

GEMEINDE GREBS-NIENDORF

AMT DÖMITZ-MALLIß – LANDKREIS LUDWIGSLUST



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Niendorf an der Rognitz

Begründung

November 2010

**Begründung für die Satzung der Gemeinde Grebs-Niendorf über die
Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Niendorf an der Rögnitz
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Territoriale Einordnung.....	3
3. Erschließung	4
4. Bestand.....	4
5. Ziele und Zweck der Satzung	4
6. Auswirkungen.....	6
7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	6
8. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V.....	7
9. Nachrichtliche Übernahme	7

1. Allgemeines

Die Gemeinde Grebs-Niendorf erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für die Ortslage Niendorf an der Rögnitz 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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 Niendorf an der Rögnitz 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 306 Einwohner (Stand 19.11.2008); davon in Niendorf an der Rögnitz 223 Einwohner.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Landkreis Ludwigslust. Die Entfernung zur Kreisstadt beträgt ca. 30 km. Der Ortsteil Niendorf an der Rögnitz liegt sich ca. 8 km nördlich von Malliß. Die Gemeinde gehört verwaltungsmäßig zum Amt Dömitz-Malliß mit Sitz in Dömitz.

Niendorf an der Rögnitz ist durch die Kreisstraße K 41 in Richtung Grebs und über die Kreisstraße K 43 an das überregionale Verkehrsnetz der B 191 Richtung Dömitz / Dannenberg und Ludwigslust / Schwerin angeschlossen.

3. Erschließung

Die Gemeinde wird zentral mit Trinkwasser über das Wasserwerk in Wanzlitz versorgt.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt gegenwärtig über Kleinkläranlagen. Ein zentraler Anschluss an die Anlage in Neu Kaliß ist nicht vorgesehen.

Die Feuerlöschversorgung wird über die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde gesichert. Das Löschwasser wird aus der Rögnitz und Flachspiegelbrunnen entnommen.

4. Bestand

Nach dem 1. Entwurf für das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2007 liegt die Gemeinde als Nachbargemeinde nördlich und westlich der künftigen Siedlungsschwerpunkte Malliß und Neu Kaliß im ländlichen Raum mit Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Dömitz.

Hier werden die Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben abgedeckt. Dömitz ist ebenso Zentrum von Kultur- und Infrastruktureinrichtungen. Die Region ist teilweise Tourismusentwicklungsraum.

Die Ortslage Niendorf an der Rögnitz ist durch zwei Bebauungsbereiche geprägt, die von einer Grünlandfläche getrennt werden. Der historische Teil entwickelte sich aus einem Bauerndorf um einen Anger mit einzelnen Gehöften zur Wohnsiedlung mit Gärten und Kleintierhaltung sowie mit kleinen Handwerksbetrieben und dem landwirtschaftlichem Technikstützpunkt am südwestlichen Ortsrand. Typisch für das Ortsbild ist der Großbaumbestand mit Grünflächen im Bereich des Angers und der Lindenstraße. Im Ortszentrum befindet sich das Gemeindehaus mit Saal und dem Gemeindebüro. Die bauliche Entwicklung von Rögnitz vollzog sich entlang der Lindenstraße beidseitig straßenbegleitend in östliche Richtung bis zu den angrenzenden Waldflächen. Danach erweitert sich das Dorf in nördliche Richtung. Die Bebauungsstruktur wird überwiegend von eingeschossigen Gebäuden mit der Traufstellung zur Straße bestimmt. Ausnahmen bilden giebelständige zweigeschossige Gebäude am Anger und im nördlichen Teil der Lindenstraße.

Der nordwestliche Bebauungsbereich wird maßgeblich von zwei viergeschossigen Wohnblocks mit Nebenanlagen bestimmt. Die einseitigen Bebauungen am Gänsebrink und an der Straße zur Rögnitz sind eingeschossige Wohn- und teilweise Geschäftshäuser mit Nebengelass und Hausgärten.

5. Ziele und Zweck der Satzung

Die Ortslage Niendorf an der Rögnitz stellt sich als eine Ansammlung von Gebäuden mit gewissem Gewicht und organischer Siedlungsstruktur dar. Im Bereich der Lindenstraße weist sie eine im Zusammenhang geprägte Dorfstruktur auf, die über die Satzung städtebaulich vervollkommen werden soll. 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).

Eine größere Außenbereichsfläche nördlich und eine Fläche nordöstlich der Lindenstraße 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.

**Ergänzungsflächen: Lindenstraße, Flurstücke 12/2 und 13 anteilig
Lindenstraße, Flurstücke 35 und 36 anteilig**

Die Flächen nördlich der Lindenstraße, die in den Geltungsbereich einbezogen werden, sind z.Z. als Wiese/Grünland bzw. Garten genutzt. Sie grenzen östlich und westlich an vorhandene Wohnbebauung mit Gartenflächen und Nebengelass. Die Erschließung erfolgt direkt von der Lindenstraße.

Als Ausgleichsbepflanzungen bieten sich Baumpflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenze an. Gemäß § 3 der Satzung ist der notwendige Ausgleich für die neu zu versiegelnden Flächen auf dem Grundstück vorzunehmen. Dabei ist die künftig neu zu versiegelnde Fläche Grundlage für die Pflanzmaßnahmen. Für das Ortsbild ist die rückwärtige Bepflanzung zum Acker mit einheimischen Laubbäumen eine günstige Abschirmung. Gesonderte Festsetzungen dazu enthält § 3 der Satzung. Die Grundstücksgröße ist ausreichend, um die Pflanzungen im Geltungsbereich vorzunehmen.

Hinweis:

Für die Abstände der beabsichtigten Pflanzungen zu den bestehenden Wasserleitungen bzw. -anlagen gelten die Forderungen des DVGW Regelwerkes GW 125.

6. Auswirkungen

Die Ergänzungsflächen werden durch ihre Lage in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anlagen durch Gerüche und Geräusche beeinträchtigt. Diese sind als gegeben hinzunehmen. Von den Anliegern sind hinsichtlich dieser Nachbarschaften keine Beschwerden bekannt.

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Entsprechend der Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist die überwiegende Mehrzahl der Arten für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Für die verbleiben Arten, hier Fledermäuse, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, ggf. Abs. 5 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Betroffen können sein:

Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus.

Die Ergänzungsflächen sind maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind auf den Ergänzungsflächen nicht vorhanden. Gehölzstrukturen für Flugleitlinien sind ebenfalls nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Flächen als potentieller Nahrungsraum sind in geringem Umfang durch Flächenversiegelung (Verlust von unter 0,5 ha) betroffen, in der Flächengesamtbilanz daher nicht erheblich.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Für die Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna wurde eine Betrachtung durchgeführt. Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung, in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen.

Aufgrund der konkreten Lage im Ort sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

8. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Begründung -

Für die künftigen Gebäude im Geltungsbereich der Satzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitestgehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die für Mecklenburg typischen Dachformen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) und Neigungen von 38 bis 50 Grad für die Wohngebäude festgesetzt.

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn die sich aus der Begründung ergebenden baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das betrifft z.B. die Dachgestaltung für untergeordnete Nebengebäude, Carports und Garagen. Dieses braucht nicht gesondert festgesetzt werden.

9. Nachrichtliche Übernahme

Hinweis Bodendenkmalpflege:

Es 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grebs-Niendorf.....

12.11.2010



.....
Der Bürgermeister