

1. Ausfertigung
(von 5)

**Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung**
für den
Ortsteil Besitz
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 einbezogene Flächen	4
4.	Belange des Denkmalschutzes	5
5.	Ausgleichsmaßnahmen für einbezogene Flächen	5
6.	Artenschutzrechtliche Belange.....	6
7.	Hinweise zum Hochwasserschutz	7

1. Veranlassung

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

Die derzeit vorliegende Abrundungssatzung für den Ortsteil wird einschließlich der 1. Änderung 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 vor allen Dingen der nördliche, südöstliche und westliche Ortsrand der Klarstellung und die Freiflächen im Zentrum der Ergänzung bedürfen.

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

- 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 östlichen 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 Satzung aus dem Jahre 1992 einschließlich der dazugehörigen 1. Änderung von 2002 bis auf vier nicht bebaute Grundstücke südlich des Waldweges integriert. Die hier liegenden Grundstücke 39/16 und 39/15 sowie direkt an den Waldweg angrenzende Teile des Grundstücks 39/29, alles Flur 1 Gemarkung Besitz sind direkt an den Wald angrenzend bzw. zum Wald gehörend. Für diese Grundstücke greift § 20 Landeswaldgesetz M-V vom 08. Februar 1993 zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 mit den Vorschriften zum „Abstand baulicher Anlagen zum Wald“. Eine bauliche Vorprägung ist für diese Grundstücke nicht abzuleiten und nicht zu begründen. Es ist daher weder eine Klarstellung nach § 34(4) Satz 1 Nr. 1 BauGB noch eine Ergänzung nach § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Diese Flächen verbleiben deshalb im Außenbereich.

Mit Rechtskraft der 11. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ konnten die Grenzen des Geltungsbereiches der in Rede stehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde in Übereinstimmung mit Vorgaben der Schutzgebietsverordnung gebracht werden.

Die vorhandene Bebauung der Kurt-Bürger-Straße wird klargestellt. Dies betrifft die bebauten Grundstücke 389/1 und 389/2, Flur 1 an der Kurt-Bürger-Straße. Die vorhandene Bebauung am Rosenweg wird in einer baulich genutzten Tiefe von 50 m in den Geltungsbereich einbezogen und somit klar gestellt. Dies betrifft die Grundstücke 40 bis 47, alle Flur 1 am Rosenweg. Des Weiteren wird die Bebauung am Ortsende der Deichstraße auf den Flurstücken 129/1 und 131/2 (soweit baulich vorgeprägt) mit klar gestellt. Am Ortsende der Deichstraße wird somit die im Zusammenhang bebaute Ortslage durch Klarstellung abgerundet.

Für die städtebauliche Struktur und das Siedlungsgefüge im Ortsteil Besitz sind die innerörtlichen Hoflagen mit ihren großen Freiflächen charakteristisch. In diese Grundstruktur sind auch die gemeindlichen Flächen einzuordnen, die klargestellt werden.

Aufgrund der topographischen und landschaftlichen Lage der Gemeinde, eingebettet im Schutzgebietssystem des Elbetals und in südlicher Richtung durch den Hochwasserschutz der Sude begrenzt, muss die Gemeinde die Möglichkeiten nutzen, die aufgrund baulicher Vorprägungen für eine Binnenverdichtung im Rahmen dieser Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB gegeben sind.

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

Zwischen Kurt-Bürger-Straße, Deichstraße und Schulweg liegen die Flurstücke 106/5, 153/2, 147 und 146, alle Flur 1. Auf der gegenüber liegenden Seite grenzt neben dem als Spielplatz genutzten Restflurstück am Dorfgemeinschaftshaus, die nicht bebauten Flurstücke 7/3, Flur 1 und Teilflächen des Flurstücks 2, Flur 1 an. Diese Flurstücke liegen innerörtlich, unterliegen jedoch derzeit keiner baulichen Nutzung.

Die benannten Grundstücke liegen im Ortskern und sind dreiseitig von Bebauung umschlossen. Die alte Siedlungsstruktur in Besitz ist durch große Grundstücke und somit auch durch große Freiflächen gekennzeichnet. Die Flurstücke 146, 147 und 153/2 weisen zusammen eine Tiefe von 64 m auf. Die direkt angrenzenden Flurstücke sind bebaut und nehmen am baulichen Zusammenhang teil. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Ortslage ist der ggfs. bauordnungsrechtlich zugrunde liegender ein Richtwert zwischen 90 m und 100 m – Baulückengröße – nur begrenzt anzusetzen, da die historische Bebauung im Kern der Ortslage entsprechende Großzügigkeit aufweist. Die Flurstücke sind erschlossen und sollen aufgrund ihrer innerörtlichen Lage zur Stabilisierung der Siedlungsstruktur aus städtebaulicher Sicht in den baulichen Zusammenhang einbezogen werden. Auch im Sinne der Vermeidung von Zersiedelung und des schonenden Umgangs von Grund und Boden, ist dies geboten.

Aufgrund der landschaftlichen und topographischen Lage hat die Gemeinde Besitz für den Ortsteil Besitz über die derzeitigen Außengrenzen hinaus nur geringfügig Erweiterungsmöglichkeiten. Sie muss ein angemessenes Entwicklungspotential im Innenbereich bewahren und sichern. In südlicher Richtung beschränkt der Verlauf der Sude eine bauliche Erweiterung und in nördlicher Richtung beschränken die dortigen landwirtschaftlichen Betriebe eine Siedlungsentwicklung.

Die Flurstücke 106/5, 146, 147, 153/2 und 7/3 der Flur 1 nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden.

Das Flurstück 7/3, Flur 1 und der angrenzenden Teil des Flurstücks 2, Flur 1 sind in Randlage der Bebauung belegen. Es soll hier eine bauliche Nutzung ermöglicht werden, die der bestehenden Hauptnutzung untergeordnet ist. Dies wird durch die textlichen Festsetzungen (Teil B) gesichert.

4. Belange des Denkmalschutzes

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 Gemeindegebiet sind folgende, in der Liste aufgeführte Baudenkmale bekannt:

Besitz Gefallenendenkmal	
Besitz Kurt-Bürger-Straße 5	Hallenhaus
Besitz Kurt-Bürger-Straße 20	Wohnhaus
Besitz Kurt-Bürger-Straße 30	Rauchhaus
Besitz Kurt-Bürger-Straße 32	Wohnhaus mit Stall
Besitz Kurt-Bürger-Straße 79	Wohnhaus
Besitz Kurt-Bürger-Straße 80	Hallenhaus mit Backhaus
Besitz Schulstraße 74	Hallenhaus mit Scheune und Nebengebäude
Besitz Kurt-Bürger-Straße 81	Hallenhaus

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen 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.

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

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.

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 unmittelbarer m 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:

Der Geltungsbereich befindet sich im Winterpolder Besitz - deichgeschütztes Gebiet (angrenzend befinden sich der Flutpolder Blücher sowie das natürliche Überschwemmungsgebiet der Sude).

Durch die Sanierung und teilweise Neutrassierung des Winterdeiches Besitz-Blücher besteht ein Hochwasserschutz des bebauten Ortsteiles Besitz 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.

Besitz, den

06.03.2014



Bürgermeister