

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Düssin

**der Gemeinde Brahlstorf
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

13. Januar 2014

Begründung

1. Ausfertigung (von 5)

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Aufgabenstellung	3
2. Städtebauliches Konzept	3
3. Nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 einbezogene Flächen	4
4. Belange des Denkmalschutzes	5
5. Ausgleichsmaßnahmen für die gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzten Flächen	6
6. Grundwasser- und Bodenschutz	6
7. Artenschutzrechtliche Belange	7

Begründung

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Brahlstorf hat sich entschlossen, für den Ortsteil Düssin eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB neu aufzustellen und zu erlassen.

Die rechtsgültige Abrundungssatzung vom März 1997 für den Ortsteil Düssin wird im Zuge der Neuaufstellung aufgehoben. Das Aufhebungsverfahren wird parallel zum Neuaufstellungsverfahren durchgeführt. Die Gemeinde Brahlstorf hat ihre Satzung städtebaulich unter zwei Hauptgesichtspunkten überprüft:

1. unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit der Ortsentwicklung und
2. unter dem Gesichtspunkt der eindeutigen Zuordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Dabei wurde im Ergebnis festgestellt, dass vor allen Dingen der nördliche (Bereich Schloßstraße), südöstliche (Bereich Feldstraße/Kastanienallee) und westliche Ortsrand (Dorfstraße /Denkmal „ehemaliges Fabrikgebäude Diamant Mehl, heute Firma Lunge GmbH“) der städtebaulichen Neuordnung bedarf. Soweit die Erfordernisse einer städtebaulichen Ordnung im Rahmen dieser Satzung nach § 34 (4) Satz 1 und 3 BauGB zu regeln und zu erfassen sind, wird dies entsprechend erfolgen.

Mit Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 und 3 BauGB wird für den Ortsteil Düssin

- 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.

Damit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ziel der Neuaufstellung ist die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der Ortslage und die Abrundung der Bebauung am nördlichen, südöstlichen und westlichen Ortsrand. Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG wurde durchgeführt.

2. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene Bebauungsstruktur wird im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB klar gestellt. Hierbei ist der Geltungsbereich der rechtsgültigen Satzung bis auf einige Flächenanteile integriert. Nicht mehr im Geltungsbereich der neu aufzustellenden Satzung ist ein Streifen von ca. 50 m Tiefe landwirtschaftlicher Fläche östlich der Schmiedestraße (Bereich nördlicher Ortsausgang) und die rückwärtigen Flächen der Grundstücke westlich der Schlossstraße, die über eine Tiefe von 50 hinausgehen sowie Gartenflächen in der Mitte der bebauten Grundstücke der Straßenzüge Schlossstraße/Schmiedestraße/Dorfstraße. Die großen Gartenflächen im Zentrum der Ortslage sind charakteristisch und prägend. Sie sollen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden und sind aus dem Geltungsbereich der neuen Satzung herausgenommen.

Klargestellt wurde auch der Bereich nordwestlich Schlossstraße. Hier umfasst der Geltungsbereich der neu aufzustellenden Satzung nicht mehr die gesamten Grundstückstiefen. Kleinflächige Überschneidungen mit den Flächen des EU Vogelschutzgebietes, das an dieser Stelle sehr nah an die bebaute Ortslage heranführt, konnten vermieden werden. Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes. Auf die Einbeziehung der südlichen, noch nicht bebauten Teilfläche des Flurstücks 80, südöstlich der Schmiedestraße gelegen, wurde verzichtet. Diese südliche Teilfläche des Grundstücks liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes.

