

Gemeinde Steesow
Landkreis Ludwigslust

Abrundungs- und Klarstellungssatzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Steesow"
der Gemeinde Steesow

BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

Gemeinde Steesow
über:
Amt Grabow-Land
Berliner Str. 8 a

19300 Grabow

beschlossen am:

19300 Steesow, den *3.1.1937*

B. Kellner



Gemeinde Steesow

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Verhältnisse
2. Begründung der Satzung
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Erschließung
5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
6. Sonstiges

Die Begründung der Satzung
umfaßt die Seiten 1 - 9

Planungsstand November 1996

1. Allgemeine Verhältnisse

Die Gemeinde Steesow liegt im Landkreis Ludwigslust. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist das Amt Grabow-Land.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Steesow, Bochin und Zuggelrade.

In der gesamten Gemeinde leben ca. 300 Einwohner, im Ortsteil Steesow ca. 100 Einwohner.

Strukturbestimmend für Steesow ist die Landwirtschaft. Darüberhinaus ist ein geringer Umfang von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben ansässig.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Landstraße I. Ordnung LIO Grabow-Lenzen. Die Ortslage wird von der Kreisstraße K 52 berührt.

Die Entfernungen betragen:

Steesow - Grabow	ca. 14 km
Steesow - Lenzen	ca. 10 km
Steesow - Ludwigslust	ca. 20 km
Steesow - Karstädt	ca. 15 km

Die nächsten Bahnanschlüsse sind in Grabow, Karstädt für den Regionalverkehr bzw. Ludwigslust mit IC-Halt gegeben.

Im Südosten grenzt das Gemeindegebiet an den Naturpark Mecklenburgisches Elbtal (L 63) mit dem Naturschutzgebiet 131 - Rambower Moor.

Von der Bebauungsstruktur kann der OT Steesow als Haufendorf angesehen werden. Als Ortskern ist der Kreuzungsbereich Lindenstraße und Am Brink zu bezeichnen.

Größere landwirtschaftliche Anlagen befinden sich südwestlich und nördlich des Ortsteiles.

Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig.

2. Begründung der Satzung

Für die Gemeinde Steesow liegt keine Bauleitplanung vor. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist z. Zt. nicht vorgesehen.

Die Ausweisung eines größeren zusammenhängenden Baugebietes ist auf Grund fehlenden Bedarfs nicht erforderlich.

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Steesow soll in den kommenden Jahren über Lückenschließungen und eine behutsame Abrundung der Ortslage gedeckt werden.

Über die vorliegende Satzung zur Abrundung und Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind deshalb die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Ausgehend von ca. 100 Einwohnern ergibt sich ein Richtwert von max. 10 Bauplätzen.

Durch die Nähe zum Naturpark Mecklenburgisches Elbtal ergibt sich langfristig ein Standortvorteil, der allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht quantifiziert werden kann und wirksam geworden ist.

3. Inhalt der Satzung

Durch die Abrundungs- und Klarstellungssatzung wird die Außenbereichsfläche 1 Bestandteil des Geltungsbereiches.

Für die Außenbereichsfläche 1 werden ausschließlich Wohngebäude für eine Bebauung festgesetzt.

Für die Außenbereichsfläche erfolgt ein Flächenaustausch gem. Bodenordnung nach LAG.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich ergibt sich gemäß § 34, Abs. 1 BauGB, so daß Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise der zur Überbauung geplanten Grundstücke sich an der vorhandenen Bebauung zu orientieren hat und sich in diese einfügen muß.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit im Rahmen einer Ortsgestaltungssatzung örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen festzusetzen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

- Das örtliche Straßen- und Wegenetz weist einen unterschiedlichen Ausbaugrad auf.

- Für die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes sind die vorhandenen Straßen und Wege innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zu nutzen.

- Die Bauflucht innerhalb der Ortslage ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Sie darf straßenseitig nicht überschritten werden.
- Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. bei Festlegungen von Schallschutzmaßnahmen ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der LIO 88 zu beachten.
- Bei der Lückenbebauung von Wohnbaugrundstücken an der Kreisstraße K 52 sind bestehende Grundstücks- und Gebäudefluchten einzuhalten.

