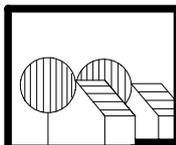
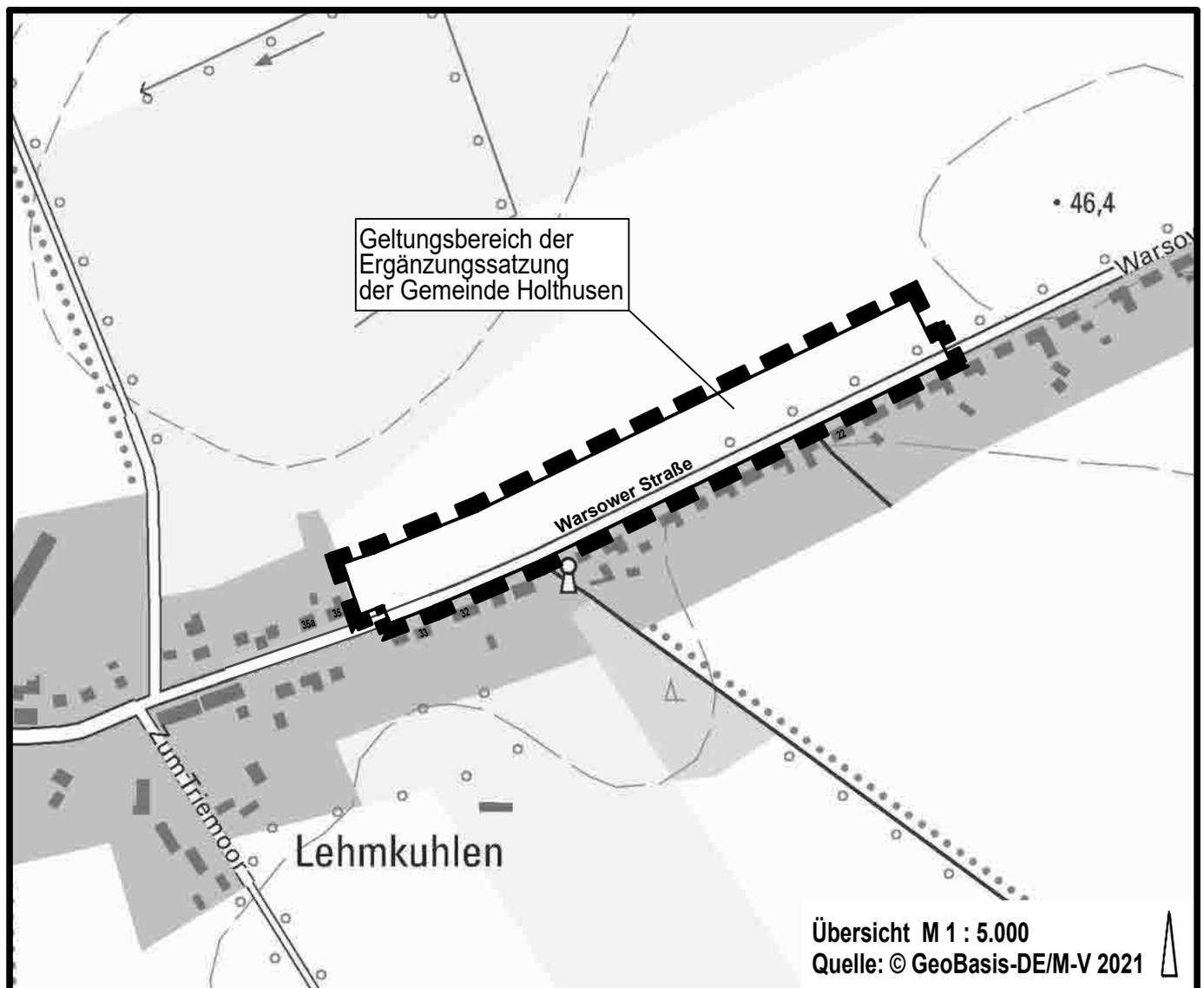


BEGRÜNDUNG

ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE HOLTHUSEN

FÜR EINEN TEILBEREICH IM OSTEN
DER ORTSLAGE LEHMKUHLN
NÖRDLICH DER WARSOWER STRAÙE
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 28. Februar 2024

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsanlass und Erforderlichkeit	3
2. Allgemeines	3
2.1 Räumliche Abgrenzung	3
2.2 Plangrundlage	4
2.3 Bestandteile der Satzung	4
2.4 Planverfahren	4
2.4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung	4
2.4.2 Verfahrensablauf	5
2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	9
4. Beschreibung des Plangebietes	14
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.2 Gebiets- und Bestandsituation	14
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
4.4 Verkehrliche Erschließung	17
4.5 Ver- und Entsorgung	18
5. Inhalte der Satzung	21
5.1 Ergänzungssatzung	21
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	22
5.3 Örtliche Bauvorschriften	26
5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
6. Flächenbilanz	27
7. Immissionsschutz	27
8. Umweltbelange	28
8.1 Boden- und Klimaschutz	28
8.2 Naturschutz	28
8.3 Artenschutzrechtliche Belange	28

8.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	28
8.5	Denkmalschutz	29
9.	Auswirkungen der Planung	29
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
10.1	Denkmalpflege	30
10.2	Altlasten	31
10.3	Leitungsbestand	31
10.4	Munitionsfunde	32
10.5	Gewässerschutz	32
10.6	Artenschutzrechtliche Belange	32
TEIL 2	Ausfertigung	35

1.	Beschluss über die Begründung	35
2.	Arbeitsvermerke	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen	3
Abb. 2: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen auf der ALK (Kartengrundlage Vermessungsbüro Gudat 2021/8/19)	6
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen für die Ortslage Lehmkuhlen	13
Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet) der Ergänzungssatzung	15
Abb. 5: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (LSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet) der Ergänzungssatzung	16
Abb. 6: Darstellung der nach § 20 NatschAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet) der Ergänzungssatzung	17
Abb. 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä. 2 m Höhe über Gelände	23
Abb. 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä. 5 m Höhe über Gelände	24

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Gemeinde Holthusen wurde der Antrag herangetragen, eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße aufzustellen. Die Gemeinde Holthusen hat am 10.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße zu schaffen.

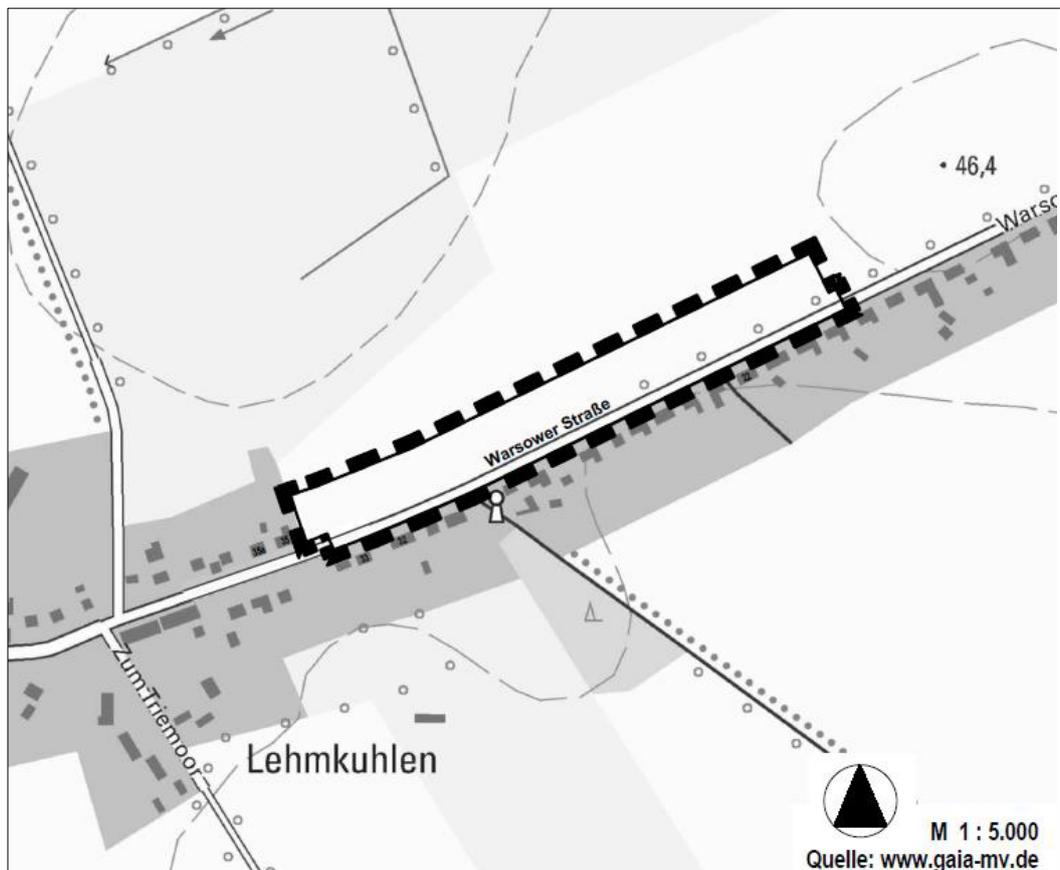


Abb. 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen

2. Allgemeines

2.1 Räumliche Abgrenzung

Die Ergänzungssatzung berücksichtigt Flächen im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,74 ha. Darüber hinaus sind Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches in einer Größe von etwa 1,37 ha berücksichtigt.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Ergänzungssatzung dient ein Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (ÖbVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin. Die Vermessung ist im Lagesystem ETRS89-UTM33 und im Höhensystem DHHN92 aufgestellt.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich der Ortslage Lehmkuhlen besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000,
- inhaltlichen Festsetzungen,
- Verfahrensvermerke.

