

1. Ausfertigung
(von 5)

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Blücher

**der Gemeinde Besitz
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

28. November 2013

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen Flächen	5
4.	Belange des Denkmalschutzes	5
5.	Ausgleichsmaßnahmen für einbezogene Flächen	6
6.	Artenschutzrechtliche Belange	6
7.	Hinweise zum Hochwasserschutz	7
8.	Hinweise zum Gewässerschutz	8

1. Veranlassung

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

Die von der Gemeinde Besitz am 29.10.1992 beschlossene Abrundungssatzung für den Ortsteil wird einschließlich deren 1. Änderungssatzung, beschlossen am 16.05.2002, im Zuge der Neuaufstellung aufgehoben. Das Aufhebungsverfahren wird parallel zum Neuaufstellungsverfahren durchgeführt. Die Gemeinde Besitz 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 der nordöstliche Ortsrand der Klarstellung und Ergänzung bedarf sowie große noch nicht bebaute Flächen im Innenbereich der Neuordnung bedürfen.

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

- 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. 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 am 29.10.1992 beschlossenen Abrundungssatzung und deren 1. Änderungssatzung bis auf einige Flächenanteile integriert. Die großen Freiflächen im Zentrum der Ortslage sind charakteristisch und prägend. Bereits in der am 29.10.1992 beschlossenen Abrundungssatzung und deren 1. Änderungssatzung, beschlossen am 16.05.2002, ist dieser Bereich gekennzeichnet als eine Fläche, für die ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht erforderlich ist. Diese innen liegenden Gärten werden aus dem Geltungsbereich der nun überarbeiteten und neu aufzustellenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung herausgenommen.

Der nordöstliche Ortsrand wird neu geordnet. Hier wird der Geltungsbereich der am 29.10.1992 beschlossenen Abrundungssatzung einschließlich deren 1. Änderungssatzung zurückgenommen und in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung neu definiert. Der Verlauf der Kreisstraße 16 bestimmt auf ganzer Länge den nordöstlichen Rand der Bebauung. Die bisherige Siedlungsentwicklung erfolgte in diesem Bereich. Andere Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der topographischen Lage am Sudedeich nicht

gegeben. Die „Abrundung“ der im Zusammenhang bebauten Ortslage entlang der Kreisstraße 16 erfolgt einerseits durch die Klarstellung bereits bebauter Grundstücke und andererseits durch Einbeziehung einzelner nicht bebauter Flächen, die als Ergänzungsflächen gemäß § 34 (4) Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich entsprechend einbezogen werden. Die Fläche des bebauten Flurstücks 106 wird klargestellt.

Nach gleichen Grundsätzen hat die Gemeinde über die Einbeziehung des noch nicht bebauten Flurstücks südlich der Dr.-Otto-Nuschke-Straße entschieden. Nördlich der Dr. Otto-Nuschke-Straße erfolgt eine Klarstellung.

Nördlich der Ergänzungs- und Klarstellungsflächen zwischen Lindenstraße und Kreisstraße sowie beidseitig der Dr. Otto-Nuschke-Straße stehen Alleebäume (Linden), die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Der Schutzstatus ist entsprechend zu beachten.

Im Bereich des neu hergestellten Sudedeiches wird der Geltungsbereich angepasst.

