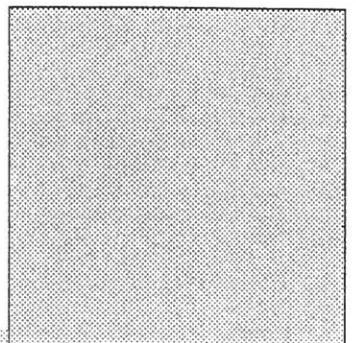


**Satzung der Gemeinde Jessenitz
über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Benz**

- Landkreis Ludwigslust -



Stand: März 2000

Rechtskräftig ab : 08.02.02

Begründung für die Satzung der Gemeinde Jessenitz über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Benz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Territoriale Einordnung

Der Ort Benz der Gemeinde Jessenitz liegt ca. 7 km südlich von der Stadt Lübtheen entfernt und ist über die Landesstraße 06 aus gut erreichbar. Die Entfernung zum Hauptort Jessenitz beträgt ca. 3 km.

Zur Gemeinde gehören außerdem die Ortsteile Volzrade, Briest, Lank und Jessenitz Siedlung. Alle Dörfer weisen eine kleinteilige Struktur auf, der größte Teil war ursprünglich eigenständig mit Gutshaus, Parkanlage und straßenbegleitender Bebauung.

Die Gemeinde Jessenitz hatte am 30.06.1999 gemäß Angaben des Amtes Lübtheen insgesamt 426 Einwohner.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 2.856 ha.

In Benz leben ca. 60 Einwohner.

Das Gemeindegebiet liegt insgesamt im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“. Lübtheen als Ländlicher Zentralort übernimmt sämtliche Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben für die Gemeinde.

2. Bestand

Das Dorf Benz als ursprüngliches Gutsdorf hat sich entlang der Straße Benz - Briest entwickelt.

Diese historisch, eingeschossige Bausubstanz mit Krüppelwalm- und Satteldach entwickelte sich entlang der Dorfstraße, wobei die Traufstellung der Wohnhäuser zur Straße hin typisch ist. Gegliedert sind die ca. 2.000 m² großen Gehöfte mit Wohn-, Stall- (Scheunen) u.a. Nebengebäuden. Dazu kommen gleichgroße Gartenflächen im rückwärtigen Teil.

Die geschlossene Struktur der Hauptstraßenbebauung wird in westliche Richtung aufgelockert. Hier dominieren landwirtschaftliche Anlagen eines Wiedereinrichters. Auch östlich der Landesstraße und südlich der Hauptstraße existieren Einzelgehöfte.

Ein Teich mit Rasenfläche sowie einer zweireihigen Birkenpflanzung an der Straße ist als sogenannter Mittelpunkt des Ortes zu bezeichnen. Hier befindet sich auch die Bushaltestelle.

Mit der Ausweisung von Bauland in diesem ländlichen, strukturschwachen Raum sollen Ansiedlungen ermöglicht werden, um weiterem Einwohnerverlust entgegenzuwirken.

Denkmale

Die Trafostation auf dem Flurstück 23 ist als ein Baudenkmal auf der Kreisdenkmalliste des Landkreises Ludwigslust eingetragen.

3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Wasserversorgung

Die Einwohner von Benz versorgen sich mit Trinkwasser über eigene Wasseranlagen (Trinkwasserbrunnen). Die Wasserqualität wird jährlich überprüft. Ein Wasser- und Abwasserkonzept für die gesamte Gemeinde befindet sich in der Diskussion. Mit dem Beitritt zum Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale mit Sitz in Wittenburg wurde am 28. 03. 00 in der Gemeindevertretersitzung der erste Schritt zu neuen Lösungen für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über keine zentrale Entwässerung, so daß die Entsorgung des Abwassers über Haus- und Kleinkäranlagen erfolgt. Da eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung in Benz unwirtschaftlich erscheint, ist die Übertragung der Entsorgungspflicht auf die Eigentümer vorgesehen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann am Standort versickert werden, dabei sind entsprechende Abstände zu den Brunnenanlagen einzuhalten. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser befestigter und überbauter Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen, möglichst nach Vorreinigung.

Im Satzungsgebiet ist u. U. davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel nur geringfügig unter Gelände möglich ist. Das ist bei Bauvorhaben mit Fundamenten, Unterkellerungen oder anderen Bauwerken zu beachten.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Feuerlöschwasserversorgung

Innerhalb der Dorfstraße von Benz befinden sich zwei Hydranten, die den notwendigen Feuerlöschbedarf absichern. Sie sind auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Elektroenergie

In den ausgewiesenen Flächen befinden sich Freileitungen und Kabel der WEMAG. Die Elektroenergieversorgung ist durch dieses Netz gewährleistet. Der Leitungsbestand ist als ungefährender Verlauf in der Planzeichnung enthalten.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, daß bei einer künftigen Nutzung der Flächen für Wohnzwecke von bestimmten vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken keine wesentlichen Störungen oder Belästigungen ausgehen, die auf die geplante Nutzungsart einwirken können. Diese Anlagen könnten Stallanlagen westlich des Geltungsbereiches für die Lückenbebauung auf dem Flurstück 9 sein. Die Anlagen eines privaten Betreibers befinden sich am westlichen Ortsrand, ca. 100 - 130 m von der letzten Abrundungsfläche entfernt. Störende Immissionen sind nur im Rahmen der Zulässigkeit zu erwarten.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Ortsteil Benz definiert sich als Ansammlung von Gebäuden mit gewissem Gewicht und organischer Siedlungsstruktur.

