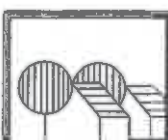
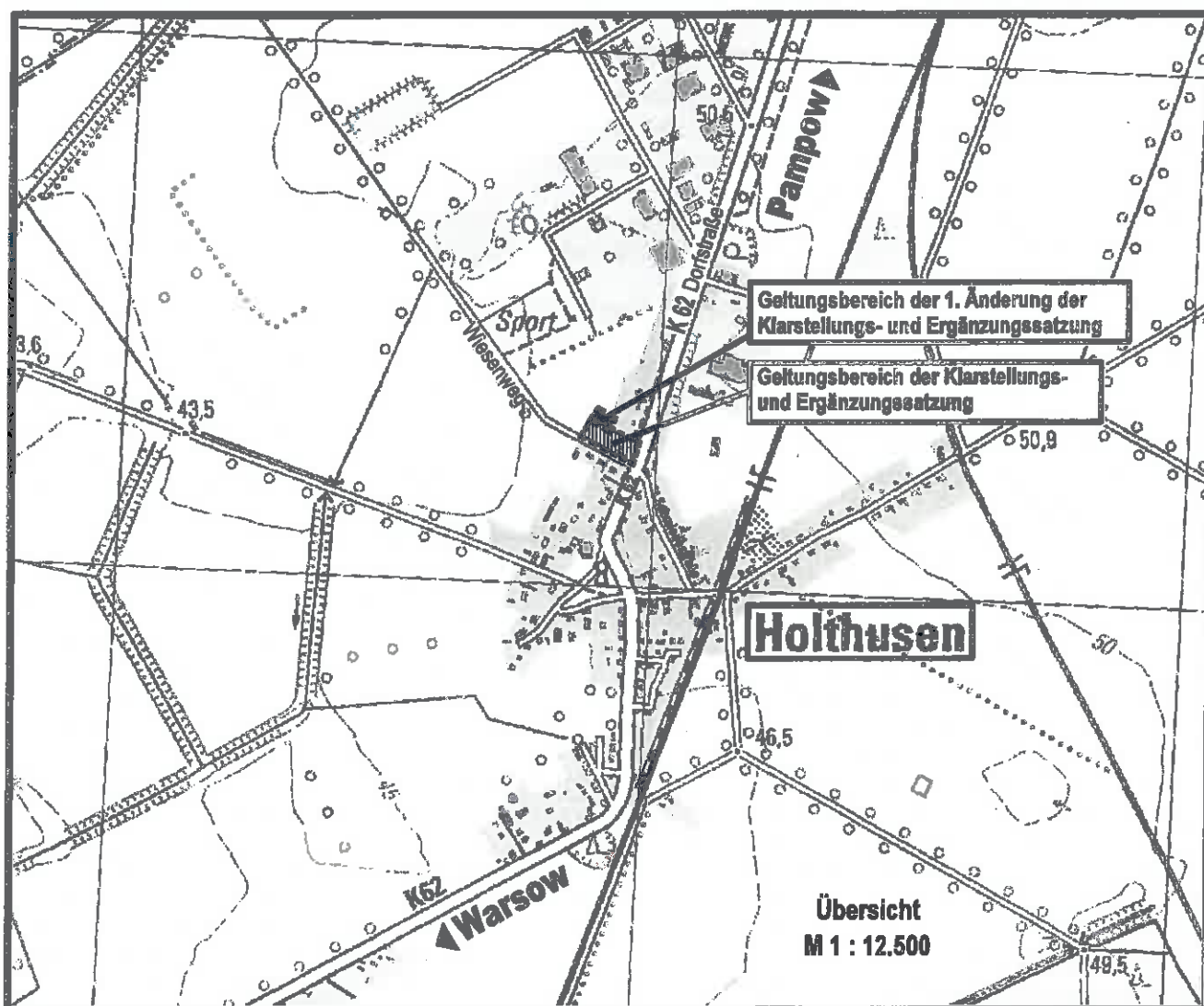