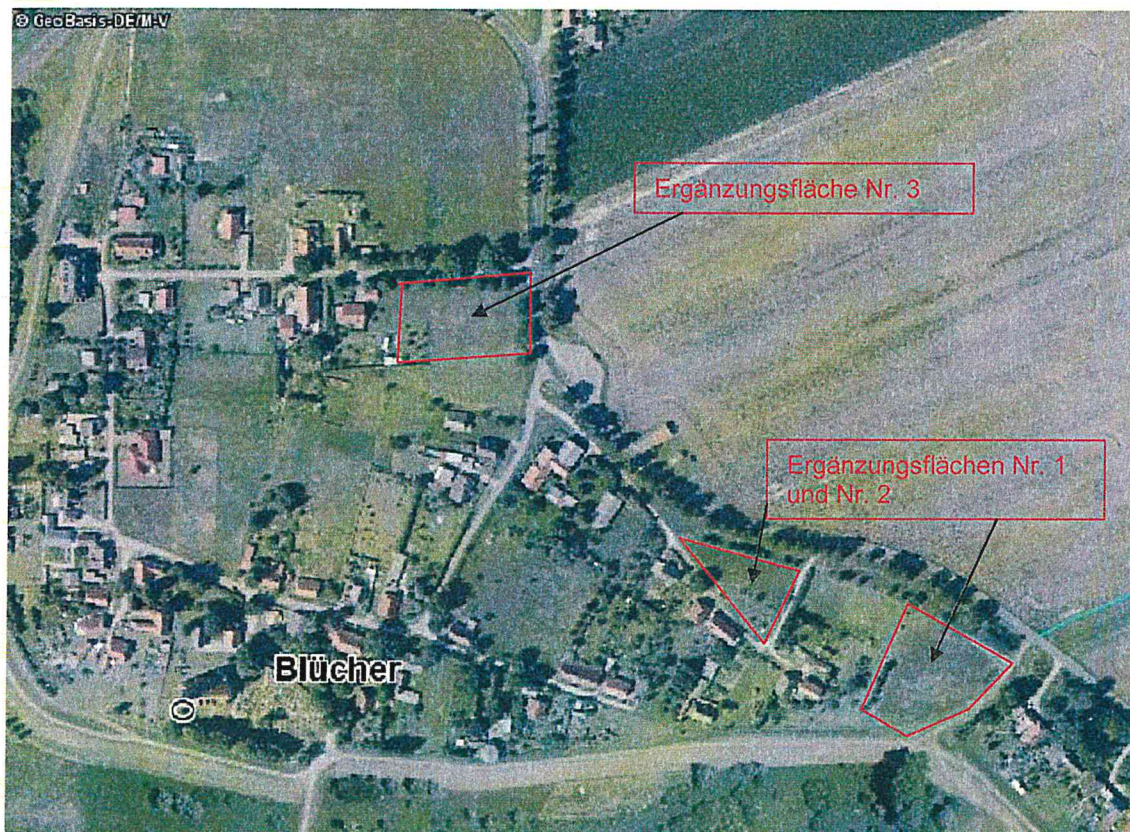


Abbildung 1: Darstellung der Klarstellungs- und Ergänzungsflächen zur Neuordnung des nordöstlichen Ortsrandes

Mit Rechtskraft der 11. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ vom 13.12.2012 wurde der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nebst weiteren, umgebenden Flächen aus dem LSG herausgenommen. Es gibt keine Überschneidungen.

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

Im Ortsteil Blücher werden diejenigen Flächen einbezogen, die bereits innerhalb der am 29.10.1992 beschlossenen Abrundungssatzung einschließlich deren 1. Änderungssatzung beschlossen am 16.05.2002, liegen und die geeignet sind, die Ortslage an der Kreisstraße 16 und an der Dr. Otto-Nuschke-Straße abzurunden.

Ergänzungsfläche Nr. 1:

Die Fläche des Flurstücks 109 wird als Ergänzungsfläche mit der Kennzeichnung 1 in die Satzung aufgenommen. Die Fläche ist von Süden über die Lindenstraße erschlossen und aufgrund der umgebenden Bebauung geeignet, den im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage abzurunden.

Ergänzungsfläche Nr. 2:

Die Flächen der Flurstücke 105/3 und 105/2 werden als Ergänzungsfläche mit der Kennzeichnung 2 in die Satzung aufgenommen. Die Flächen sind von Süden und Südosten über die Lindenstraße und eine vorhandene Stichstraße erschlossen und aufgrund der umgebenden Bebauung geeignet, den im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage abzurunden.

Ergänzungsfläche Nr. 3:

Die Fläche des Flurstücks 138/2 südlich der Dr.-Otto-Nuschke-Straße wird als Ergänzungsfläche mit der Kennzeichnung 3 in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen. Die Fläche ist über die Dr. Otto-Nuschke-Straße erschlossen und geeignet auf der binnenliegenden Seite der Einmündung Dr. Otto-Nuschke-Straße / Lindenstraße/Kreisstraße 16 den im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage abzurunden.