5.2 Stadttechnische Erschließung

- Wasserversorgung

Versorgungsträger ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz.

Im Satzungsgebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet des ZkWAL, so daß sich daraus auch keine gesonderten Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

- Abwasserentsorgung

Für den Bau einer zentralen Abwasserleitung und -behandlung gibt es noch keine zeitliche Einordnung.

Die Abwasserbeseitigung wird daher auch über einen mittleren Zeitraum über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 erfolgen müssen.

Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen.

Hierfür gelten:

- die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 08.09.1989,
- Rahmen-Abwasser VwV, geändert durch Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 19.12.1989 und deren nachgeordnete Verwaltungsvorschriften,
- Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987.

Die Planung für die Erschließung, wasser- und abwasserseitig, ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust abzustimmen.

- Energieversorgung - Elektro

Versorgungsträger ist die Westmecklenburgische Energieversorgung AG-WEMAG. Unternehmenseigene Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut werden oder in unzulässiger Weise genähert werden.

Durch eine Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen aber vom Veranlasser finanziert werden.

Im Satzungsgebiet befinden sich 0,4 kV und 20 kV-Kabel sowie 20 kV-Freileitungen und eine Station. Diese Anlagen sind unmaßstäblich nach Angaben des EVU im Plan dargestellt. Die vorhandenen 0,4 kV-Anlagen sind nicht dargestellt. Eine weitere Versorgung ist aus dem 20 kV-Netz möglich.

Der erforderliche Leistungsbedarf ist rechtzeitig nach Vorliegen detaillierter Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen dem EVU mitzuteilen.

Für die Erweiterung der Netze der WEMAG ist im Rahmen der weiteren Bauplanung ggf. ein weiterer Standort für eine Transformatorstation und Leitungstrassen gem. DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Die Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen sind zu beachten.

- Energieversorgung - Gas

Die Gemeinde ist an das Gasverteilernetz nicht angeschlossen.

Eine mögliche zeitliche Einordnung eines Anschlusses und Versorgung können nicht gegeben werden.

Südöstlich der Satzungsgrenzen verläuft eine Hochdruckleitung DN 100, PN 25.

- Fernmeldeversorgung

Versorgungsträger ist die Telekom, Direktion Potsdam.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen (Ortskabel) der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 26, Jahnstr. 18, 19348 Perleberg, Telefon 03876/78370, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Das Straßen- und Wegenetz sollte so auf die Anlagen abgestimmt werden, daß die Aufwendungen der Deutschen Telekom bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Beim FA Potsdam sind Kartenwerke des Fernkabelnetzes für das entsprechende Territorium nicht vorhanden.

Den Nachweis über vorhandene Fernkabel müßte das Fernmeldeamt Schwerin erbringen.

Durch das FA Potsdam ist zwischen Perleberg 4 und Ludwigslust die Verlegung des ISFVK 388 052 in der Perspektivplanung vorgesehen. Die genaue Trassenführung liegt noch nicht fest.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

6.1 Gewässerschutz

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen; dabei sollte Niederschlagswasser in Abhängigkeit von der Beschaffenheit möglichst am Standort versickert werden.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften, insbesondere § 19 g) und l) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Wassergesetzes vom 30.11.1992 verbindlich.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser/Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

Für geplante Instandsetzungs- bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist das erforderliche Zulassungsverfahren entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften durchzuführen (§§ 28, 31 WHG).

Gewässer in der Zuständigkeit des STAUN werden nicht berührt.

6.2 Altlasten

Nachfolgende Altlasten-Verdachtsfläche ist im Satzungsgebiet bekannt:

1. Altstandort Tankstelle Palm (1946 - 1953)

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen weitere Altlasten bekannt werden, so sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 04.08.1992 (GS M-V GI Nr. 2129/1) den zuständigen Behörden anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 2 und § 3 AbfG verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

6.3 Naturschutz

Bei der Nutzung der Baulücken ist auf den Schutz der vorhandenen Großbäume schon in der Planungsphase zu achten. Daher ist in jedem Einzelfall, in dem Bäume oder Hecken betroffen sein können, eine Abstimmung mit der Kreisnaturschutzverwaltung erforderlich.