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE HOLTHUSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE HOLTHUSEN AM WIESENWEG UND AN DER K 62

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23838 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Februar 2017

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Holthusen über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	Anlass und Ziel der Satzung	2
2.	Verhältnis zur Ursprungssatzung	3
3.	Planerische Zielsetzungen	4
3.1	§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	5
3.3	§ 3 - Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete	5
3.4	§ 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)	5
4.	Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung	6
5.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	7
5.1	Ausgangsdaten	7
5.2	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	7
5.3	Gesamtbilanzierung	11
6.	Auswirkungen im Zusammenhang mit der Satzung	11
6.1	Belange des Immissionsschutzes	11
6.2	Naturschutzfachliche Belange	12
6.3	Landwirtschaftliche Belange	12
6.4	Bergbauliche Belange	12
7.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
8.	Billigung der Begründung	15
9.	Arbeitsvermerke	15

1. Anlass und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Holthusen hat sich mit dem Anliegen, ein Grundstück am Wiesenweg zu bebauen, beschäftigt. Im Zuge der Aufstellung der *Satzung der Gemeinde Holthusen über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg und an der K62 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB* wurde die Absicht vorgetragen, das Flurstück 242, Flur 6 in der Gemarkung 130671 / Holthusen nördlich des Wiesenweges mit einem Wohnhaus zu bebauen. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Stellungnahmen wird es aus Sicht der Gemeinde als geboten angesehen, die Ursprungssatzung anzupassen. Die Ergänzung und Einbeziehung eines Teiles des Flurstückes 242 sowie eines Teiles des Wegeflurstückes 239 ist nun Gegenstand der Satzung der Gemeinde Holthusen über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg.

Die Gemeinde hat die in Rede stehende Fläche mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes überprüft. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für den einbezogenen Teil des Grundstückes wird Baurecht geschaffen. Hierzu werden die erforderlichen Festsetzungen getroffen. Das Aufstellungsverfahren ist nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchzuführen (in Anwendung des § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB). Die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Holthusen über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg wurde von der Gemeindevertretung am 25.09.2014 beschlossen.

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung hat sich die Gemeinde Holthusen auch mit den Anforderungen der Landeshauptstadt Schwerin beschäftigt. Hierzu liegt die Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin vom 14.10.2015 vor. Die Gemeinde wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung auf den Eigenbedarf der Bevölkerung auszurichten ist. Die Gemeinde stellt ebengerade diese Satzung auf, um mit der Ergänzungsfläche ein Baugrundstück für Einheimische vorzubereiten. Die Planungsabsicht entspricht auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Stärkung der inneren Ortslage. Die Arrondierungs- und Ergänzungsfläche ist geeignet, die Ortslage zu ergänzen; die Aufstellung einer qualifizierten Bauleitplanung oder eine verbindliche Bauleitplanung mit einem Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich. Bei dem für die Bebauung vorgesehen Grundstück handelt es sich um eines, dass für die Abdeckung des Eigenbedarfs vorgesehen ist.

Das Beteiligungsverfahren wurde mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 11.11.2014 bis zum 12.12.2014 durchgeführt. Die Behörden und TÖB wurden durch Schreiben vom 09.09.2015 im Rahmen der Satzung beteiligt mit dem Hinweis darauf, dass die Satzung im o.g. Zeitraum zur Einsichtnahme öffentlich auslag.

2. Verhältnis zur Ursprungssatzung

Die *Satzung der Gemeinde Holthusen über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg und an der K62 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB* wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen als Satzung beschlossen. Am 25.09.2014 erfolgte der Aufstellungsbeschluss der Satzung der Gemeinde Holthusen über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg.