Es gibt keine Anzeichen für das Vorkommen geschützter Arten nach dem Artenschutzrecht oder der FFH-Richtlinie auf den einbezogenen Flächen.

4. Belange des Denkmalschutzes

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Bereich des Herrenhausen, Dr. Otto-Nuschke-Straße 35 Bodendenkmale vorhanden sind. Dabei ist vor allen Dingen das flächige Ausmaß dieses Bodendenkmals zu beachten. Das Bodendenkmal im Bereich des Herrenhauses ist in den Unterlagen des Landesamtes mit der Farbe „Blau“ gekennzeichnet. Hierzu gibt das Landesamt folgenden Hinweis:

*„ Die Farbe **Blau** (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.“*

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.

Im Satzungsgebiet sind die in der nachstehenden Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt:

Blücher	Bergstraße 21	Pfarrhaus
Blücher	Große Straße 29	Wohnhaus
Blücher		Kirche
Blücher	Dr. Otto-Nuschke-Straße 35	Herrenhaus
Blücher	Lindenstraße 15/04.07.2006)	ehem. Gasthaus

Die Kirche wird als Einzelbauwerk freigestellt. Sie ist prägend für das Ortsbild in Blücher.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderung am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Hinweis: Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde."

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

Die textlichen Festsetzungen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bei einer künftigen baulichen Inanspruchnahme der ergänzten Flächen werden nach § 9 (1) 20 BauGB wie folgt festgesetzt:

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 nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6. 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 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.
- 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 Satzungsgebiet betroffen sein, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Vorhaben „Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ für den OT Besitz wurde unter artenschutzrechtlichen Aspekten geprüft. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Standorte besonders geschützter Arten zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte nach dem vom LUNG herausgegebenen Auszug für Mecklenburg-Vorpommern. Danach sind nach Anhang I 58 Lebensraumtypen und 15 prioritäre Lebensraumtypen zu beachten. Die Überprüfung erfolgte auch über die nach Anhang II aufgelisteten Tier- und Pflanzenarten. Keiner dieser Anhang I - Lebensraumtypen und Anhang II -. Arten ist durch die Satzung beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens ist nicht nachzuweisen.

7. Hinweise zum Hochwasserschutz

Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

„Durch die Sanierung und teilweise Neutrassierung des Winterdeiches Besitz-Blücher besteht ein Hochwasserschutz des bebauten Ortsteiles Blücher gegen das eisfreie Bemessungshochwasser der Elbe aus 1983 mit einem Wasserstand von 10,60 m NHN am Pegel Boizenburg. Im bebauten Gebiet ist bei Hochwasser mit erheblichen Qualm- und Drängewasser zu rechnen, dass auch oberirdisch austreten kann. Vorkehrungen gegen diese hohen Grundwasserstände sind durch die Grundstücksbesitzer selbst zu tragen bzw. hinzunehmen.

Der vor dem Winterdeich Besitz-Blücher liegende Flutpolder Blücher ist entwidmet und wird 2011 zurückgebaut. Die Flächen gehören dann zum natürlichen Überschwemmungsgebiet der Sude.“

8. Hinweise zum Gewässerschutz

Der Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale und der im Landkreis zuständige Fachdienst geben folgenden Hinweis:

„An den im Planungsbereich befindlichen Gewässern 2. Ordnung ist gemäß § 81 Landeswassergesetz ein 7 m breiter Uferbereich von nicht standortgebundenen oder wasserwirtschaftlich erforderlichen Anlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung entsprechend §§ 61-66 Landeswassergesetz gewährleistet bleibt.“

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen nach Punkt 5 der Begründung und wie im Text (Teil B) der Satzung festgelegt, an den Gewässern II. Ordnung nicht umgesetzt werden dürfen.

Besitz, den

06.03.2019

.....
Bürgermeister