Der Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigelegt.

Der Plandokumentation und der Verfahrensdokumentation wird die schalltechnische Stellungnahme von Hoffman und Leichter, Berlin und das Gutachten zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen von GIG mit dem Versickerungsnachweis beigelegt.

2.4 Planverfahren

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, durch Satzung einzelne Flächen des unbeplanten Innenbereiches, die nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Gemeinde Holthusen stellt für den Bereich nördlich der Warsower Straße im Osten des Ortsteils Lehmkuhlen die Ergänzungssatzung auf. Die Verfahrensregelungen der Ergänzungssatzung sind anzuwenden.

2.4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Ergänzungsflächen müssen durch die angrenzende und umgebende Bebauung entsprechend geprägt sein. Die Ergänzungsflächen sind aufgrund ihrer Lage keine Baulücken, die nach § 34 BauGB ohne weiteres bebaubar sind. Es handelt sich jedoch um eine Arrondierungsfläche/ Ergänzungsfläche im östlichen Teil der Ortslage nördlich der Warsower Straße. Durch ergänzende Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung zu regeln. Unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass die zulässigen Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen. Die Ergänzungspotenziale können somit genutzt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung berührt keine Schutzgebiete. Flächen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind weder berührt noch beeinträchtigt. Insofern können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden und die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung bestehen mit dem Nachweis, dass eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen des Naturschutzes besteht. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt sind.

Die Ergänzungsflächen befinden sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Ergänzungssatzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

Unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren und die Stellungnahme des Landkreises vom 10.10.2022 hat sich die Gemeinde nochmals mit der Anforderung an die Satzung beschäftigt. Die Gemeinde hat unter Berücksichtigung der Vorabstimmungen weiterhin die Wahl der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gewählt. Eine Vorprägung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eindeutig vorhanden. Eine gleichartige Bebauung wird vollzogen. Die Anwendbarkeit des empfohlenen Verfahrens nach § 13b BauGB ist ohnehin nicht mehr möglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat durch Beschluss vom 18.07.2023 die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB annulliert. Dies ist aus Sicht der Gemeinde verständlich. Im Gegensatz zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist im Rahmen der Ergänzungssatzung, die die Gemeinde Holthusen aufstellt eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung mit der Sicherung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung sind somit zu kompensieren. Die Gemeinde hält unter Berücksichtigung der Darlegungen und ihrer Begründung zur Anwendung des Verfahrens dies weiterhin als legitim und stellt keinen Bauleitplan auf. Auf der Grundlage der Plangrundlage des Vermessers wird die Satzung aufgestellt.

2.4.2 Verfahrensablauf

Es sind die Verfahrensregeln nach § 34 Abs. 6 BauGB für die Ergänzungssatzung anzuwenden. Das Verfahren richtet sich somit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat den Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für die Ergänzungssatzung im Ortsteil Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße am 10.03.2022 gefasst.

Gemäß Aufstellungsbeschluss ergibt sich folgender Plangeltungsbereich, folgende Planungsziele:

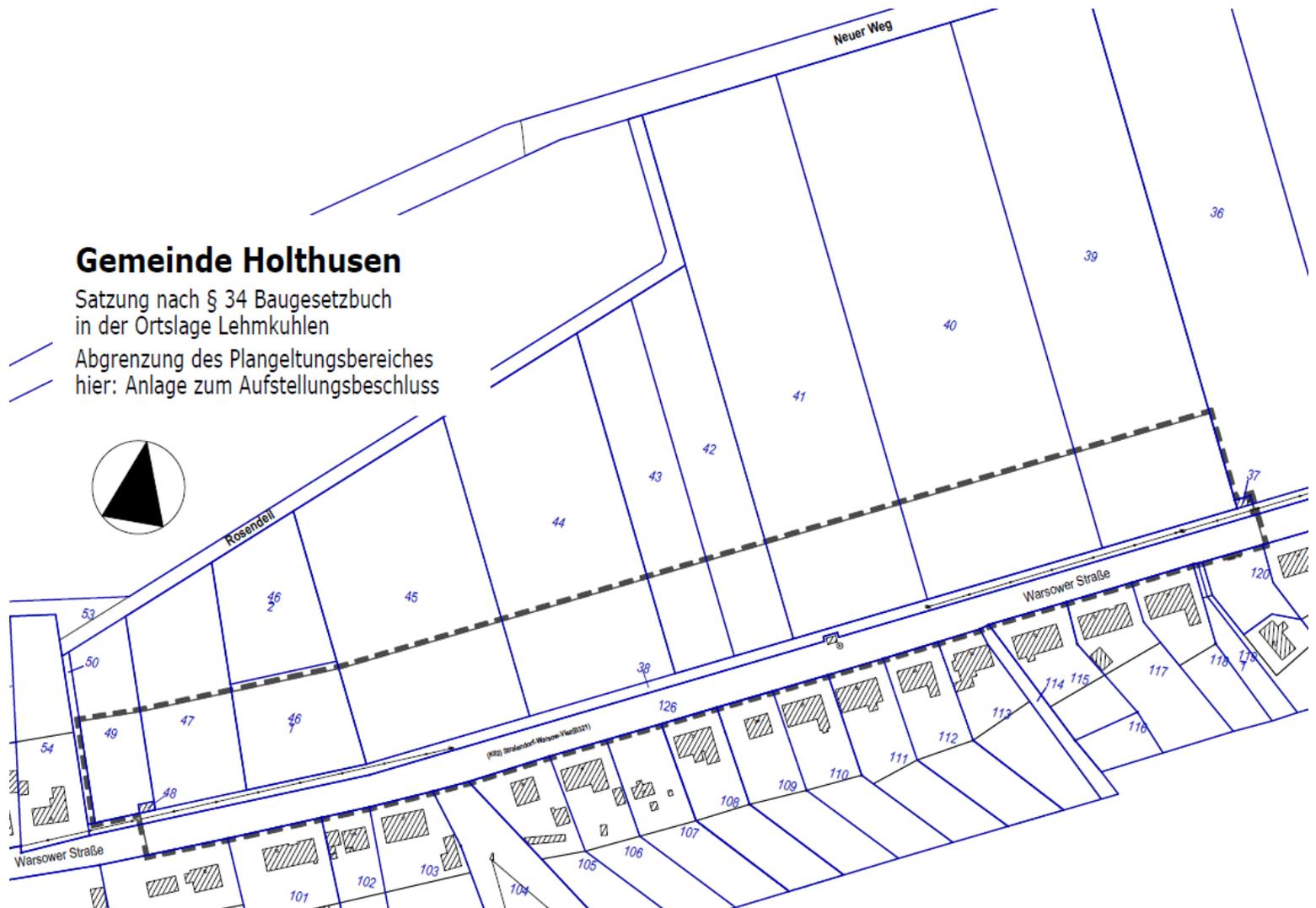


Abb. 2: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen auf der ALK (Kartengrundlage Vermessungsbüro Gudat 2021/8/19)

Gemäß Aufstellungsbeschluss wird der Plangeltungsbereich wie folgt begrenzt: Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Warsower Straße im östlichen Ortsbereich. Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Flur 3 Lehmkuhlen, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/1 (das Flurstück 46/2 ist nicht mehr betroffen) 47, 48 und 49.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde festgelegt, eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung bzw. Entwicklung von Teilflächen aus dem Flächennutzungsplan und zur Einbeziehung in die Ortslage Lehmkuhlen zum Zwecke der Wohnbebauung aufzustellen.