Das Gebäude und ein Großteil des Betriebsgeländes der Schuhmanufaktur Lunge GmbH zwischen Dorfstraße und Schloßstraße sind bislang durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim rechtlich dem Außenbereich zugeordnet worden. Das sanierte und wiedergenutzte, denkmalgeschützte Hauptgebäude ist ortsgestalterisch und städtebaulich für Düssin von großer Bedeutung. Gemeindliches Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des Standortes der Schuhmanufaktur Lunge GmbH im Ortsteil Düssin. Aus diesen Gründen wurde in einem ersten Satzungsentwurf das gesamte Gelände mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die baurechtlichen Genehmigungen zur Umnutzung und Sanierung des Gebäudes erfolgten bislang auf der Basis des § 35 BauGB (Außenbereich). Das Gebäude und die Zufahrten lagen vor Rechtskraft der 12. Verordnung (VO) zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ im Geltungsbereich des LSG. Die 12. VO zur Änderung der Verordnung über das LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ ist am 16. Oktober 2013 rechtskräftig geworden. Die Gebäude und betrieblich sowie baulich genutzten Anteile der Flurstücke 17/5 und 18 der Flur 8, Gemarkung Düssin werden nunmehr in der Satzung klargestellt, da ein Bauzusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung besteht. Eine weitere Überplanung des gesamten Bereiches kann nur über das Instrument des Bebauungsplanes i.V. mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erfolgen und wird daher im Rahmen dieser Satzung nicht betrachtet.

Auf dem Wege der Klarstellung werden die bebauten Flurstücke beidseitig der Dorfstraße am westlichen Ortsausgang in einer Tiefe von 50 m einbezogen und klar gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich der Schlossstraße innerhalb der Klarstellungsflächen ein Bodendenkmal befindet (siehe hierzu Abbildung 1 unter Punkt 4).

3. Nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogene Flächen

Einbezogen ist am südlichen Ortsausgang im Bereich Feldstraße/Kastanienallee, ein Teil des Flurstücks 56 in einer Tiefe von 50 m. Der benannte Flurstücksteil ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und über die Kastanienallee erschlossen.

Im Zuge der Neuauftellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind die noch nicht baulich genutzten Teilflächen der Flurstücke 9 bis 13 und des Flurstücks 2 in einer Tiefe von 50 m als Ergänzungsflächen im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB dargestellt. Die Grundstücke sind über die Schmiedestraße zu erschließen. Der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale weist darauf hin, dass gegebenenfalls eine Rohrnetzerweiterung erforderlich sein könnte. Der binnen liegende Teil der Gartenflächen ist als Außenbereich im Innenbereich dargestellt, da die Gemeinde diese typische Siedlungsstruktur der „Blockbebauung“ mit freien Innenflächen erhalten möchte.

4. Belange des Denkmalschutzes

Der südliche Abschnitt der Schlossstraße ist durch ein dortiges Bodendenkmal geprägt. Der Bereich des **Bodendenkmals** ist zum Teil überbaut. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich um das Bodendenkmal und seine Umgebung grundsätzlich nicht verändert werden darf. Grundsätzlich gilt für die Ortslage, 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.

In der Ortslage sind folgende **Baudenkmale** vorhanden:

- Dorfstr. 17/19, Wohnhaus
- Dorfstr. 7, Wohnhaus
- Schlossstraße, ehemaliger Kuhstall - Gebäudekomplex mit Nebengebäuden
- Schlossstraße, ehemalige Tischlerei mit Holzlager (Flur 7, Flst.40)
- Schlossstraße, Gutshaus
- Schmiedestr. 3, ehemalige Schmiede
- Wasserturm mit Maschinenhalle Schlossstraße 9/Dorfstr. 5
- Schlossstraße 17/19, Wohnhaus.

Die Untere Denkmalschutzbehörde (UDSB) weist darauf hin, dass die unter Punkt: 3 nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogene Fläche eines Teiles des Flurstückes 56 - Erschließung Kastanienstrasse - unmittelbar/mittelbar an das Baudenkmal- ehem. Schmiede in der Schmiedestrasse 3 angrenzt. Durch das auf diesem Grundstück etwaig neu zu errichtende Gebäude darf keine erhebliche Beeinträchtigung für die Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals ausgehen. Aufgrund des Umgebungsschutzes ist eine Abstimmung mit der UDSB erforderlich.

