

Abschrift des Textteils der Satzung. Das komplette Original einschließlich aller Verfahrensvermerke kann beim Amt Wittenburg (geschäftsführend verwaltet durch die Stadtverwaltung Wittenburg) beim dortigen Bauamt zu den jeweils geltenden Sprechtagen eingesehen werden.

Satzung der Gemeinde Wittendörp nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB über die Klarstellung- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Luckwitz

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13. März 2008 folgende Satzung für das Gebiet des Ortsteiles Luckwitz erlassen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Plan (M 1:2500) ersichtlichen Darstellung festgesetzt. Die Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§2

Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der einbezogenen Ergänzungsflächen sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
- (2) Die Hauptgebäude auf den einbezogenen Ergänzungsflächen sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 48° auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Ausnahmen zulässig.

§3

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Als Ausgleichsmaßnahmen auf den einbezogenen Ergänzungsflächen 1 und 2 ist je 50 m² versiegelte Fläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Größe von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang und einer Baumscheibe von 12 m² zu pflanzen und eine dreijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Möglich ist auch das Pflanzen einer dreireihigen Hecke zur Abgrenzung in den freien Landschaftsraum auf dem Grundstück. Hierbei sind Sträucher in Pflanzgrößen von 0,80 - 1,20 m zu verwenden. Zur Anwendung kommen hier ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze. Pflanzungen auf dem privaten Grundstück sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen, zu pflegen und zu erhalten. Zulässig ist ebenfalls die Anlage von naturnahen Teichen.

Artenliste Bäume:

Ahorn
Esche
Linde
Vogelkirsche
Mehlbeere
Wildapfel

Artenliste Sträucher:

Hasel
Holunder
Pfaffenhütchen
Roter Hartriegel
Schlehe
Schneeball

Ausnahmen zu (1) bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde.

§4

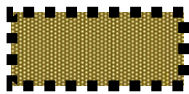
In-Kraft-Treten

Die Satzung ist mit Ablauf des 14.3.2008 (Tag der Veröffentlichung) in Kraft getreten.

Wittendörp, den 14.3.2008

Gemeinde Wittendörp
stellv. Bürgermeister
gez. Krüger

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB)



Ergänzungsflächen

D

Denkmalschutz



Grünfläche / Parkanlage

Begründung für die Satzung der Gemeinde Wittendörp über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Luckwitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis	
Allgemeines	3
Territoriale Einordnung	3
Bestand.....	4
Ziele und Zweck der Satzung	4
Auswirkungen	5
Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	6

Auftragnehmer: S & D
Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Telefon 0385 — 76014-0
Telefax 0385 — 734296
info@s-u-d.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

1. Allgemeines

Die Gemeinde Wittendörp erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für die Ortslage Luckwitz 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 Satzung wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) erarbeitet. Der § 34 Abs. 5 gibt die Voraussetzungen für die Satzung vor:

- Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Zulässigkeit von Vorhaben,
- keine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Es sind Ziele, Zweck und Auswirkungen darzulegen; ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich für die künftige Satzung wird auf den aktuellen Flurkarten Flur 1 und Flur 2 der Gemarkung Luckwitz des Katasteramtes des Landkreises Ludwigslust vom 02.08.2005 übertragen. Die Flurkarten wurden hierzu eingescannt, digital bearbeitet und auf einen einheitlichen Maßstab gebracht. Der aktuelle Gebäudebestand wurde mittels Luftbild und Vor-Ort-Begehung ergänzt.

Zur 1. Fassung vom August 2006 sind Hinweise und Anregungen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Bürgern eingegangen. Diese wurden geprüft und bei einem Vor-Ort-Termin mit dem Landkreis abgeklärt. Der Geltungsbereich ist daraufhin reduziert worden.

Der überarbeitete Entwurf wird nochmals öffentlich ausgelegt und den Behörden und Trägern zur Stellungnahme gegeben.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann die Satzung bekannt gemacht werden.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Wittendörp mit den Orten Boddin, Dodow, Döbbersen, Dreilützow, Drönnewitz, Harst, Karft, Luckwitz, Püttelkow, Raguth, Tessin, Waschow und Woez liegt nördlich, östlich und westlich angrenzend an das Territorium der Stadt Wittenburg. Die Großgemeinde existiert seit dem 30.04.1999 und umfasst eine Fläche von 10.437 ha. In ihr leben 3.057 Einwohner (Stand 31.12.2006); davon in Luckwitz ca. 195 Einwohner.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Landkreis Ludwigslust. Die Entfernung zur Kreisstadt beträgt ca. 30 km. Der Ortsteil Luckwitz liegt sich ca. 2 km östlich von Wittenburg. Die Gemeinde gehört verwaltungsmäßig zum

Amt Wittenburg.

