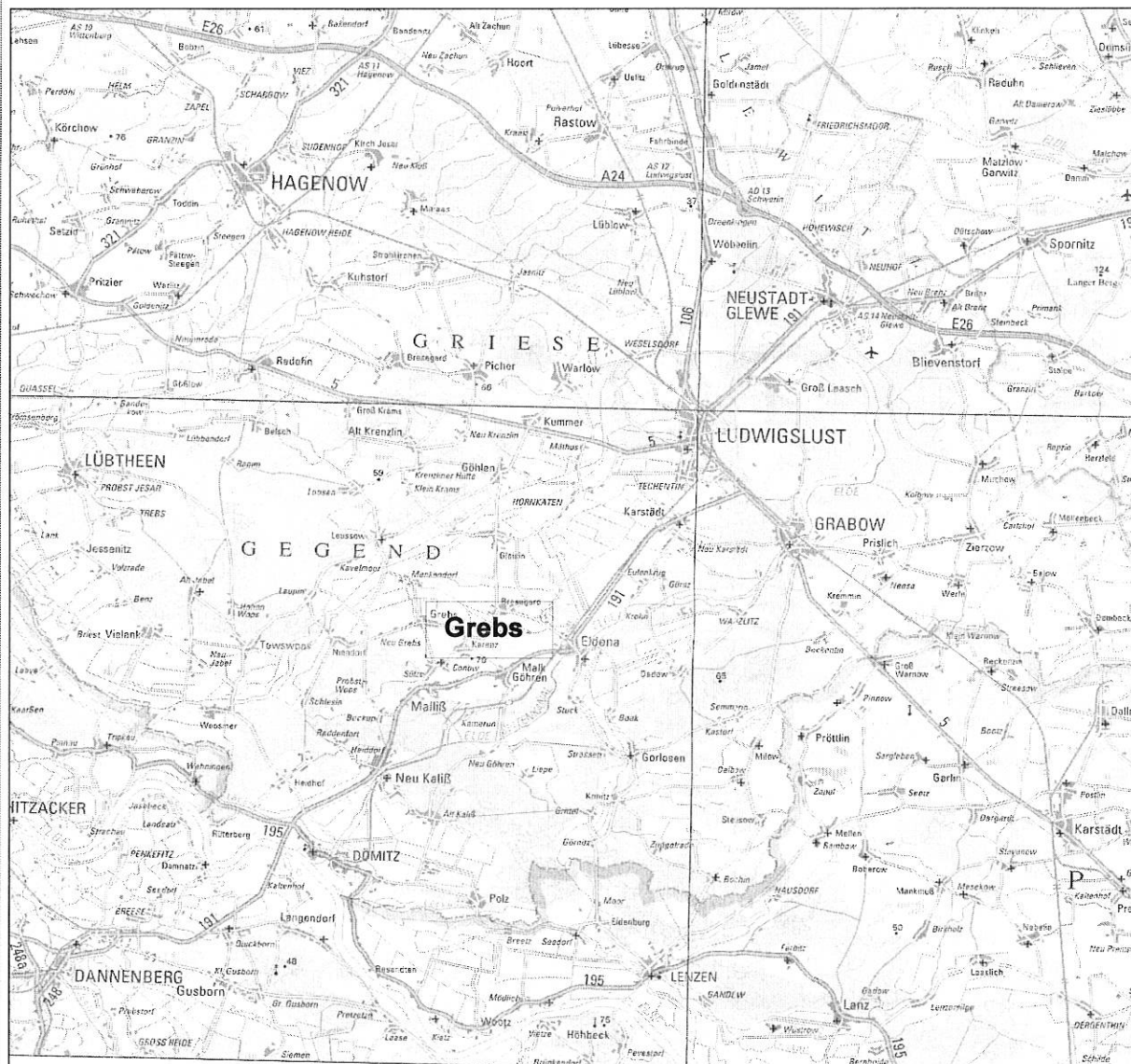


GEMEINDE GREBS-NIENDORF

AMT DÖMITZ-MALLIß – LANDKREIS LUDWIGSLUST



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grebs

Begründung

Mai 2009

1. Allgemeines

Die Gemeinde Grebs-Niendorf erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für die Ortslage Grebs die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Ergänzung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB. Auf die Satzung wird außerdem § 10 Abs. 3 BauGB angewendet, d.h. nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann die Satzung bekannt gemacht werden.

Mit der Novellierung des BauGB 2004 und der Anpassung an das europäische Recht sind die Umweltbelange stärker in die Bauleitplanungen der Gemeinden einzustellen. Bei der Aufstellung von Planungen sind neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten.

Aufbauend auf diese Prämissen beschloss die Gemeindevertretung am 15.04.2008 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung.

Die Satzung wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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) erarbeitet. Der § 34 Abs. 5 gibt die Voraussetzungen für die Satzung vor:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im genannten Bereich 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 werden die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt.

