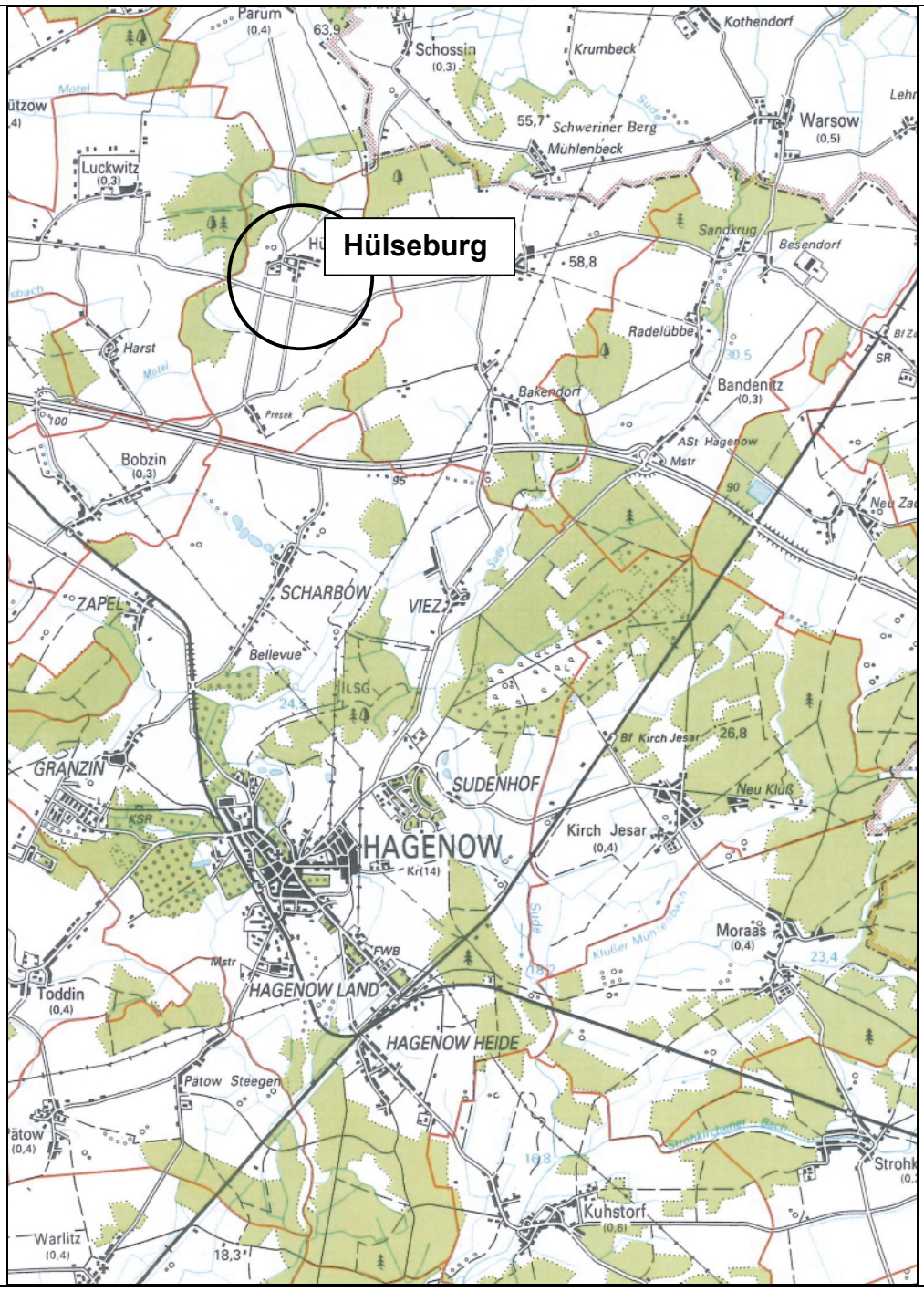
Gemeinde Hülseburg

Amt Hagenow-Land Landkreis Ludwigslust



1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hülseburg über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hülseburg

Begründung Juni 2008

Begründung für die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hülseburg über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hülseburg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Anlass

Die Satzung der Gemeinde Hülseburg über die Klarstellung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Hülseburg und Presek ist seit 1998 rechtskräftig. Sie besteht aus der Planzeichnung mit den zwei Ortsteilen und den Paragrafen 1 bis 4 als Festsetzungen sowie aus der Begründung.

Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.Dezember 2006 (BGBl. I S.3316).

Der § 34 Abs. 5 gibt die Voraussetzungen für die 1. Änderung der Satzung vor:

- Die 1. Änderung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Hülseburg vereinbar.
- Es ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Es sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.

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

Die Abgrenzungen des Innenbereiches für den Ortsteil Hülseburg soll in Teilbereichen geändert werden. Es handelt sich hierbei nicht um die Neuaufstellung einer Satzung.
Es geht lediglich um die Richtigstellung von Flächen und um die Ergänzung von baulich vorgeprägten Randbereichen, die in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden.
Damit gilt, dass die einbezogenen Außenbereichsflächen sich in ihrer baulichen Nutzung dem angrenzenden Bereich anzupassen haben. Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 14.03.2001. Er weist die in die Satzung einbezogenen Flächen als Wohnbauland aus. Eine parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt nicht, sodass Abweichungen zwischen Satzung und F-Plan möglich sind.

Die 1. Änderung bezieht sich nur auf den Ortsteil Hülseburg. Dazu erfolgte eine Neuzeichnung der Planzeichnung auf der Grundlage einer aktuellen digitalen Flurkarte. Der Gebäudebestand wurde durch Begehung und aus Luftbildern ergänzt.

Anlass ist die in der Gemeinde vorgesehene bauliche Entwicklung, die sich im wesentlichen auf den westlichen Ortsbereich der Dorfstraße bezieht.
Innerhalb der letzten Jahre sind im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung zahlreiche Lücken bebaut worden. Die Verkehrserschließung und die technische Infrastruktur entspricht den Anforderungen ländlicher Gemeinden.
Die Ergänzungen sind so vorgesehen, das die Flächen unmittelbar an den bebauten Innenbereich grenzen. In der beiliegenden Planzeichnung sind die Änderungen mit einem gesonderten Geltungsbereich hervorgehoben.

Die Nutzungen in den bebauten Bereichen der Ortslage sind durch Wohngebäude und Nebengelass, teilweise auch mit individueller Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Anlagen, geprägt.
Die Satzungsergänzungen orientieren sich an den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung.

2. Änderungen

Gemäß dem § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 (Klarstellung) und Nr.3 (Ergänzung) sind Flächen in den Bebauungszusammenhang zu integrieren. Die nachfolgenden Flächen sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

1. Änderungsfläche nordwestliche Dorfstraße, Flurstücke 20, 21/2, 21/4 und 22 teilweise

Auf dieser Fläche steht ein ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke genutztes Nebengebäude. Es grenzt südlich an die Teilfläche, die bereits in der rechtskräftigen Satzung als einbezogene Außenbereichsfläche nach dem BauGB MaßnahmenG festgesetzt wurde. Mit der Satzungsänderung soll in diesem Gebäude eine Wohnnutzung möglich werden. Hierzu werden die bisher nur teilweise im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 20, 21/2 und 21/4 vollständig einbezogen.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die direkte Anbindung des Weges (Flst. 120) an die Dorfstraße/Kreisstraße gesichert. Dabei erschließt eine Teilfläche des angrenzenden Flurstücks 22 das künftige Wohngrundstück.

Da mit den Novellierung des BauGB das BauGB MaßnahmenG nicht mehr gültig ist, wird diese Fläche entsprechend der nunmehr gültigen Rechtsnorm (siehe Punkt 1) als Ergänzungsfläche gekennzeichnet.
Unverändert weiter gelten für diesen Bereich die bereits geregelten Festsetzungen zum Ausgleich gemäß § 3.1 des Satzungstextes.