Die Gemeinde Holthusen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen wurde die Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet geregelt. Die Gemeinde Holthusen gehört zum Stadt-Umland-Raum Schwerin (SUR SN). Die Planungen und Entwicklungen sind in Übereinstimmung mit dem SUR SN vorzubereiten. Auf der Grundlage der abgeschlossenen Vereinbarung mit der Stadt Schwerin wurden für die Gemeinde Holthusen weitere zulässige Bebauungen (Wohnungsbau) für die Gemeindeentwicklung zugelassen. Die Abstimmungen hierzu sind mit der Planungsbehörde erfolgt. Somit kann die Gemeinde Holthusen davon ausgehen, dass Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann.

Für Lehmkuhlen hatte sich die Gemeinde Holthusen auch mit der Planungsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abgestimmt. Zur Regelung der zukünftigen Bebauung kann die Gemeinde die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufstellen. Für die vorhandene Bebauung kann die Gemeinde davon ausgehen, dass der Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage klar vorgegeben ist.

Im Ortsteil Lehmkuhlen sollen gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes Teile der Grundstücke, die parallel zur Straße und der einseitigen Wohnbebauung östlich der Ortslage und nördlich der Warsower Straße liegen der Ortslage durch eine Bebauung hinzugefügt werden. Die Zielsetzungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der Satzung sollen die Möglichkeiten der Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden. Die Gemeinde wird im Weiteren entscheiden, ob die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB aufgestellt wird.

Durch Kostenübernahmeerklärungen durch die privaten Antragsteller sichert die Gemeinde, dass keine Kosten für die Gemeinde entstehen.

Die Tiefe der Baugrundstücke nördlich der vorgesehenen Straßen- und Wegeflächen und Reserveflächen für zukünftige Wege beträgt 40 m. Die Länge des Satzungsbereiches beträgt ca. 485 m.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat am 04.07.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Satzung gefasst. Im Rahmen der Erörterung der Satzung wurden insbesondere auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Satzungsgebietes durch entsprechende Baulasten oder Grunddienstbarkeiten gesichert.

Die für die Überbauung vorgesehenen Flächen im Bereich der Ergänzungssatzung werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Zielsetzung ist es, das Baurecht durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu schaffen. Die Straßenverkehrsflächen der Dorfstraße und straßenbegleitende Flächen für den zukünftigen Ausbau eines Geh- oder Geh- und Radweges sind inklusive des Gehölzbestandes innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich somit Flächen für den Straßenverkehr und für den Ausbau des Straßenverkehrs sowie für die ortstypische ergänzende Bebauung.

Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind für die Ergänzungsflächen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden diese auch abgestimmt. Der Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen in Ergänzung der Baugrundstücke wird Vorrang gegenüber dem Erwerb von Ökopunkten eingeräumt. Somit ist gesichert, dass Maßnahmen innerhalb der Ortslage erfolgen. Die Entwicklung einer Streuobstwiese ist vorgesehen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Im Rahmen des Planverfahrens werden die erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente und die Zuordnungen auf die Eingriffsgrundstücke abgestimmt und klargestellt.

Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und die Zuordnung auf die Eingriffsgrundstücke ist erfolgt.

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise: Flur 3 Lehmkuhlen, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/1, 47, 48 und 49. Das Flurstück 46/2 wird außerhalb des Plangeltungsbereiches für die Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzflächen genutzt.

Im Zusammenhang mit der Höhenlage wird auf die Einhaltung der Fahrbahnhöhe orientiert, weil die Höhenlage der Gebäude auf der südlichen Straßenseite sich daran bereits orientiert. Auf der Grundlage der Vermessung/ Lage- und Höhenplan, können Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen werden.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachgewiesen. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse wird von einer Versickerung ausgegangen.

Die Haltestelle und der Standort bleiben. Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind daraufhin abzustimmen.

In Bezug auf die Auswirkungen des Lärms von dem fließenden Verkehr ist eine schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgesehen und einzuholen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind derzeit keine Belange die sich in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aufdrängen zu erkennen.

Die Zufahrtsregelungen sind im Einzelnen im Bauantragsverfahren mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB durchzuführen. Grundlage ist der Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen vom 04.07.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Zeitraum vom 23. August 2022 bis zum 5. Oktober 2022 durchgeführt worden.

Die Beteiligung der Behörden und TÖB ist durch Anschreiben vom 05.09.2022 erfolgt.

In der Zwischenzeit sind Abstimmungen mit Behörden und TÖB, gutachterliche Bearbeitungen und Vorbereitungen der Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag, Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grunddienstbarkeiten) erfolgt.

Mit dem Abwägungsbeschluss am wird die Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen vorgenommen. Der Satzungsbeschluss wird auf der Grundlage der Abwägung gefasst.

2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Holthusen geht davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird somit als geeignet betrachtet.

Die Gemeinde Holthusen hat die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zur Planung am 28.09.2022 erhalten. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hatte folgendes mitgeteilt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Amt Stralendorf
Für die Gemeinde Holthusen
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-507-08/22
Datum: 28.09.2022

nachrichtlich: LK LUP (FD Bauordnung und Planung), Stadt Schwerin, WM V 750, WM V 750-1

Landesplanerische Stellungnahme zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre Schreiben vom: 05.09.2022 (Posteingang: 05.09.2022)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Knaack,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen bestehend aus Planzeichnung (Stand Juli 2022) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum im OT Lehmkuhlen. Zu diesem Zweck sollen im Rahmen einer Ergänzungssatzung Außenbereichsflächen nördlich der Warsower Straße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Es ist eine straßenbegleitende Bebauung mit 23 Einzelhäusern vorgesehen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind je Einzelhaus zwei WE zulässig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen wird für den Vorhabenbereich bereits Wohnbaufläche dargestellt.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Holthusen wird gemäß den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (5) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet.

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot. Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte (vgl. Programmsatz 3.3.3 (2 und 3) Z LEP M-V). Mit der Erarbeitung des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ wurde für den Stadt-Umland-Raum Schwerin eine Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung geschaffen, die mit der Unterzeichnung der Bürgermeister am 19.08.2021 zur Verbindlichkeit gebracht wurde. Danach verfügt die Gemeinde Holthusen bis 2030 über einen Entwicklungsrahmen von insgesamt 20 WE. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung wäre, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, die Realisierung von bis zu 46 WE möglich. Mit der derzeitigen Planung wird der zur Verfügung stehende Entwicklungsrahmen somit deutlich überschritten. Die geplanten WE im Rahmen der Ergänzungssatzung sind entsprechend auf 20 WE zu reduzieren. Es ist sicherzustellen, dass mit der Ergänzungssatzung keine Überschreitung des Entwicklungsrahmens einhergeht. Hierbei ist insbesondere die o. g. Festlegung in den textlichen Festsetzungen zur zulässigen Anzahl an WE je Einzelhaus zu berücksichtigen.

Sofern die Gemeinde jedoch an der Entwicklung von bis zu 46 WE festhalten möchte, bestehen folgende Optionen:

1. Gemäß Kapitel 5.3 des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ für den Stadt-Umland-Raum Schwerin besteht laut Sonderregelung die Möglichkeit, mit einer anderen Umlandgemeinde eine Vereinbarung für eine bilaterale Kontingentsverschiebung zu treffen. Die Regelungen der Rahmenbedingungen und Konditionen obliegen hierbei ausschließlich den kooperierenden Gemeinden.
2. Sofern sich die vorgenannte Option als nicht zielführend erweist, kann die Gemeinde Holthusen ihr Vorhaben im Rahmen einer Abstimmungsrunde mit allen Bürgermeistern/innen des Stadt-Umland-Raums vorstellen. Im Ergebnis dieser Runde ist dann über die Umsetzung des Vorhabens zu entscheiden.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Im Rahmen der Abstimmungen zum Wohnbauentwicklungskonzept wurden die Innenbereichspotenziale der Gemeinde Holthusen umfassend dargelegt. Somit kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden.

Für den Vorhabensbereich werden laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM keine weiteren raumordnerischen Festlegungen getroffen.

Bewertungsergebnis

Die mit dem Vorhaben verbundene mögliche wohnbauliche Entwicklung von bis zu 46 WE entspricht nicht den Festlegungen des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ für den Stadt-Umland-Raum Schwerin. Hiernach steht der Gemeinde Holthusen lediglich die Realisierung von 20 WE bis 2030 zu. Die vorliegende Ergänzungssatzung ist entsprechend zu überarbeiten. Ich bitte Sie, mir die geänderte Fassung der Ergänzungssatzung erneut vorzulegen.