Südlich der Schlossstraße ist folgendes **Bodendenkmal** bekannt – „Rote Kennzeichnung“:

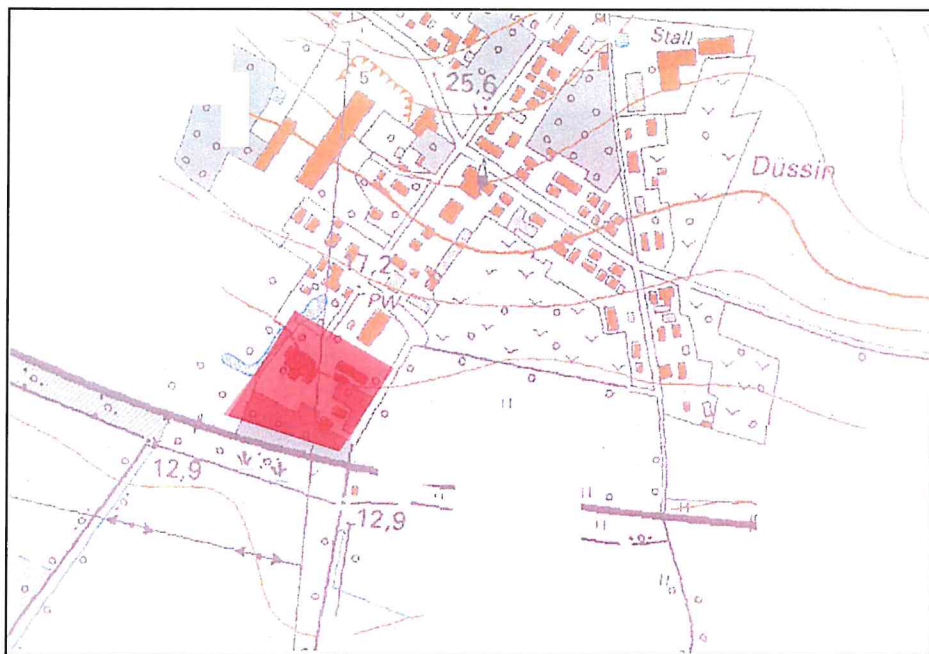


Abb.1:

Die nebenstehende Abbildung mit Kennzeichnung des Bodendenkmalbereiches gibt das Landesamt für Denkmalpflege – Lage des Bodendenkmals – als Hinweis.

5. Ausgleichsmaßnahmen für die gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzten Flächen

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bei einer künftigen baulichen Inanspruchnahme der ergänzten Flächen wird folgendes ohne textliche Festsetzung vorgeschlagen:

Bei Einzelbauvorhaben auf Flächen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für je 50 qm überbaute Fläche sind entweder

- 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. Andere Ausgleichsmaßnahmen sind nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Der Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale weist darauf hin, dass Maßnahmen an Gewässern 2. Ordnung mit dem Verband abzustimmen sind.