Wie bereits dargelegt, hat die vorliegende 1. Änderung lediglich die Ergänzung zweier Teilflächen der Flurstücke 242 und 239 zum Gegenstand. Diese grenzen unmittelbar an die Flächen der Ursprungssatzung an. Aufgrund des zeitlichen und räumlichen Zusammenhangs der Ursprungssatzung und dessen 1. Änderung, sind die in der Begründung zur *Satzung der Gemeinde Holthusen über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg und an der K62 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB* enthaltenden Ausführungen vielfach auch für die 1. Änderung zutreffend. Dies betrifft im Einzelnen:

- Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde
- Bisherige Rechtslage
- Kartengrundlage
- Rechtsgrundlagen
- Bestandteile der Satzung
- Quellenverzeichnis
- Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen
- Bestandsbeschreibung und naturräumliche Einordnung
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich der Satzung

Eine Klarstellung umliegender Bereiche ist nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung. Daher sind die eben genannten Punkte nur auf die in der Ursprungssatzung festgesetzten Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beziehen.

Hinsichtlich der inhaltlichen Festsetzungen werden weitestgehend jene der Ursprungssatzung übernommen und gelten somit auch für die Ergänzungsflächen der 1. Änderungen. Festsetzungen, die nicht übernommen werden können, werden entsprechend kenntlich gemacht und gelten somit ausschließlich für den Geltungsbereich der Ursprungssatzung und nicht für Flächen der vorliegenden 1. Änderung.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung hat sich die Gemeinde nochmals mit den Anforderungen an die Umgebung und das erforderliche Maß an Festsetzungen beschäftigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingungen werden zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen des Entwurfs im Rahmen der Aufstellung der Satzung Angaben und Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und zur maximalen Firsthöhe in Bezug auf die der verkehrlichen Anbindung dienenden Verkehrsfläche ergänzt. So ist eine rechtseindeutige Regelung gegeben für das zukünftige Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück.

Die Gemeinde begründet die Aufnahme als Ergänzungsfläche damit, dass sie sich an vorhandene und bebaute Grundstücke anschließt und über einen öffentlichen Weg erschlossen ist. Die Fläche ist derzeit mit der siedlungstypischen Gartennutzung als intensives Gartenland genutzt. Die Fläche

ist als Ergänzung der bebauten Ortslage unter Berücksichtigung der Ortsstruktur geeignet.

Die Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse wurden ermittelt und sind durch den privaten Vorteilsnehmer entsprechend zu erbringen und abzusichern. Durch die Gemeinde Holthusen werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen auf öffentlichen Grünflächen festgelegt, auf der der private Vorteilsnehmer entsprechend die Anpflanzungen vorzunehmen hat, um Eingriffe auszugleichen. Bestandteil der Ursprungssatzung ist weiterhin ein ausführlicher Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Da die Ergänzungsfläche der vorliegenden 1. Änderung äußerst gering ist, die Aufstellung der 1. Änderung unmittelbar nach Satzungsbeschluss der Ursprungssatzung erfolgt und ein enger räumlicher Zusammenhang besteht, wurde auf die erneute Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verzichtet. Da seitens des Landkreises aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände vorgetragen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, sieht sich die Gemeinde Holthusen in ihrer Vorgehensweise bestätigt. Aus Sicht der Gemeinde sind artenschutzrechtliche Belange für das bereits anthropogen genutzte Grundstück nicht berührt.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und in Beachtung der Stellungnahmen der Behörden und TÖB, hier insbesondere des Landkreises, mit den Anforderungen an das Aufstellungsverfahren der Satzung beschäftigt. Es handelt sich aus Sicht der Gemeinde um die Ergänzung der Klarstellungssatzung am Wiesenweg. Es handelt sich bei der Einbeziehung und Ergänzung um ein Grundstück aus Sicht der Gemeinde nicht um eine Entwicklungssatzung. Deshalb wird das Verfahren weiterhin als Aufstellungsverfahren für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Die Festsetzungen sind als klare Grundlage für zukünftige baurechtliche Entscheidungen geeignet.