Sofern die Gemeinde Holthusen von einer bilateralen Kontingentverschiebung Gebrauch macht, ist dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Vereinbarung mit der kooperierenden Gemeinde vorzulegen.

Sollte eine Abstimmungsrunde mit den Bürgermeister/innen des Stadt-Umland-Raums in Erwägung gezogen werden, teilen Sie mir dies bitte mit, damit ein entsprechender Termin organisiert werden kann.

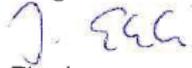
Abschließende Hinweise

Die Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde.

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Die Gemeinde hat sich insbesondere mit der Zahl der Wohneinheiten beschäftigt. Dabei ist die Summe der Wohnungen nicht festsetzbar. Die Gemeinde wählt weiterhin die Kombination von Einzelhaus und zulässiger Zahl der Wohnungen, begrenzt diese jedoch mit 1 Wohnung und nicht mit 2 Wohnungen.

Die Festsetzungen der Anzahl von Wohnungen ist nach Ergänzungssatzung nicht möglich. Unter städtebaulichen Kriterien wird die bisherige Vorgehensweise durch die Gemeinde entsprechend berücksichtigt und gewählt. Es bleibt weiterhin bei der Darstellung der Grundstücke ohne Normcharakter. Danach können bis zu 23 Grundstücke bei einer angepassten Grundstücksgröße entstehen. Dies wird auch unter dem Gesichtspunkt der dörflichen Struktur als durchaus geeignet und umsetzbar angesehen. Die Gemeinde macht sich hier auch zu eigen, dass die Entwicklung auf 20 Wohneinheiten begrenzt ist und zusätzlich die Ausweisung von 22 Wohneinheiten für seniorenrechtliches Wohnen gestattet ist siehe Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum. Nach Erwägungen der Gemeinde ist es wohl so, dass seniorenrechtliches Wohnen auch entsteht.

Die Gemeinde hatte auch angestrebt, von der bilateralen Kontingentverschiebung Gebrauch zu machen. Unter Berücksichtigung der Abstimmung mit den Antragstellern ist davon jedoch Abstand genommen worden.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Ergänzungsflächen im als Wohnbauflächen dargestellt. Im westlichen Anschluss befindet sich bereits Bebauung, die in östliche Richtung fortgeführt wird. Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Wohnbauflächen und Wohngrundstücken wird nicht die gesamte Fläche des Flächennutzungsplanes nördlich der Warsower Straße in Anspruch genommen. Es werden nur so viele Flächen genutzt, wie für den derzeitigen Bedarf aus Sicht der Gemeinde im Ortsteil Lehmkuhlen und für die Gemeinde Holthusen erforderlich sind.

4.2 Gebiets- und Bestandsituation

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprüft.

Die Ergänzungsflächen im Osten der Ortslage Lehmkuhlen und nördlich der Warsower Straße sind derzeit planungsrechtlich nicht für eine Bebauung geregelt und werden als unbebaute Flächen im Anschluss an die bebaute Ortslage und somit als Ergänzungsflächen bewertet. Die Flächen grenzen an den bebauten Siedlungsraum an. Sie unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Straßenbegleitende Flächen sind für einen Geh- und Radweg durch die Gemeinde vorgesehen und reserviert. Die Flächen werden für Überfahrten genutzt. Auf den Flächen befindet sich Gehölzbestand, der im Rahmen der Vermessung mit aufgenommen wurde.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im Norden und Osten von Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Im Süden und Westen schließt sich Bebauung der Ortslage bzw. die Straßenverkehrsfläche an.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

In einer Entfernung von ca. 3,0 km westlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Gebiet europäischer Schutzgebietskategorie, Natura 2000-Schutzgebietskategorie.

Es handelt sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Sude mit Zuflüssen“, EU-Nummer: DE_2533-301 (siehe nachfolgende Abbildung).

Aufgrund der Entfernung zu dem Schutzgebiet können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Flächen des Schutzgebietes werden nicht in Anspruch genommen.

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) befinden sich nicht in relevanter Entfernung des Satzungsgebietes.

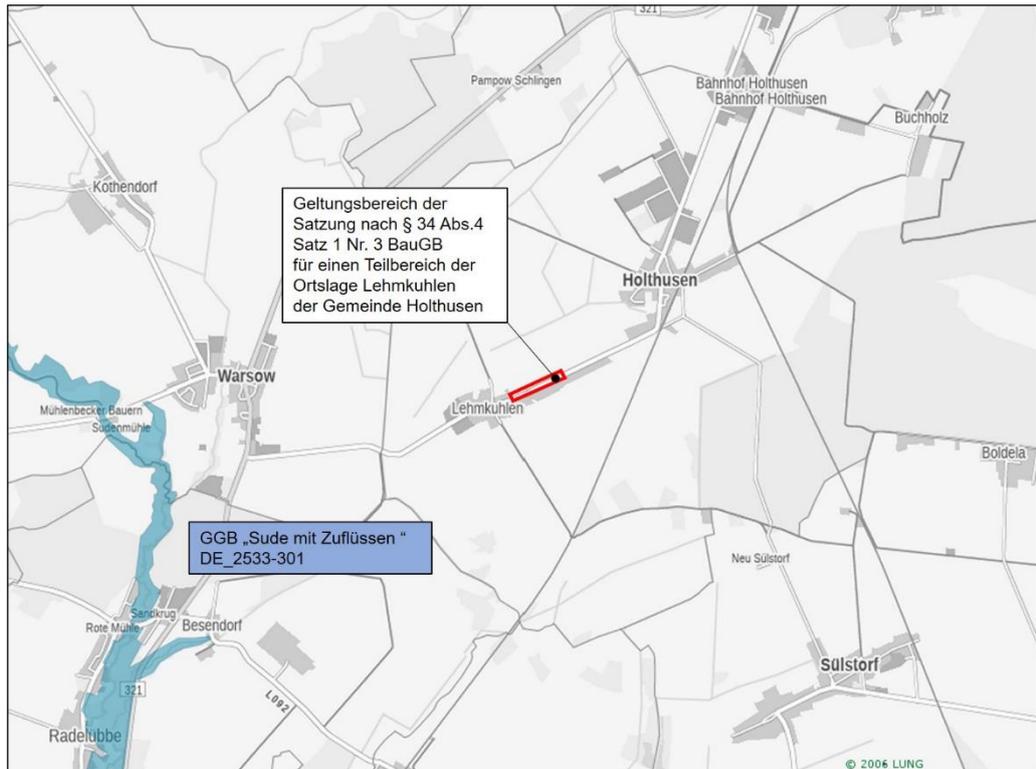


Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet) der Ergänzungssatzung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 28.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In einer Entfernung von ca. 3,0 km westlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, welches nahezu deckungsgleich mit dem Natura2000-Gebiet „Sude mit Zuflüssen“ ist. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Sude“ mit der Nummer LSG_140 (siehe nachfolgende Abbildung).

Aufgrund der Entfernung sind nachteilige Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete nicht zu erwarten.

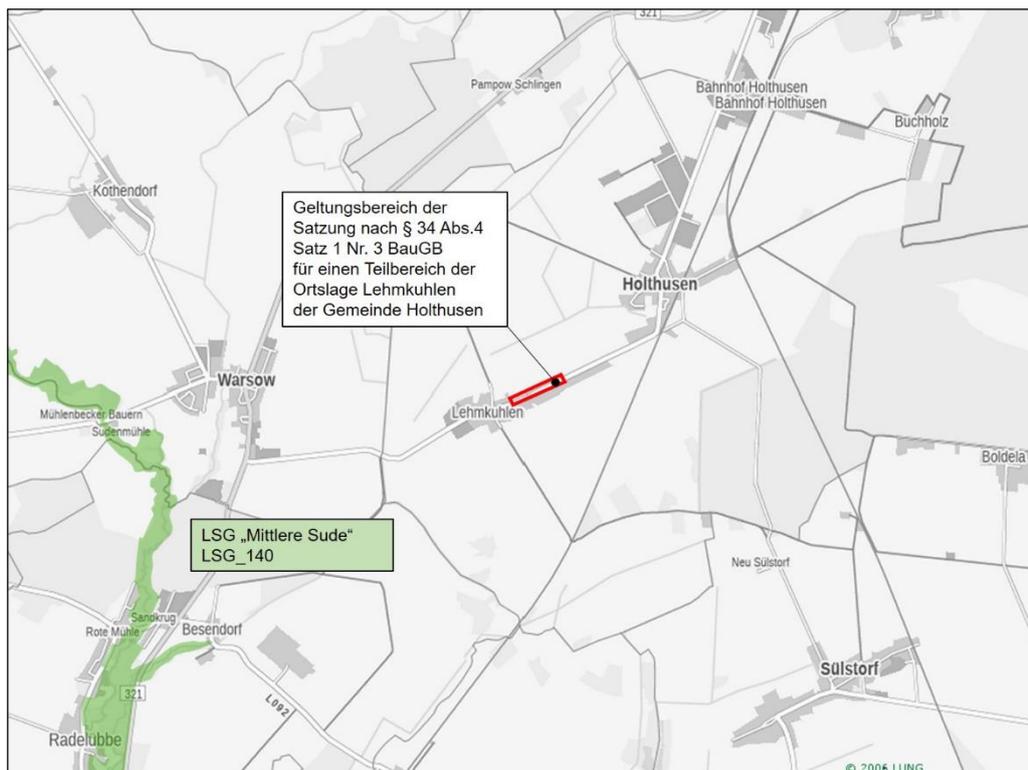


Abb. 5: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (LSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet) der Ergänzungssatzung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 28.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

Flächennaturdenkmale (FND)

Anforderungen an Flächennaturdenkmale ergeben sich nicht.

