – außerhalb der eingetragenen Immissionsradien. Es stellt eine in sich geschlossenen Bebauung dar und steht in räumlichem Bezug zur Ortslage Rensdorf. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für dieses Teilgebiet ist mit einer städtebaulichen Ordnung vereinbar. Mit der Satzung geht keine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung einher.

Einbezogen werden die Haupt- und Nebengebäude wie sie bereits vorhanden sind, sowie das Flurstück 36/2 Gemarkung Rensdorf, Flur 2, bis zur westlichen Baumreihe, die zugleich das Siedlungsgebiet nach Westen begrenzt. Die Einbeziehung des Flurstücks 36 /2 Gemarkung Rensdorf, Flur 2 ist städtebaulich und landschaftlich gegeben. Das Flurstück umfasst den ehemaligen Haus- und Nutzgarten der benachbarten Wohnbebauung und liegt innerhalb des durch den Baumbestand gekennzeichneten Siedlungsbereiches.

Ziel der Gemeinde ist es, den Bestand an Wohngebäuden zu erhalten und ihn für künftige Nutzungen zu sichern, resp. die planerischen Weichen für die Sicherung,

Erhaltung und gegebenenfalls weitere Nutzungen zu stellen. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde diese Außenbereichssatzung auf. Für ein Bewohner der betroffenen Grundstücke könnte ansonsten keine Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen oder bedarfsgerecht Erweiterungen erteilt werden.

Rechtsfolgen:
Die Rechtsfolge einer Außenbereichssatzung besteht darin, dass im Satzungsgebiet die zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die als sonstige Vorhaben i. S. des § 35 (2) BauGB zu beurteilen sind, nicht die öffentlichen Belange

1. § 35 (3) Nr. 1 BauGB (Widerspruch zur Darstellungen im Flächennutzungsplan) oder
2. § 35 (3) Nr. 7 BauGB (Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird)

entgegengehalten werden kann.

Die Bestimmungen des § 35 (6) Satz I BauGB (Wohnzwecke) und § 35 (6) Satz 2 BauGB (kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe) sind in die Satzung in Text (Teil B) aufgenommen.

2. Belange des Denkmalschutzes

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.

3. Ausgleichsmaßnahmen für mögliche bauliche Maßnahmen

Für mögliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen ist ein Ausgleich nach den in Mecklenburg-Vorpommern angewandten Richtlinien (Hinweise zur Eingriffsregelung) nachzuweisen und zu erbringen.

Bei Einzelbauvorhaben wird als Ausgleich für je 50 qm überbaute Fläche folgender Ausgleich vorgeschlagen

- ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Baumschulqualität mit Stammumfang
  (STU) 14-16 cm oder ein Obstbaum mit Stammumfang (STU) 10-12 cm oder
- 5 Stück heimische Sträucher der Größe (80 – 100 cm), 2xverpflanzt

zu pflanzen. Im Einzelfall sind die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der beantragenden Baugenehmigung zu ermitteln und nachzuweisen. Im Rahmen der

Außenbereichssatzung wird hier nur ein Vorschlag unterbreitet. Die Satzungsflächen verbleiben im Außenbereich.

4. Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen zur Tierwelt liegen nicht vor. Diese werden daher durch eine Potenzialanalyse ersetzt. Die Potenzialanalyse umfasst die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Überprüfungen nach § 44 BNatSchG:

- Brutvögel (gesamter Raum). Sie dienen sowohl der Betrachtung der direkt betroffenen Lebensräume als auch der Wechselbeziehungen. Neben allgemein verbreiteten Arten wie Amsel, Buchfink, Kohl- und Blaumeise, Zaunkönig, Ringeltaube und Grünfink ist das Vorkommen weiterer Arten wie Rotkehlchen, Gartengrasmücke oder Zilzalp nicht auszuschließen. Es sind die Vogelarten in Siedlungsrandgebieten, die Nutzgärten, Obstgehölze und Hecken bewohnen. Bei der Brutvogelwelt ist davon auszugehen, dass allgemein häufige und verbreitete Arten dominieren. Gehölze besiedelnde Vogelarten sind von der Satzung nicht betroffen, da keine Planung initiiert wird, mit der in den Gehölzbestand eingegriffen wird. Gebäude besiedelnde Vogelarten sind von der Satzung nicht betroffen, da in den Gebäudebestand nicht eingegriffen wird. Es besteht bezüglich der Vögel keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Säuger wie Rehwild, Hasen, Mäuse nutzen die Randlagen der dörflichen Strukturen sicherlich zur Äsung. Aufzucht oder als Revierflächen sind nur bei Mäusen zu erwarten. Für den Feldhasen besteht ungenügend Deckungsfläche und die Siedlungsnähe ist zu deutlich. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Für weitere Säuger nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie Fischotter und Biber sowie wassergebundene Arten (Fische, Muscheln) und Wirbellose sind keine Lebensbedingungen im Satzungsgebiet oder in unmittelbarer m Zusammenhang gegeben. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Amphibien/Reptilien: Potentiell ist Grünland in Dorfrandbereichen und auch Gartenteiche und Lesesteinhaufen als Sommerlebensraum für Amphibien und Reptilien geeignet. Mit der Satzung wird keine Überplanung des Gebietes möglich. Bestehende Strukturen verbleiben. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Fledermäuse: Alle vorkommenden Feldermausarten sind streng geschützt. Im alten Gebäudebestand ist ein Fledermausvorkommen als sicher zu bezeichnen. Es ist mit Arten zu rechnen, die ihre Sommerquartiere in Bäumen und Gebäuden haben (typisch sind die vorhandenen Strukturen mit alten Gebäuden) und Winterquartiere in Spaltenquartieren an und in Gebäuden und sonstigen geschützten Hohlräumen haben (wie z.B. die Breitflügelfledermaus oder auch die Zwergfledermaus). Es werden keine Gehölzstrukturen und/oder Gebäude entfernt. Diesbezüglich besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz. Es verbleiben auch in der unmittelbaren Umgebung die Jagdreviere unverändert bestehen. Fledermäuse können von möglichen Veränderungen im Satzungsbereich betroffen sein, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Vorhaben „Aufstellung einer Außenbereichssatzung“ für den OT Rensdorf wurde unter artenschutzrechtlichen Aspekten geprüft. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Standorte besonders geschützter Arten zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Eine artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens ist nicht nachzuweisen.

Nostorf, den 18. 05. 2010 .....

Bürgermeister

GEMEINDE NOSTORF
LANDKREIS LUDWIGSLUST