Die Gemeinde hatte im Rahmen der Aufstellung der Satzung am Wiesenweg und an der K 42 als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auch Hinweise für die Beurteilung des Grundstücks/Flurstücks 242 erhalten. Ebendiese Hinweise aus der Stellungnahme vom 05.05.2014 des Landkreises Ludwigslust-Parchim nimmt die Gemeinde Holthusen zum Anlass, das besagte Baugrundstück als Ergänzungsgrundstück in die Satzung mit aufzunehmen. Da der öffentliche Weg vorhanden ist und die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung abgesichert werden, wird die Satzung aufgestellt, um Baurecht zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Vorprägung in der Umgebung werden das Maß der maximalen Traufhöhe und das Maß der maximalen Firsthöhe festgelegt.

3. Planerische Zielsetzungen

3.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

1. **Ä.** (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt und ergänzt.

- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Ergänzungsfläche befindet sich in Arrondierung der bereits bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und arrondiert die Ortslage sinnvoll. Dies ist aus den Planunterlagen ersichtlich.

3.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

1. Ä. ~~(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 20 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.~~

(2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die eigentliche Klarstellung nicht mehr berücksichtigt. Es handelt sich hier ausschließlich um eine Ergänzungssatzung. Deshalb werden nur die Festsetzungen für die Ergänzungssatzung mit der erforderlichen Umgrenzung und erforderlichen Festsetzungen, die im Rahmen der Aufstellung der Satzung ergänzt wurden, berücksichtigt.

3.3 § 3 - Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

1. Ä. ~~(1) Die Hauptgebäude sind traufständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).~~

(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

(3) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1. Ä. (4) Die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche dient als Bezugshöhe (Bezugspunkt) für die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand der Traufseite mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First) also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die Satzung wird um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Bei der Arrondierungsfläche ist Bebauung in der Umgebung vorhanden, um jedoch rechtseindeutig Vorgaben für die zukünftige Nutzung zu treffen, hat sich die Gemeinde den Anforderungen der Stellungnahme des Landkreises angeschlossen und trifft entsprechende Festsetzungen.

3.4 § 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe sind insgesamt 5 Obstbaumpflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind auf öffentlichen Grünflächen der Gemeinde (Flurstück 259, Flur 6, Gemarkung Holthusen) zu realisieren. Es sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang

von 10-12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden.

Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme ist zwischen der Gemeinde Holthusen und dem Vorhabenträger vertraglich gesichert.

4. Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung

Die Belange der Ver- und Entsorgung für den Bereich am Wiesenweg wurden im Rahmen der Aufstellung der *Satzung der Gemeinde Holthusen über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg und an der K62 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB* abschließend geklärt.

Der im Kataster und in der Örtlichkeit vorhandene und im Bodenordnungsverfahren gebildete Weg der vom Wiesenweg abzweigt wird für die Anbindung des Grundstücks genutzt. Die Ausbauabsichten, auch in Bezug auf die Herstellung der grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgungsanlagen und die ggf. erforderliche Wegebefestigung, wurden zwischen der Gemeinde Holthusen und dem privaten Vorteilsnehmer im Rahmen der Aufstellung der Satzung und vor Satzungsbeschluss entsprechend geregelt. Die Gemeinde hat sich mit dem Bauherrn verständigt und die Übernahme von Kosten für die Herstellung der Zufahrt mit dem Vorteilsnehmer geregelt. Die Aufwendungen für die Herstellung der Hausanschlüsse und Anschlussleitungen auf öffentlichen Grund werden durch den Vorhabenträger bis zu den vorhandenen Leitungen und Anlagen im Wiesenweg ergänzt.