Geschützte Biotope

Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M - V gesetzlich geschützten Biotope (siehe nachfolgende Abbildung). Beeinträchtigungen von in der Umgebung vorhandenen Biotopen können durch sachgerechte Bewirtschaftung ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf geschützte Biotope können ausgeschlossen werden.

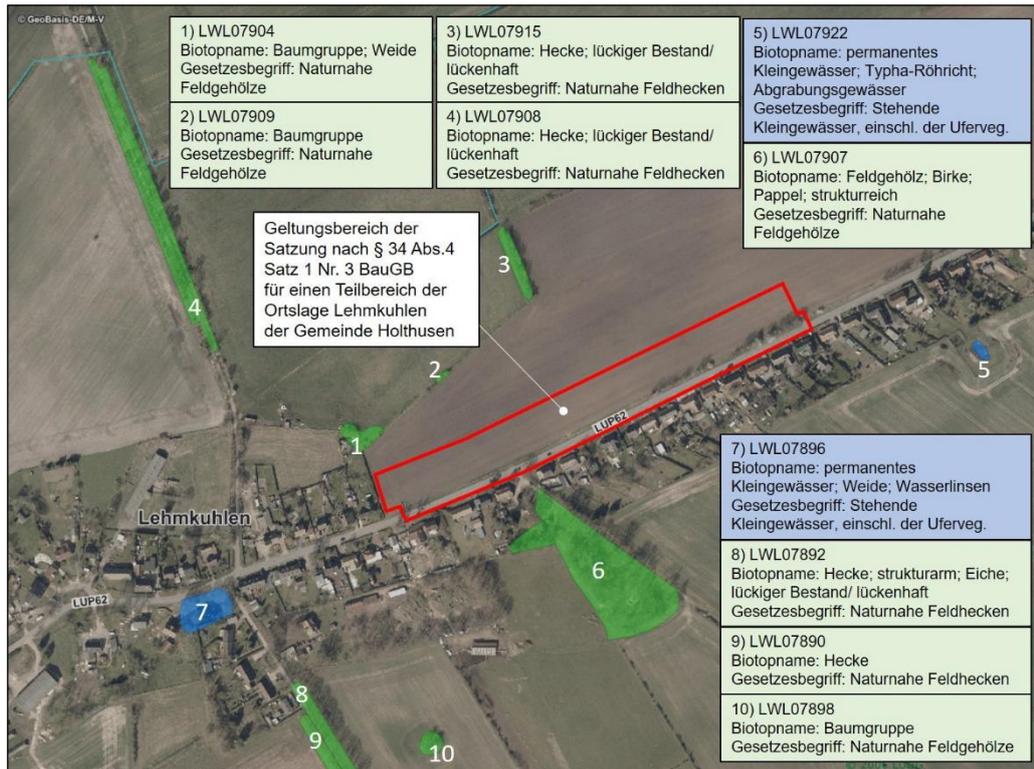


Abb. 6: Darstellung der nach § 20 NatschAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet) der Ergänzungssatzung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 28.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich nördlich der Warsower Straße Einzelbäume.

Trinkwasserschutzgebiet

Die Ergänzungsfläche befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auswirkungen auf die Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Schlussbemerkung:

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete und Schutzobjekte ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen der Ortslage zu den Schutzgebieten nicht gegeben.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke ist über die K62 Stralendorf-Warsow, über die Warsower Straße, gesichert. Die Kreisstraße wird als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Darüber hinaus werden die Flächen neben der Kreisstraße als Verkehrsfläche für den zukünftigen Geh- und Radweg offengehalten. Die Grundstückszufahrten von der Warsower Straße sind herzustellen.

Für die Herstellung der Grundstückszufahrten werden Festsetzungen getroffen. Die Lage der Grundstücke ist unter Berücksichtigung des zu beachtenden Gehölzbestandes vorgegeben. Gegebenenfalls können auch weitere paarweise Zufahrten vorgesehen werden. Die vorhandene Haltstelle soll am Standort erhalten bleiben. Eine Vereinbarkeit mit den vorgesehenen Grundstückszufahrten ist gegeben. Für die Festlegung der Grundstückszufahrten

wurden die auf der für den Geh- und Radweg vorgehaltenen Fläche des Straßenbegleitgrüns die vorhandenen Gehölze beachtet. Gegebenenfalls erforderliche Eingriffe sind im Zusammenhang mit der konkreten Eingriffsforderung bei der Realisierung der Maßnahme zu beachten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Belange der ausreichenden Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Satzungsbereiches hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage innerhalb des Straßenkörpers der Warsower Straße sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Im Rahmen der Durchführung der Erschließung bzw. Herstellung der Hausanschlüsse der Baugrundstücke ist ein koordinierter Ablauf und die Einbindung aller Versorgungsträger durch die Bauherren abzusichern.

Die Anforderungen zwischen der Gemeinde und den privaten Antragstellern zur Absicherung von Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung erfolgen wie auch für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Lehmkuhlen erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland. Die Trinkwasserversorgung für das Satzungsgebiet kann durch den Zweckverband Schweriner Umland abgesichert werden.

Die Anlagen, Schieber bzw. Schächte der vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können, dürfen nicht vorgenommen werden. Eventuell notwendige Umverlegungen sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Die technischen Anschlussbedingungen und Möglichkeiten für die Trinkwasserversorgung sind mit dem Versorgungsunternehmen für die Herstellung der Hausanschlüsse frühzeitig abzustimmen. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein Erschließungsvertrag nicht erforderlich ist, weil die Maßnahmen durch die Herstellung der Hausanschlüsse realisiert werden können.

Entsprechend Anforderung des Gesundheitsamtes des Landkreises ist die Trinkwasserqualität zu sichern. Dies ist im Rahmen der Bereitstellung durch den Zweckverband abzusichern.

Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Satzungsgebietes erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland und kann abgesichert werden. Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Anbindung der Grundstücke an das System der Schmutzwasserbeseitigung durch die Herstellung der Hausanschlüsse gesichert werden kann. Ein gesonderter Erschließungsvertrag ist zu derzeitigem Zeitpunkt nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Erforderliche Regelungen trifft die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag.

Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungseinrichtungen sind gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser“ in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

Der Versickerungsnachweis für die Baugrundstücke ist jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und bereits zur Grundlage der Abwägung zu machen. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers sind die Möglichkeiten zur Rückhaltung auf dem Grundstück und zur Versickerung zu nutzen. Die Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit gegeben.