6. Grundwasser- und Bodenschutz

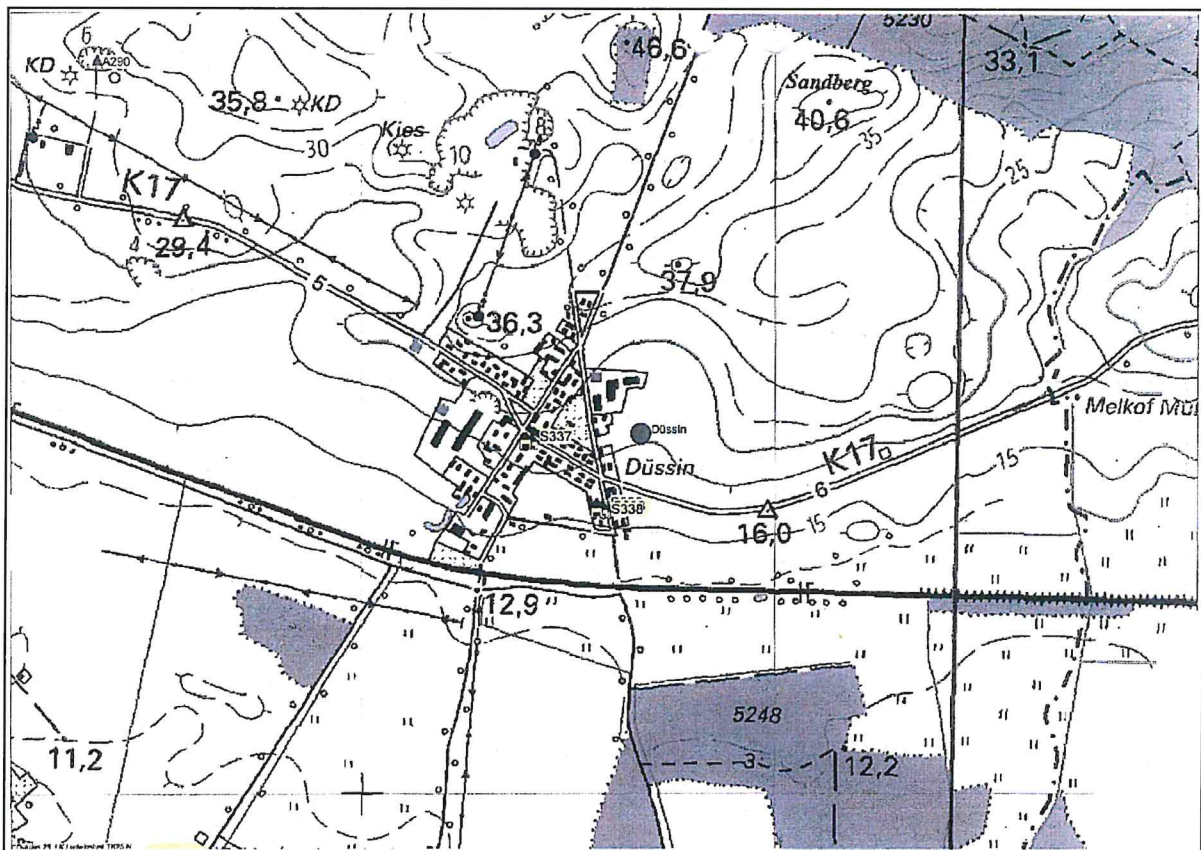


Abb. 2: Auszug aus dem Altlastenkataster Landkreis Ludwigslust-Parchim

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz weist darauf hin, dass sich innerhalb des Satzungsbereiches das ehemalige MTS-Gelände mit Werkstatt und Tankanlagen befindet,

welches im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim unter der Bezeichnung S 337, Gemarkung Dössin, Flur 7, Flurstück 37/1, geführt wird. Nähere Informationen in Form eines Gutachtens liegen zu dem Standort bisher nicht vor.

Im südöstlichen Satzungsgebiet befindet sich der ehemalige Tankstellenstandort der FERIGE Agrargenossenschaft eG in der Flur 7, Flurstück 57. Er wird im Altlastenkataster unter der Bezeichnung S 338 geführt. Das Objekt wurde im Jahr 2000 saniert.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Untersuchungen zur Tierwelt liegen nicht vor. Diese werden daher durch eine Potenzialanalyse ersetzt. Die Potenzialanalyse umfasst eine Abschätzung vorhandener Lebensräume gemäß der artenschutzrechtlichen Überprüfungen nach § 44 BNatSchG. Möglicherweise grundsätzlich betroffen sind:

- 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 unmittelbarem 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. Bestehende Strukturen verbleiben. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz, resp. der Punkt ist bei Inanspruchnahme gesondert abzu prüfen.
- Fledermäuse: Alle vorkommenden Fledermausarten 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 aufgrund der Satzung 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 Satzungsgebiet betroffen sein. Aussagen zu einer möglichen Beeinträchtigung oder Vorhandensein eines Verbottatbestandes sind nur für konkrete Fälle zu treffen. Hierzu bedarf es dann zu gegebener Zeit der ergänzenden Untersuchung.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einzelbauvorhaben – auch die nach § 34 BauGB als Bauvorhaben im Innenbereich zu beurteilen sind – die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten und bei tatsächlicher Inanspruchnahme der Flächen oder bei Abriss und Neubau von Gebäuden eine gesonderte artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich sein wird. Die abschließende artenschutzrechtliche Berücksichtigung erfolgt erst auf der Vorhabenebene, wie z.B. im Zuge einer Baugenehmigung.

Hinweis: Innerhalb oder angrenzend zur Satzungsfläche ist ein Standort des Weißstorches als Bestandteil des Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ gemeldet. Auch für Horststandorte ohne aktuelle Brutpaare sind für Vorhaben Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens sowie der möglichen Beanspruchung essentieller Nahrungsflächen im Umkreis von 2 km vom Host zu treffen.

Brahlstorf, den

11.02.2014



Bürgermeister