Die Gemeinde führt hier maßgeblich die Ausführungen zu den Belangen des Löschwassers ergänzend aus. Die Gemeinde ist für die Bereitstellung und Absicherung des Löschwassers im Rahmen des Grundbedarfs zuständig. Im Rahmen der Grundversorgung bzw. der Abdeckung des Grundbedarfs werden insbesondere die bebauten Bereiche in der Umgebung mitbetrachtet.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Bei den Löschwasserentnahmestellen ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen. Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz, sind Hydrantenabstände von ca. 100 m gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschwasserfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung geht es um die Ergänzung eines nach § 34 BauGB bereits zu versorgenden Bereiches. Die Gemeinde sichert die Bereitstellung des Löschwassers gemäß Erfordernis bereits für den Bereich ab. Somit ist die Löschwasserbereitstellung auch für das Ergänzungsgrundstück aus Sicht der Gemeinde gesichert.

5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.1 Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Durch die Gemeinde Holthusen wird die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg aufgestellt, um durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird eine Bebauung bisher unbebauter Flächen ermöglicht. Für diese Bereiche ist nach § 12 NatSchAG M-V der Eingriffstatbestand erfüllt und es ist eine entsprechende naturschutzfachliche Kompensation zu erbringen.

Die als Ergänzungsflächen vorgesehenen Flächen schließen sich an vorhandene Grundstücke an und sind über einen öffentlichen Weg erschlossen.

Die Ergänzungsflächen sind im Bestand als siedlungstypisches, Intensiv genutztes Gartenland (PGN) ausgebildet. Mit einer zukünftigen Bebauung erfolgen Versiegelungen, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung zu bewerten sind. Weiterhin sind auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf den nach NatSchAG M-V geschützten Biotop- und Gehölzbestand zu prüfen.

Abgrenzung der Wirkzonen

Durch die Vorprägung des Gebietes, die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen werden sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die hochwertigen Biotopstrukturen im Anschluss ergeben. Auf die Ausweisung von zu beachtenden Wirkzonen wird unter Berücksichtigung der genannten Punkte verzichtet.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand.

Ermittlung der Freiraumbeeinträchtigung

Der überplante Bereich grenzt an bebaute und intensiv genutzte Flächen an. Aus diesen Gründen werden ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 und ein Korrekturfaktor (Ko) von 0,75 verwendet.

5.2 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen- hier Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Die unversiegelten Flächen sind im Bestand als Nutzgartenflächen (PGN) ausgebildet. Dieser Biotoptyp unterliegt einer intensiven Nutzung. Im Bestand sind die Flächen sehr strukturarm ausgebildet. Unter Beachtung dieser Punkte wird für die Gartenflächen ein mittlerer Kompensationswert von 0,4 festgelegt.

Für die zukünftige Bebauung wird davon ausgegangen, dass auf dem Baugrundstück eine Versiegelung von 275 m² erfolgen wird.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF)
Beispielhafte Eingriffsberechnung für 1 Baugrundstück					
Nutzgarten (PGN- Versiegelung)	275	0,4	0,5	0,75	186
Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ					186

Im Bestand unversiegelte Flächen erhalten einen Zuschlag von 0,5 auf den Kompensationswert.

Die unversiegelten Freiflächen des einbezogenen Bereiches werden sich zukünftig als Gartenflächen mit einem Biotopwert von mindestens 0,4 entwickeln. Für vorhandene Gartenbereiche ergibt sich demnach kein Kompensationserfordernis.

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Von zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen wird unter Berücksichtigung der Aussagen gemäß Punkt A.2 nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- entfällt

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- entfällt

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden/Geologie

- entfällt

Wasser/Grundwasser

- entfällt

Klima/Luft

- entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht durch die vorhandene Bebauung eine entsprechende anthropogene Prägung des Bereiches. In diesem Zusammenhang ist die mögliche bauliche Ergänzung als für den Standort angemessen anzusehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht.