Im Rahmen der Satzung wurden die Voraussetzungen für die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erbracht. Die Gemeinde hat hier ein Gutachten zum Gegenstand ihrer Entscheidungen gemacht. Die Anforderungen für die Empfehlung für Versickerungsanlagen sind Gegenstand der inhaltlichen Festsetzungen. Das Gutachten wurde erstellt durch:

GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH Am Heidenbaumberg 4, Stralendorf 19073, Bewertung der Versickerungsfähigkeit für die Ergänzungssatzung zum B-Plan für Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße, 19075 Holthusen, Projekt-Nr. 522122 vom 24.01.2023.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen erfolgt wie bisher. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde hat die Voraussetzungen für den ordnungsgemäßen Abfluss des Oberflächenwassers gesichert. Erforderliche Absicherung erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Löschwasserbereitstellung

Der Feuerschutz in der Ortslage Lehmkuhlen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Holthusen sicherzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Da sich die neuen Grundstücke der Ergänzungsfläche nördlich der Warsower Straße und gegenüber der südlich bereits vorhandenen Bebauung befinden, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, durch das vorhandene Löschwasserdargebot abgesichert werden kann. Der Zweckverband Schweriner Umland hat seine Stellungnahme am 22.09.2022 abgegeben und keine Bedenken geäußert. Somit

geht die Gemeinde davon aus, dass der dargestellte Löschwasserbedarf abgesichert werden kann. Weitergehend hat die Gemeinde Holthusen Regelungen mit den Antragstellern zur Ver- und Entsorgung im städtebaulichen Vertrag verankert. Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch grundstücksbezogene Regelungen und durch Hausanschlüsse an vorhandene Anlagen und Einrichtungen der Versorger geregelt.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit den Energieversorgungsunternehmen abzustimmen und durch die Grundstückseigentümer über Hausanschlussregelungen vertraglich zu regeln. Die Leitungsbestände sind zu beachten. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen, z.B. der WEMAG AG ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen (www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft) zu beachten. Erforderliche allgemeine Regelungen erfolgen durch die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die WEMAG gesichert. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der WEMAG bestehen. Eine Beteiligung der WEMAG erfolgte im Aufstellungsverfahren. Die Gemeinde hat hier entsprechend eine Stellungnahme erhalten. Die Gemeinde geht davon aus, dass ggf. Anforderungen für einen Trafostandort auf verfügbaren Flächen realisiert werden können. Eine konkrete Planung wurde nicht vorgelegt. Vom Grunde her wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Elektroenergie gesichert werden kann. Der Standort ist im Detail abzustimmen. Aufgrund der neben der Kreisstraße vorhandenen Flächen sollte eine Einordnung eines Trafos möglich sein. Flächen können zur Verfügung gestellt werden.

Gasversorgung

Die Gemeinde Holthusen wird durch die Hanse Werk AG mit Erdgas versorgt. Die Möglichkeiten und das Erfordernis einer Gasversorgung für die Ergänzungsflächen werden im Bedarfsfall abgestimmt. Derzeit wird auf andere Formen der Energiegewinnung orientiert.

Regenerative Energien

Die Anforderungen an erneuerbare Energien und die Nachhaltigkeit sind im Rahmen der Aufstellung der Satzung und auch im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zu beachten. Auf die Verwendung regenerativer Energien wird vorzugsweise orientiert. Hierzu gehören auch die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung zu nutzen.

Telekommunikation

Die Ortslage Lehmkuhlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind und die Angebote der WEMACOM AG in Anspruch genommen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes bzw. für die Herstellung der Hausanschlüsse ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der jeweiligen Baumaßnahmen dem Versorgungsträger, Deutsche

Telekom Technik GmbH, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Dem Versorgungsträger sind die notwendigen Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

5. Inhalte der Satzung

5.1 Ergänzungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden Außenbereichsflächen nördlich der Warsower Straße durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Eine weitergehende Klarstellung durch Satzung für die Ortslage erfolgt nicht. Die Begrenzung der vorhandenen Ortslage ergibt sich von selbst und bedarf aus Sicht der Gemeinde keiner weiteren klarstellenden Satzung. Die derzeit unbebauten Flächen stellen sich derzeit als Außenbereichsflächen dar. Mittels einer Ergänzungssatzung können diese Flächen die Qualität von bebaubaren Grundstücken erreichen.

Die bebaute Ortslage wird um die Flächen der Ergänzungssatzung ergänzt. Es handelt sich um eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage. Die Gemeinde Holthusen macht von der Möglichkeit Gebrauch, für die Ergänzungsflächen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen. Die Festsetzungen werden erforderlich, um über die Prägung der vorhandenen bebauten Umgebung hinaus Vorgaben für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die angrenzende und umgebende Bebauung stellt den Rahmen für das Einfügen dar. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

Auf Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im Bereich der Ergänzungsflächen ausgegangen werden.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der § 34 gibt die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke vor. Diese sind Grundlage für die Bewertung durch die Behörde und die Gemeinde.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt; zuzüglich der Überschreitung von 0,1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Warsower Straße (K62), gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite in der Senkrechten zur Fahrbahn. Bei ansteigendem oder abfallendem Gelände in Bezug auf die Fahrbahnhöhe ist mindestens die mittlere Fahrbahnhöhe als Bezugspunkt heranzuziehen oder der Bezugspunkt um das ansteigende Gelände zu erhöhen.

Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Einzelhäuser ist je Einzelhaus maximal 1 Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_A - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_A &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01¹.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109- 2:2018-01² geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die Anforderungen gelten gemäß der Vorgabe der maßgeblichen Außenlärmpegel in 2 m und 5 m Höhe über Gelände. Siehe hierzu die nachfolgenden Abbildungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

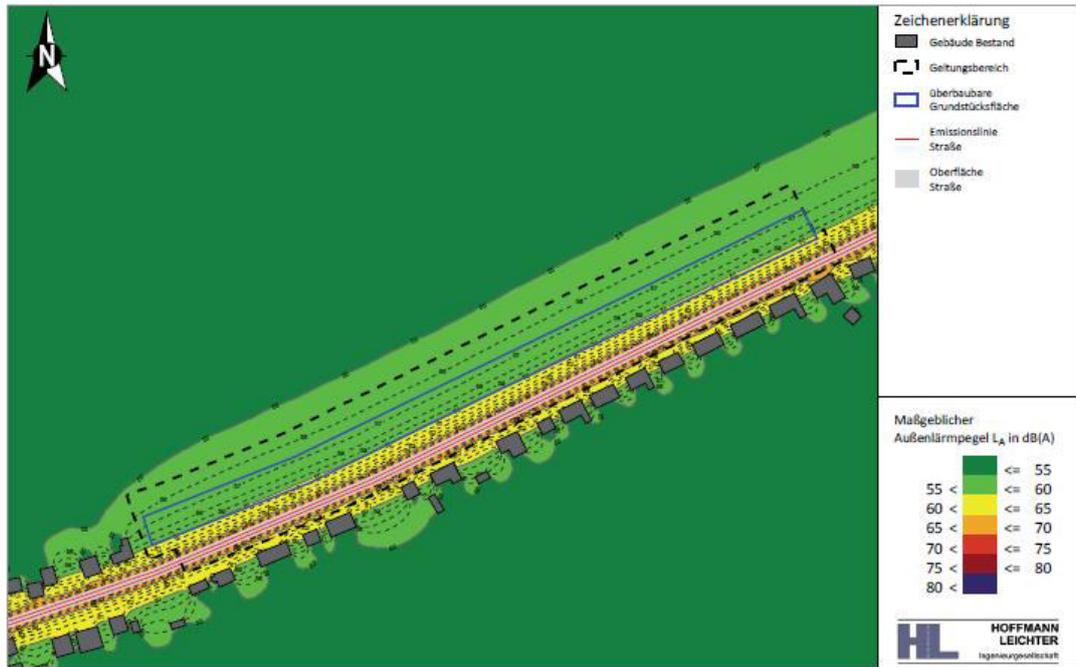


Abb. 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä. 2 m Höhe über Gelände

¹ DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018

² DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018

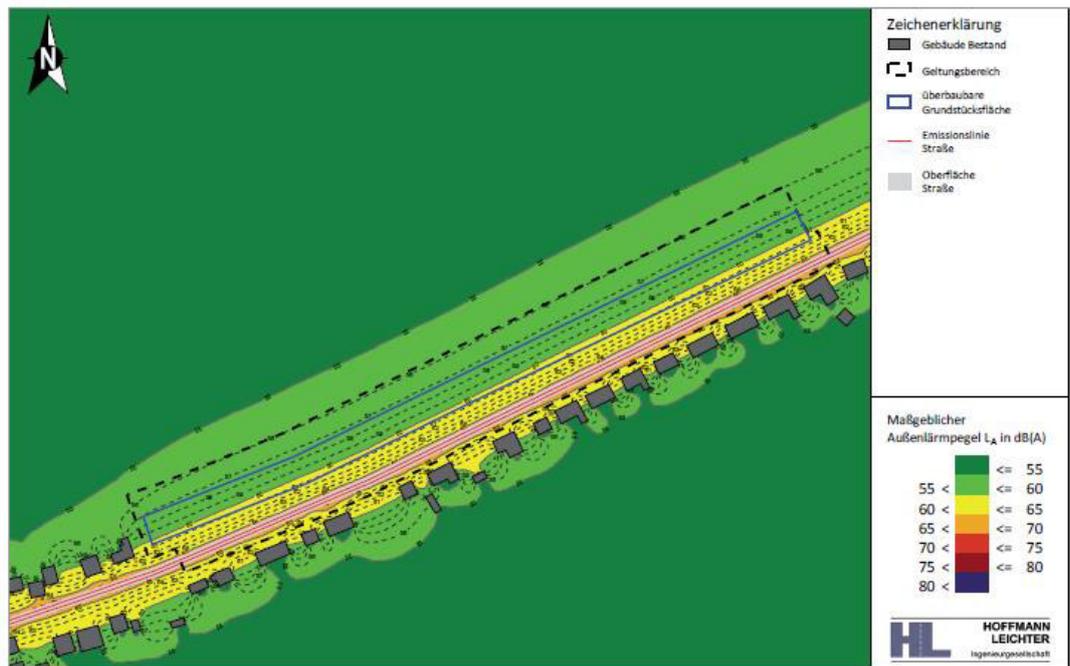


Abb. 8: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä. 5 m Höhe über Gelände

Durch inhaltliche Festsetzungen ist die Regelung für die zukünftige Nutzung gegeben. Die Obergrenze für die überbaute Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

Als Bezugspunkt für Höhenlagen wird die Höhenlage der Warsower Straße (K62) als praktikabel angesehen und festgesetzt.