Bei Beantragung von Behauungen auf den einbezogenen Außenbereichsflächen sind Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Als Größenordnung sind je Baugrundstück 3 standortgerechte Laubbäume oder wahlweise ca. 30 m Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen.

Zur Abschirmung der beplanten Neubebauung ist im süd-westlichen Teil der Außenbereichsfläche eine mind. dreireihige Feldhecke anzulegen.

Bei der Anlage der Feldhecke ist auf einheimische standortgerechte Laubgehölze zurückzugreifen (z.B. Schlehdorn, Weißdorn, Haselnuß, Hainbuche, Heckenrose, Eberesche, Feld-Ahorn, Flatter-Ulme, Vogelkirsche).

Der Pflanz- und Reihenabstand innerhalb der Feldhecke sollte 1,50 x 1,00 m betragen. Sträucher sollten 2 x verpflanzt und eine Höhe von 60/100 cm aufweisen, Heister eine Höhe von 150/200 cm und Bäume einen Stammumfang von 10/12 cm.

Als Realisierungszeitraum wird die auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode festgeschrieben. Die Pflanzung soll eine Gewährleistungspflege (2 - 3 Jahre) erhalten.

Eine Zerstörung geschützter Biotopie ist unzulässig.

Geschützte Biotopie sind i.S.d. § 2 des 1. NatG M-V unter anderem Sölle, stehende Kleingewässer, Feldhecken, Knicks, Feldgehölze.

Gemäß § 2 Abs. 1 des 1. NatG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotopie führen können, unzulässig.

Über Ausnahmen entscheidet gem. § 7 Abs. 1 NatSchZustV der Landrat des Kreises Ludwigslust.

Die Außenbereichsfläche Nr. 1 wird im Norden von einer vorhandenen Baumreihe begrenzt. Diese Baumreihe ist mit dem Planzeichen 13.2.2 nach PlanzVO im Plan- teil A gekennzeichnet.

Bei der Gestaltung der Grundstückszufahrten bzw. -erschließung ist darauf zu achten, daß der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

Inhalt und Umfang der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sollten frühzeitig mit dem Landrat des Landkreises Ludwigslust (Untere Naturschutzbehörde) einvernehmlich abgestimmt werden.

7. Sonstiges

7.1 Immissionsschutz

- Schallschutz

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, (Ziffer 1.1e) dürfen in Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) die Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags von 60 dB(A) und nachts von 50 bzw. 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Auf der Grundlage der Ziffer 1.1b) dürfen in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten (§§ 2 und BauNVO) die Immissionswerte "Außen" (Lärm) tags von 55 dB(A) und nachts von 45 bzw. 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Die niedrigeren Nachtwerte gelten für Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie diese Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Beheizung

Für die Beheizung sollte auf umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u. ä.) orientiert werden.

- Mindestabstände

Auch Anlagen, die nicht nach BImSchG zu genehmigen sind, haben Mindestabstände zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten.

Dies betrifft die Stallanlagen im Südwesten der Ortslage.

Die erforderlichen Mindestabstände sind bei einem Tierbesatz von max. 600 Rindern bzw. Kälbern eingehalten.

Auf Bauflächen innerhalb der Mindestabstände sind Nutzungsbeschränkungen gemäß § 15 BauNVO zu beachten. Neue Wohnbebauung ist unzulässig.

Eine neue Bebauung unterliegt dem Einfügungsgebot nach § 34, Abs. 1 BauGB.

Der Abstand zwischen den Stallanlagen im Südwesten und der geplanten Bebauung beträgt ca. 350 m und liegt damit über der Mindestforderung von 250 - 300 m.

Lückenbebauungen im Satzungsgebiet in Nähe von emissionsintensiven Betrieben sollten in der Planung besondere Berücksichtigung finden (Einzelfallüberprüfung).

7.2 Denkmalschutz

Bei allen öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, gem. §§ 1 (3), 4 (2, Nr. 8) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Im Entwurf der Landesdenkmalliste (Inventarisaton) ist enthalten:

- Kriegerdenkmal

Lindenstraße

B. Müller