Da die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügt, der eindeutig die Fläche dem Innen- oder Außenbereich zuordnet, wurde nach optischem Eindruck der vorhandenen Bebauung entschieden, daß Benz als Gebiet nach § 34 BauGB zu werten ist.

Das ursprünglich eigenständige Dorf weist eine kleinteilige Struktur auf.

Die vorhandene Bebauung hat solchen Umfang erreicht, daß eine Fortentwicklung angemessen erscheint und damit die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB rechtfertigt.

Die Abrundung erfolgt so, daß der durch Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und einzelne Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch der Wasser- bzw. Stromversorgung muß gesichert sein.

Die angemessene Entwicklung wird im nördlichen Teil des Dorfes durch vier geplante Baugrundstücke (Flurstücke 28 und 29/2) und im südlichen Teil durch eine Lückenbebauung (Flurstück 9) beabsichtigt. Dabei verbinden Grünflächen um den Dorfteich und nördlich der Straße den Bebauungszusammenhang, der trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Auch Nebenanlagen wie Scheunen, Garagen oder Kleintierställe zählen dazu.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Da der nördliche Teil der Abrundungsflächen sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ befindet, wurde am 21.09.1999 ein Antrag an die Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust auf Änderung der Grenze gestellt.

Die Baugrundstücke sollen sich dabei den vorhandenen Strukturen am östlichen Ortseingang anpassen. Die Tiefe der Grundstücke wird auf ca. 40 m begrenzt, wobei als Fläche zwischen den Baugrenzen - hier sind Wohn- und Nebengebäude zu errichten - nur 25 m vorgesehen sind. Neben der textlichen Festsetzung, daß im Bereich der nördlichen Abrundungsfläche nur vier Einzelhäuser zulässig sind, wird als typische Anordnung die Traufstellung der Häuser zur Straße vorgegeben.

Die in der o.g. Abrundungssatzung vorgesehenen Bauflächen im Ortsteil Benz wurden hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele für EU-Vogelschutzgebiete geprüft. Dazu wurden die Unterlagen des Gutachtens „Landschaftsökologische Bewertung des Naturparks Mecklenburgisches Elbetal in den Grenzen des ausgewiesenen EU-Vogelschutzgebietes“ ausgewertet und ergeben folgendes Ergebnis:

1. Die Themenkarte „Differenzierte Bewertung der Lebensräume der Avifauna auf der Grundlage der Biotop- und Nutzungstypen“ weist Wertstufen der Lebensräume für Brutvögel und Gastvögel aus.

Danach ist die für die Bebauung vorgesehene Fläche in Benz in die Wertgruppe 3 / 4 eingestuft, d.h. die Fläche ist für Brutvögel bedingt wertvoll (3) und für Gastvögel von geringer Bedeutung bzw. bedeutungslos (4).

2. In der Karte „Entwicklungsräume und Maßnahmevorschläge“ ist die überplante Fläche als Siedlungsgebiet dargestellt. Es werden keine einschränkenden Entwicklungsvorschläge (in bezug auf die bauliche Entwicklung) für diese Fläche unterbreitet.
3. Hinzu kommt, daß die für abrundende Bebauung vorgesehene Fläche unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße nach Briest liegt. Aus tierökologischer Sicht kommen solche dicht an Straßen gelegenen Flächen ohnehin nicht als Ähsungsflächen in Betracht.

Im Ergebnis der Auswertung des o.g. Gutachtens kann festgestellt werden, daß eine bauliche Nutzung der Fläche entsprechend der Abrundungssatzung zu keiner Beeinträchtigung der Schutz- und Entwicklungsziele dieses EU-Vogelschutzgebietes führt.

Gemäß § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffes und dem notwendigen Ausgleich Maßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Als Ausgleichsmaßnahmen auf den einbezogenen Abrundungsflächen ist je 50 m² versiegelte Fläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Größe von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder eine dreireihige Hecke zur Abgrenzung in den freien Landschaftsraum auf dem Grundstück zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. Zur Anwendung kommen hier ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze. Pflanzungen auf dem privaten Grundstück sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Pflanzungen außerhalb geplanter Grundstücke sind von der Gemeinde durchzuführen und zu erhalten.

Der Dorfteich und die ihn umgebende Grünfläche wurden in der Planung auch als solche festgesetzt und von der Bebauung ausgeschlossen.

Jessenitz, 07.06.2000




Bürgermeister