Geschützte Einzelbäume und Alleen

Für geschützte Einzelbäumen (§18 NatSchAG M-V) bleibt der gesetzliche Schutz bestehen. Eine Beeinträchtigung der §18- Bäume ist nicht zulässig und nicht vorgesehen. Unter dieser Voraussetzung sind geschützte Einzelbäume vom Vorhaben nicht betroffen.

Geschützte Alleeabäume (§19 NatSchAG M-V) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenversiegelung	186
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	-
Biotopbeeinträchtigung	-
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 4	-
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 3	-
Sonderfunktion Arten mit großen Raumansprüchen	-
Sonderfunktion gefährdete Tierpopulationen	-
Sonderfunktion Boden/Geologie	-
Sonderfunktion Wasser/Grundwasser	-
Sonderfunktion Klima/Luft	-
Sonderfunktion Landschaftsbild	-
Gesamteingriff: 186	

Geplante Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Kompensations- maßnahme	Flächen (F) in m ²	Wertstufe	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	L x W	Kompensationsflächen- äquivalent in m ² (KFÄ)
Bilanzierung der Kompensationsmaß- nahme für das Baugrundstück						
5 Obstbaumpflanzungen (je Anpflanzung 25 m ² Flächenäquivalent)	125	2	2	0,75	1,5	188
Gesamtumfang der Kompensation:						188

Die Kompensationsmaßnahme ist entsprechend der Festsetzung auf gemeindeeigenen Flächen umzusetzen.

Erläuterungen der Kompensationsmaßnahme:

Zur Kompensation der Eingriffe sind insgesamt 5 Obstbaumpflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind auf öffentlichen Grünflächen der Gemeinde (Flurstück 259, Flur 6, Gemarkung Holthusen) zu realisieren. Es sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden.

Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme wird zwischen der Gemeinde Holthusen und dem Vorhabenträger vertraglich gesichert.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Für die Anpflanzung werden entsprechend Punkt 1.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 festgelegt. Bedingt durch die Lage im Siedlungsbereich wird ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,75 verwendet.

5.3 Gesamtbilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent für das Baugrundstück bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen für das Baugrundstück bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation.	- Anpflanzung von 5 Obstbäumen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) in m ² :	Flächenäquivalent (Planung) in m ² :
186	188

Bemerkungen und Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen übertreffen die Flächenäquivalente des betroffenen Bestandes. Es 5 Obstbäume als Kompensationsmaßnahme anzupflanzen. Nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert.

6. Auswirkungen im Zusammenhang mit der Satzung

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung ist eine geringe Zahl an zusätzlichen überbaubaren Grundstücken möglich. Das dadurch induzierte Verkehrsaufkommen wird sich nicht wesentlich auf die vorhandene städtebauliche Umgebung auswirken und ist zumutbar. Die Gemeinde geht davon aus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des ländlich geprägten Raumes. Es wird zum Außenbereich hin von Auswirkungen, die landwirtschaftlich typisch sind, auszugehen sein. Dies betrifft insbesondere die Auswirkungen von der Bewirtschaftung landwirtschaftliche Nutzflächen.

Unter Berücksichtigung der gesamten städtebaulichen Situation ist nicht von erheblichen Geruchsbelästigungen auszugehen.

Mit Schreiben vom 28.04.2014 teilte das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit, dass sich in der immissionsschutzrelevanten Umgebung der Satzung zwei Betriebe befinden, welche Bestandsschutz genießen. Von den benannten Betrieben wirken jedoch keine Immissionen auf die Flächen der Satzung ein. Dies teilte das StALU mit Schreiben vom 09.07.2014 mit.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim teilte im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zur *Satzung der Gemeinde Holthusen über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg und an der K62 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB* keine Bedenken oder Einwände bezüglich des Immissionsschutzes/ Abfallwirtschaft, jedoch folgende Hinweise mit: Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen VwV

- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind die 20 kV-Freileitungen und Transformatorenstationen (Niederfrequenzanlagen) so umzuverlegen und zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

Die Gemeinde hat mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Art der baulichen Nutzung nicht festgelegt. Die Gewährleistung des Immissionsschutzes ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Art der Nutzung ergibt sich aus der näheren Umgebung.