Mit den Vorgaben für die Trauf- und die Firsthöhen werden die im Ort vorhandenen Spektren berücksichtigt. Die Gemeinde verzichtet unter Berücksichtigung der Vorgaben in der Umgebung auf die Festlegung von Dachneigungen. Weder für Hauptnutzungen noch für untergeordnete Nutzungen oder Nebennutzungen werden Dachneigungen vorgegeben. Die Festlegung von Dachneigungen würde einen zu starken Eingriff in die Eigentumsrechte aus Sicht der Gemeinde geben. Die Vorgaben für die Trauf- und für die Firsthöhe werden als hinreichend erachtet.

Wichtig ist, dass die Hauptnutzungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen umgrenzt, entstehen dürfen. Durch Festsetzung wird geregelt, dass zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze keine Garagen und Nebenanlagen entstehen dürfen.

Aufgrund der Ortstypik ergibt sich die Traufstellung der Gebäude zur Warsower Straße. Dies stellt sich bereits auf der Kartengrundlage der Satzung entsprechend dar.

Unter Wahrung der Ortstypik wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und für Einzelhäuser maximal 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig sind. Ursprünglich hatte die Gemeinde die Absicht, die Zielsetzung mit 2 Wohnungen zu realisieren. Diese Vorgabe für die Errichtung von Einzelhäusern ergab sich aus der Umgebungssituation. 2 Wohnungen sollten zulässig sein, um die Betreuungsfunktion zu gewährleisten. Mit der Festsetzung von Einzelhäusern soll die städtebauliche Identität für diesen Bereich der Ortslage gewahrt werden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung und weitergehender Vorgaben hat sich die Gemeinde mit dem Geltungsbereich beschäftigt, der weiterhin bestehen bleibt. Unter

Berücksichtigung der Abstimmungen mit den Trägern der Maßnahme wird 1 WE als ausreichend angesetzt.

Die Gemeinde hält an ihren Zielsetzungen für den Umfang der Satzung fest. Es fanden Abstimmungen mit den Antragstellern unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte statt. Die Antragsteller wünschen ausdrücklich die Festsetzung 1 WE je Wohnhaus. Dies wird entsprechend realisiert und umgesetzt. Die Möglichkeiten von Festsetzungen in Ergänzungssatzungen sind beschränkt. Einzelne Festsetzungen sind möglich. Der Geltungsbereich lässt durchaus auch 20 Grundstücke zu. Da die Flächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, mit dem Flächennutzungsplan und den Grundsätzen der baulichen Entwicklung übereinstimmen, hält die Gemeinde an den Zielsetzungen für die Ergänzungssatzung fest. Der Geltungsbereich wird nicht verändert. Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf 1 Wohneinheit begrenzt. Die Gemeindevertretung hatte zwar Abstimmungen mit Nachbargemeinden geführt und es hätten Kontingente entsprechend gesichert werden können. Durch die Antragsteller ist jedoch ausdrücklich dies nicht gewünscht. Die Gemeinde hätte sich hier mehr Variabilität gewünscht. Gerade unter dem Bezug der Betreuung von Älteren oder Jüngeren wäre dies gewünscht gewesen. Grundsätzlich ist diese Zielsetzung jedoch nicht eingeschränkt, es dürfen nur keine selbstständigen Wohnungen für die zu betreuenden Personen sein. Deshalb berücksichtigt die Gemeinde die Anforderungen teilweise.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung entsprechend unterrichten über das Abwägungsergebnis. Die Festsetzungen der Anzahl von Wohnungen ist nach Ergänzungssatzung nicht möglich. Unter städtebaulichen Kriterien wird die bisherige Vorgehensweise durch die Gemeinde entsprechend berücksichtigt und gewählt. Es bleibt weiterhin bei der Darstellung der Grundstücke ohne Normcharakter. Danach können bis zu 23 Grundstücke bei einer angepassten Grundstücksgröße entstehen. Dies wird auch unter dem Gesichtspunkt der dörflichen Struktur als durchaus geeignet und umsetzbar angesehen. Die Gemeinde macht sich hier auch zu eigen, dass die Entwicklung auf 20 Wohneinheiten begrenzt ist und zusätzlich die Ausweisung von 22 Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen gestattet ist siehe Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum. Nach Erwägungen der Gemeinde ist es wohl so, dass seniorengerechtes Wohnen auch entsteht oder entstehen kann.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an den Schallschutz hat die Gemeinde aufgrund der Stellungnahmeverfahren eine Ergänzung der Festsetzung vorgenommen. Die Nachweise zum ausreichenden Schallschutz mit Beachtung für die Außenbauteile sind auf der Grundlage der gutachterlichen Ausführungen im Baugenehmigungsverfahren im Bedarfsfall zu erbringen. Das Schallgutachten bzw. die schalltechnische Stellungnahme wird Gegenstand der Verfahrensdokumentation.

Grundlage für die Beurteilung und Festlegung sind die Anforderungen aus den gutachterlichen Bewertungen durch

- die Ergebnisdokumentation Verkehrserhebung an der Warsower Straße im Zuge der Erweiterung der Satzung in der Gemeinde Holthusen, Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, 2. Februar 2023 und
- Schalltechnische Stellungnahme zur Erweiterung der Satzung in der Gemeinde Holthusen vom 02.02.2023, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen Festsetzungen zur Dacheindeckung und für Außenwände getroffen. Die Festsetzungen werden wie folgt getroffen:

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes für die Hauptgebäude nur als rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung erfolgen. Ausgenommen sind bei den Hauptgebäuden die Dachdeckungen für Anbauten und für Dachaufbauten.

Die Außenwände von den Hauptgebäuden sind als geputzte Wandflächen (altweiß, ocker, ziegelrot, schwedenrot und taubenblau) oder als Verblendmauerwerk herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Ausgenommen sind Anbauten an die Hauptgebäude.

Die Gemeinde Holthusen geht davon aus, dass durch diese Vorgaben die städtebaulichen Merkmale zur Dachausbildung in der Ortslage berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Außenwände wird das gesamte Spektrum, wie es sich in der Ortslage darstellt berücksichtigt. Es besteht somit ein hinreichender Gestaltungsrahmen für die zukünftigen Bauherren. Neben Verblendmauerwerk sind auch geputzte Außenwandflächen zulässig.

Für das Hauptgebäude ohne die entsprechenden Anbauten gelten die Festsetzungen für Dach- und Außenwände. Für übrige Gebäudeteile nicht. Der Bezug in den Festsetzungen unter IV wird auf das Gebäude ohne Anbauten bezogen. In Bezug auf Nebengebäude ist vorgesehen, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Es wird jedoch auch geregelt, dass Garagen und Nebengebäude zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze nicht errichtet werden dürfen. Im Ergebnis verbleibt, dass Nebengebäude hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig wären.

5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher auf verfügbaren Flächen zu erbringen.

Der durch die Realisierung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße entstehende Eingriff in Höhe von rund 20.435 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) soll durch Maßnahmen auf Flurstücken der Gemarkung Lehmkuhlen realisiert werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der bebaubaren Grundstücke, jedoch außerhalb des Satzungsgebietes durchgeführt werden. Die Sicherung des Ausgleichs ist durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch erfolgt. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen und die Kostenübernahme ist in einem städtebaulichen Vertrag erfolgt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils den bebaubaren Grundstücken zuzuordnen. Die Entwicklung von Streuobstwiesen unter Berücksichtigung der Anpflanzung alter Kultursorten ist umzusetzen und zu realisieren. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich im nördlichen Anschluss an die für Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Flächen werden jeweils grundstücksbezogen zugeordnet. Die Entwicklung einer Obstwiese ist vorgesehen.