Luckwitz ist durch eine Gemeindestraße an die Kreisstraße K 27 und somit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen (K 27 — L 04 Richtung Wittenburg; K 27 — B 321 Richtung Schwerin und Hagenow). Günstige Verbindungen existieren in die Regionen Schwerin und Hamburg über benachbarte Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahn A 24.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt gegenwärtig über Kleinkläranlagen.

Die Feuerlöschversorgung wird über die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde gesichert. Das Löschwasser wird aus Teichen bzw. Hydranten entnommen.

3. Bestand

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 03.05.2005 ist die Gemeinde als Nachbargemeinde dem künftigen Grundzentrum Wittenburg zugeordnet. Damit übernimmt die Stadt die Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben und ist Zentrum von Infrastruktureinrichtungen. Die Region ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Ortslage Luckwitz wurde erstmalig 1229 im Zehntenregister des Bistums Ratzeburg erwähnt. Am Ortsbild ist die geschichtliche Entwicklung ablesbar. Das Altdorf wird aus den ehemaligen Bauerngehöften um den Dorfteich gebildet. Hier befindet sich heute das Gemeindezentrum mit Saal. Ein weiterer Teil ist das Neudorf mit dem denkmalgeschützten Herrenhaus. Noch gut erkennbar sind die langgestreckten eingeschossigen Gutsarbeiterhäuser südlich der Dorfstraße zum Herrenhaus. Im Bereich des ehemaligen Gutes dominieren noch heute die großen Wirtschaftsgebäude, die größtenteils zum Wohnen umgenutzt sind. Ergänzt wurde die Bebauung durch aufgesiedelte Bauernstellen, die an dem ringförmigen Weg die Ortslage ergänzen.

Das ehemalige Gutshaus war über viele Jahre Kinderheim und wird jetzt als Wohnhaus mit Ferienwohnungen genutzt. Es ist als Baudenkmal auf der Denkmalliste des Landkreises registriert.

Nordwestlich der Dorfstraße wurde für den Bereich „Am Siedlerweg“ der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt. Dieser ist seit dem 6.6.1997 wirksam und sieht den Bau von max. 9 Wohnungseinheiten vor.

Nördlich und südöstlich der Dorfstraße befinden sich landwirtschaftliche Anlagen, die zu Lagerzwecken bzw. zum Ab- und Unterstellen von Technik genutzt werden.

4. Ziele und Zweck der Satzung

Die Ortslage Luckwitz stellt sich als eine Ansammlung von Gebäuden mit gewissem Gewicht und organischer Siedlungsstruktur dar. Im Bereich der Dorfstraße 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 Elektroenergie und Wasserversorgung vorhanden. Die Ableitung des Abwassers erfolgt über Kleinkläranlagen.

Gemäß den Möglichkeiten nach § 34 Abs. 4 BauGB sind einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 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 (Festsetzung 2.1). Dabei sollen diese sich in ihrer Dachform an den vorhandenen Gebäuden orientieren (Festsetzung 2.2).

Zwei größere Außenbereichsflächen nördlich und östlich der Dorfstraße 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.

Innerhalb der letzten Jahre sind im Geltungsbereich der Satzung einige Lücken bebaut worden. Die Verkehrerschließung 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 in den bebauten Bereichen der Ortslage sind durch Wohngebäude und Nebengelände, teilweise auch mit individueller Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Anlagen, geprägt.

Ergänzungsflächen

1. Dorfstraße, Flurstück 56 anteilig

Die Fläche nördlich der Dorfstraße, die in den Geltungsbereich einbezogen wird, ist z.Z. als Wiese genutzt. Sie

grenzt östlich an vorhandene Wohnbebauung mit Gartenflächen und Nebengelass und westlich an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Erschließung erfolgt direkt von der Dorfstraße.

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 seitliche Bepflanzung zum Acker mit einheimischen Laubbäumen eine günstige Abschirmung. Gesonderte Festsetzungen dazu enthält § 3 der Satzung. Im Zusammenhang mit der Bauantragstellung ist der Nachweis zu den Pflanzmaßnahmen zu führen. Die Grundstücksgröße ist ausreichend, um die Pflanzungen im Geltungsbereich vorzunehmen.

2. Dorfstraße, Flurstücke 106 und 109 jeweils anteilig

Die Flächen östlich der Dorfstraße sind Grünlandbereiche. Der nördlich verlaufende Graben wird durch die künftige Baufläche nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarschaften bilden den Gebäudekomplex des Herrenhauses und gegenüberliegende Wohnbauten.

Als Ausgleichsbepflanzungen (gem. § 3 der Satzung) bieten sich hier Baumpflanzungen auf dem rückwärtigen Grundstück an. Ansonsten gelten die Ausführungen wie zur Fläche 1.

5. Auswirkungen

Beide 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.

6. 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 weitest gehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die für Mecklenburg typischen Dachformen (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) und Neigungen von 25 bis 48 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.

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.

Wittendörp, 14.03.2008

Der Bürgermeister