6.2 Naturschutzfachliche Belange

Auswirkungen der Planung ergeben sich durch die Eingriffe für die Ergänzungsflächen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung der Satzung bilanziert. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe kompensiert werden.

Schutzgebiete europäischer Bedeutung sind von den Flächen im Geltungsbereich der Satzung nicht betroffen. Deshalb ergeben sich hier keine weiteren Anforderungen, die im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Forderungen übergeordneter Gebiete zu beachten wären.

Umweltrelevante, irreversible und schwere Auswirkungen durch die Planungsziele und nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.3 Landwirtschaftliche Belange

Die einzubeziehende Fläche der Satzung wird bisher als Garten- bzw. Rasenfläche genutzt.

6.4 Bergbauliche Belange

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 11.02.2015 die Stellungnahme des Bergamtes Stralsund erhalten. Die Gemeinde hatte sich bereits im Rahmen der Aufstellung der Satzung am Wiesenweg mit dem Sachverhalt von Bergbauberechtigungen beschäftigt. Die Gemeinde ist darauf hingewiesen worden, dass sich das Grundstück innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ befindet und die Belange behandelt. In der Stellungnahme vom 05.05.2014 durch das Bergamt Stralsund wird mitgeteilt, dass Auswirkungen des Vorhabens auf die Bergbauberechtigungen gegenwärtig nicht gesehen werden. Im Detail sind Abstimmungen mit dem Inhaber der Bergbauberechtigung bei möglichen Auswirkungen auf die Bewilligung durchzuführen. Erforderliche Abstimmungen sind auf der Ebene des Bauantragsverfahrens nach Anforderung der Behörde durchzuführen.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Realisierung der Anpflanzungen – Anpflanzungen gem. § 4 dieser Satzung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem in § 4 genannten Flurstück der Gemeinde Holthusen abnahmefähig abzuschließen und der Gemeinde Holthusen mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der Gemeinde Holthusen.

Bodendenkmalpflege – Bodendenkmalpflege – Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern teilte mit Schreiben vom 16.05.2014 mit, dass im Satzungsgebiet der *Satzung der Gemeinde Holthusen über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg und an der K62 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB* keine Bodendenkmale bekannt sind. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, werden Hinweise mit berücksichtigt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist § 11 gemäß DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Leitungsbestand – Leitungen von Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

Abfall- und Kreislaufwirtschaft - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

Bundesbodenschutzgesetz – Im Zuge der Aufstellung der *Satzung der Gemeinde Holthusen über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Holthusen am Wiesenweg und an der K62 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB* wurden keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen mitgeteilt.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast

vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Katastrophenschutz – Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben für die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der i. R. stehenden Fläche sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern erhältlich. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bergbauberechtigung – Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Gemeinde mit Stellungnahme vom 11.02.2015 durch das Bergamt Stralsund darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ befindet. Bereits aus dem ursprünglichen Beteiligungsverfahren der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Wiesenweg sind der Gemeinde diese Belange bekannt. Auswirkungen auf die Bergbauberechtigung werden aus Sicht des Bergamtes Stralsund nicht gesehen. Die endgültige Abstimmung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Bergamt Stralsund.

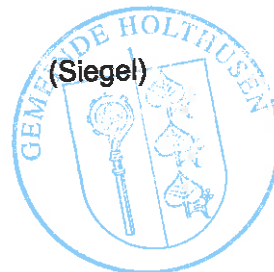
8. **Billigung der Begründung**

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen am 20.02.2017 gebilligt.

Holthusen, den



Facklam
Bürgermeisterin
der Gemeinde Holthusen



9. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Holthusen
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
mahnel@pbm-mahnel.de