Der Geltungsbereich für die künftige Satzung wurde auf die aktuellen Flurkarten der Ortslage der Gemarkung Grebs übertragen, die als ALK im Amt Dömitz-Malliß vorliegen. Dieses sind Grunddaten des Katasteramtes des Landkreises Ludwigslust. Die Flurkarten wurden digital bearbeitet; der aktuelle Gebäudebestand wurde mittels Luftbild und Vor-Ort-Begehung ergänzt.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Grebs-Niendorf mit den Orten Grebs, Menkendorf, Neu Grebs, Niendorf an der Rögnitz und Schlesin liegt nördlich von Malliß bzw. Dömitz. Die Gemeinde existiert seit dem 13.06.2004 und umfasst eine Fläche von 3.117 ha. In ihr leben z.Z. 603 Einwohner (Stand 19.11.2008); davon in Grebs 246 Einwohner.

5. Ziele und Zweck der Satzung

Die Ortslage Grebs stellt sich als eine Ansammlung von Gebäuden mit gewissem Gewicht und organischer Siedlungsstruktur dar. Im Bereich der Schulstraße weist sie eine im Zusammenhang geprägte Dorfstruktur auf, die über die Satzung städtebaulich vervollkommen werden kann. Die vorhandene Bebauung hat hier solchen Umfang erreicht, dass eine Fortentwicklung angemessen erscheint und damit die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB rechtfertigt.

Der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich wird klargestellt. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits vorgeprägt. Die Erschließung sowohl aus verkehrstechnischer Sicht als auch für die Wasserver- und Abwasserentsorgung bzw. Energieversorgung ist dabei gesichert.

Die angemessene Entwicklung über mögliche Lückenbebauungen nach § 34 BauGB beziehen sich auf Arrondierungen, Verdichtungen oder Umnutzungen bestehender Bausubstanz innerhalb des bebauten Gebietes.

In diesen Bereichen sind neben der öffentlichen Zuwegung auch alle Medien für die infrastrukturelle Versorgung vorhanden. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über Kleinkläranlagen.

Gemäß den Möglichkeiten nach § 34 Abs. 4 BauGB sind einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB für die einbezogenen Ergänzungsflächen getroffen worden, die den städtebaulichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung herstellen sollen.

Um eine ortstypische Bebauung in den ausgewiesenen Ergänzungsflächen zu erhalten, werden nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Dabei sollen diese sich in ihrer Dachform an den vorhandenen Gebäuden orientieren (§ 4 Satzungstext).

Größere Außenbereichsflächen nördlich und südlich der Schulstraße sollen dem Innenbereich zugeordnet werden. Hierfür sind straßenseitig Baugrenzen festgesetzt worden, die sich am benachbarten Bestand orientieren.

Teilweise liegen hierfür konkrete Bauanfragen von einheimischen Bürgern vor, die auf eigenem Grund und Boden bauen möchten.

Die Verkehrserschließung und die technische Infrastruktur entspricht den Anforderungen ländlicher Gemeinden.

Die Ergänzungen sind so vorgesehen, dass die Flächen unmittelbar an den bebauten Innenbereich grenzen.

Die Nutzungen im bebauten Bereich der Ortslage sind durch Wohngebäude und Nebengelass, teilweise auch mit individueller Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Anlagen, geprägt.

Ergänzungsfläche 1: Schulstraße, Flurstücke 23/1 und 24/1 jeweils anteilig

Diese Teilflächen südlich der Schulstraße gehören ebenfalls zu den Brachflächen des Landwirtschaftsbetriebes. Westlich grenzt bereits ein vorhandenes Wohngebäude an die Ergänzungsfläche und an ein landwirtschaftliches Gebäude, das zurückgebaut werden soll. Hier findet später keine Neubebauung mehr statt.

Weitere Interessenten beabsichtigen diese innerörtliche Fläche zum Wohnen zu nutzen. Die Erschließung ist über die Schulstraße gesichert.

Für die Ausgleichspflanzungen stellt der Landwirtschaftsbetrieb Flächen zur Verfügung.

Ergänzungsfläche 2: Schulstraße, Flurstücke 20/8; 21/5 und 21/4 jeweils anteilig

Die Flächen südlich der Schulstraße sind z.Z. Brachflächen, die zum Bestand der landwirtschaftlichen Anlage inmitten des Ortszentrums gehören. Sie grenzen westlich an vorhandenen Wohnbestand. Die Erschließung erfolgt direkt von der Schulstraße.

Hierzu sind gemäß dem Hinweis 2 der Planzeichnung bei Erdarbeitungen Bedingungen einzuhalten.

Weiterhin sind folgende bodendenkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen:

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Baudenkmale:

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich folgende Baudenkmale, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet wurden:

- | | |
|--|------------|
| ☐ Friedensstraße 16 | Bauernhaus |
| ☐ Lindenstraße 4 | Bauernhaus |
| ☐ Lindenstraße 33 | Wohnhaus. |

Nachrichtliche Übernahme vom Landschaftsschutzgebiet

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung, jedoch ohne ihn direkt zu beeinträchtigen, befindet sich folgende Schutzgebiet:

- ☐ LSG Nr. 105 „Wanzeberg“

Die Verordnung hierfür ist zu beachten.

Grebs-Niendorf, 11.12.2009



Der Bürgermeister