2. Änderungsfläche südwestlich der Dorfstraße, Teilstück aus Flurstück 15/13

Die Fläche grenzt westlich an die Abrundungsflächen der rechtskräftigen Satzung, die teilweise bebaut bzw. für die Bebauung vorbereitet sind. Die Standorte sind in die Satzungsänderung aufgenommen worden.
Mit der aktuellen Rechtsgrundlage wird die alte Kennzeichnung als Maßnahmefläche aufgehoben, da hier bereits Gebäude entstehen. Planzeichnung und Satzungstext werden angepasst.

Nach den Unterlagen des F-Planes ist eine geringfügige Erweiterung um ein weiteres Baugrundstück möglich. Dem damit erweiterten Innenbereich soll die Teilfläche des Flurstücks 15/3 zugeordnet werden. Diese berücksichtigt mit 7,00 m Abstand den angrenzenden Teich auf dem Flurstück 16/1 mit seinem Schutzgürtel. Die geänderte Abgrenzung führt damit die Bebauung entlang des Weges am Anger fort. Das neu einbezogene Flurstück wird als Ergänzungsfläche definiert.

Die Erschließung ist gesichert. Für die einbezogene Fläche mit einem Einfamilienhaus wird ein Ausgleich entsprechend § 3 Abs. 1 des Satzungstextes festgelegt. Die Pflanzungen von Bäumen bzw. einer Hecke sind auf dem rückwärtigen Flurstück vorzunehmen.

3. Änderungsfläche südlicher Ortseingang Flurstück 1/1

Die beabsichtigte Erweiterung des Geltungsbereichs erstreckt sich hier auf die südliche Grundstücksgrenze. Diese wird als Klarstellungsfläche im Rahmen der Satzungsänderung dem bebauten Flurstück zugeordnet und ermöglicht damit bauliche Erweiterungen.

Die beabsichtigten Änderungen 1 bis 3 berühren nur unwesentlich die Grundzüge der Planung. Mit diesen Änderungen sind geringfügige bauliche Entwicklungen möglich, die aus dem nicht parzellenscharfen F-Plan entwickelt sind.
Deshalb wird das Änderungsverfahren nur in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren für ausgewählte Träger öffentlicher Belange erfolgen. Parallel wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vorgenommen.

3. Auswirkungen

Durch die einbezogenen Ergänzungsflächen entstehen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke. Die Bebauungsstruktur wird dorfgestalterisch sinnvoll ergänzt, dabei wird die vorhandene Erschließung genutzt.

Mit der Neuzeichnung der Satzungsunterlage werden auch die in der alten Satzung getroffenen und heute noch gültigen Aussagen, z.B. zu Schutzgebieten, übernommen. Ebenso die textlichen Festsetzungen, die auch im Rahmen der 1. Änderung Bestand haben sollen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

In diesem Punkt werden die Angaben von den Trägern öffentlicher Belange zusammengefasst, die Auswirkungen auf das Plangebiet der Satzung haben.

1. Denkmalgeschützte Parkanlage

Aufgrund einer Vorabstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden des Landes und des Landkreises Ludwigslust wurde der östliche Geltungsbereich der denkmalgeschützten Parkanlage in Hülseburg zugearbeitet. Die Abgrenzungen vom Oktober 2007 sind in die Planzeichnung übernommen worden.

2. Hinweise der Bodendenkmalpflege:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff, zuletzt geändert am 22.11.2001) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Gemäß den Hinweisen der Unteren Wasserbehörde des LK Ludwigslust befindet sich die gesamte bebaute Ortslage von Hülseburg in der Trinkwasserschutzzone III. Im Plan ist außerdem die Grenze der Schutzzone zum Wasserwerk dargestellt.
Hinweise zu den Verboten und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich gemäß dem DVGW Regelwerk W 101 und entsprechender Richtlinien. Diese sind bei den Bauantragstellungen zu beachten.

Hülseburg,..... Die Bürgermeisterin