Für die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein Umlegeschlüssel festgesetzt. Gemäß Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 135a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ergibt sich folgende Festsetzung:

Je Quadratmeter Eingriffsfläche (Baugrundstück) sind 1,08 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) zu erbringen.

Über diesen Schlüssel ist die Verteilung der Ausgleichs- und Ersatzanforderungen gegeben.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit durch die Gemeinde gesichert. Im Rahmen der Anwendung der Ausgleichs- und Ersatzregelung wird die Maßnahme 2.5.1 Anlage einer Streuobstwiese der HzE 2018 genutzt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben sind je 80 bis 150 m² ein Baum zu pflanzen. Aus Sicht der Gemeinde kann die Anzahl der Bäume innerhalb diese Rahmens freigewählt werden. Eine spezifische Anforderung wird hier nicht festgesetzt. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde gewährleistet.

6. Flächenbilanz

Die Ergänzungssatzung nimmt eine Größe von ca. 2,73 ha ein.

Die überbaubare Fläche nimmt etwa 0,95 ha ein.

Die Straßenverkehrsfläche der Warsower Straße und des Geh- und Radweges nimmt eine Größe von etwa 0,82 ha ein. Die Anlage für die Ver- und Entsorgung mit dem Abwasserpumpwerk nimmt eine Größe von 52 m² ein.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes nehmen etwa 1,37 ha Fläche ein.

7. Immissionsschutz

In Angrenzung an die bebaute Ortslage und an die Ergänzungsflächen befinden sich bewirtschaftete und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist das Auftreten gelegentlich von Emissionen durch die Bewirtschaftung gegeben. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden. Die geplante Bebauung nimmt Flächen für die Landwirtschaft ein. Im Verhältnis zu bereits vorhandener Bebauung grenzt auch die Neubebauung direkt an vorhandene landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Planung führt somit nicht zu einer Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

Die Flächen im Bereich der Ergänzungssatzung werden mit dem Abstand des Geh- und Radweges zur befahrbaren Fahrbahn festgesetzt. Dies entspricht der ortstypischen Bebauung. Zwischen den Baugrundstücken und der vorhandenen Straße verbleibt die Reservefläche für den Geh- und Radweg. Die Vorgaben der ortstypischen Bebauung werden berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können zusätzlich

durch die schützende Gebäudestellung parallel zur Warsower Straße gesichert werden. Im Zuge der Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind die Auswirkungen der Umgebungssituation auf die vorhandene Bebauung zu überprüfen und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Die entsprechenden Schalldämmwerte für die Errichtung der Gebäude sind einzuhalten.

Hierzu wurden im Rahmen der Satzung gutachterliche Bewertungen im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme durch Hoffmann und Leichter, Berlin vorgenommen. Darlegungen sind in der Begründung enthalten. Vorgaben für den Nachweis sind Gegenstand der inhaltlichen Festsetzungen. Die Gemeinde hat sich davon überzeugt, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Voraussetzungen des baulichen Schallschutzes sind durch die späteren Eigentümer zu schaffen.

8. Umweltbelange

8.1 Boden- und Klimaschutz

Mit der Festsetzung der Ergänzungsflächen werden Flächen des Siedlungsraumes in Anspruch genommen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da es sich um Flächen handelt, die bereits verkehrlich erschlossen sind und die Ortslage arrondiert wird, wird diese Vorgehensweise als geeignet angesehen, den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum für die Gemeinde Holthusen abzusichern. Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen müssen nicht errichtet werden. Mit Realisierung der Satzung für den Geltungsbereich kann eine beidseitige verkehrliche Erschließung erfolgen.

8.2 Naturschutz

Mit der Lage der Grundstücke direkt an der Warsower Straße (K62) werden direkte Beeinträchtigungen von Schutzgebieten ausgeschlossen. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe ausgeglichen werden.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Holthusen keine weitreichenden Anforderungen. Lebensräume von artenschutzrechtlicher Relevanz werden nicht berührt. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Eingriffen, die mit der Neubebauung verbunden sind, zu erbringen. Für die Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich der Ortslage Lehmkuhlen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Bei der Realisierung einer GRZ von 0,3 zuzüglich der Überschreitung von 0,1 ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationseingriff von 20.435,32 m² EFÄ (Eingriffsäquivalente). Der Ausgleich soll auf den Grundstücken im Anschluss an das Satzungsgebiet realisiert werden. Eine direkte Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken erfolgt über den festgesetzten Zuordnungsschlüssel von 1,08 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) je Eingriff. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist ein eigenständiges Dokument.

Die gesamtheitliche Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hinter den für Bebauung vorgesehenen Grundstücken ist vorgesehen. Die Erreichbarkeit der Fläche kann dauerhaft gesichert werden. Gegebenenfalls ist eine Baulast zur Erreichbarkeit der Ausgleichs- und Ersatzflächen vorzubereiten. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Grunddienstbarkeiten und/oder Baulast. Die unabhängige Zufahrtsregelung kann über die entsprechende Flächensicherung dauerhaft erfolgen.

8.5 Denkmalschutz

Belange der Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Unabhängig davon befinden sich im angrenzenden Bereich Baudenkmale, die in der Kreisdenkmalliste geführt sind. Es handelt sich dabei um Lehmkuhlen – Warsower Straße 32, Büdnerie und Lehmkuhlen – Kriegerdenkmal 1914/18, Gemarkung Lehmkuhlen, Flur 3, Flurstück 104. Eine Aufnahme der Baudenkmale in die Planzeichnung erfolgt nicht. Eine Beeinträchtigung der Denkmale und insbesondere der Freifläche des Kriegerdenkmals von 1914/18 darf nicht erfolgen. Aus Sicht der Gemeinde kann eine Vereinbarkeit der neuen Bauvorhaben mit den vorhandenen Denkmalen hergestellt werden. Festsetzungsrelevante Inhalte ergeben sich nicht.

9. Auswirkungen der Planung

Die im Ort vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da es sich um die Arrondierung einer vorhandenen Ortslage handelt. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass die vorhandene Straße für die verkehrliche Anbindung der Grundstücke genutzt wird. Dadurch wird eine beidseitige Erschließung der vorhandenen Straße erfolgen und zusätzliche Eingriffe durch Straßenbau erfolgen nicht. Die Arrondierung erfolgt mit dem Ziel, vorhandene Infrastruktur Straße und Ver- und Entsorgungsanlagen zu nutzen. Die Belange von Natur und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich betroffen; erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Gemeinde hat im Rahmen des Planverfahrens die Stellungnahme von dem BUND erhalten und sich mit den Belangen der Wiedernutzbarmachung von Flächen beschäftigt. Sie verweist hier auf die Wiedernutzbarmachung der Altstandorte in Holthusen selbst. Im Zusammenhang mit der Herstellung von Verkehrsanlagen wird darauf verwiesen, dass dies nicht erforderlich ist. Die Kreisstraße kann genutzt werden. Dies ist ein Vorteil der Umsetzung. In Bezug auf die Wahl der Gebäude wird auf die ortstypische Bauweise verwiesen und keine verdichtete Bauweise angestrebt. Die Identität mit dem Orts- und Landschaftsbild soll gewährleistet bleiben.

Im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung werden maßgeblich Flächen in Holthusen genutzt. Dies wird in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsbetrieb entsprechend abgestimmt und geregelt. Die Inanspruchnahme der Flächen ergibt sich aus dem planerischen Konzept der Gemeinde für die gemeindliche

Entwicklung. Die Zielsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folgerichtig stellt die Gemeinde die Ergänzungssatzung auf, um die bauliche Entwicklung vorzubereiten. Vorteil ist, dass die vorhandene Verkehrsanlage genutzt werden kann und keine zusätzliche Verkehrsanlage hergestellt werden muss. Es können Grundstückszufahrten von der Kreisstraße realisiert werden. Ausgleich wird im Zusammenhang mit der Maßnahme umgesetzt. Der Bedarf in der Gemeinde wird durch den Eigentümerbezug zu den Grundstücken mitgeregelt. Die Abdeckung des Bedarfs dient Einheimischen vorzugsweise. Es sollen auch Rückkehrer gewonnen werden.

Die Gemeinde Holthusen vertritt die Auffassung, dass die Satzung den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung gerecht werden kann. Es werden vorhandene Verkehrsanlagen genutzt. Somit wird eine Ergänzung der Bebauung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur in Anspruch genommen. Die Vorgaben für die Gebäude berücksichtigen keine zusätzlichen Festsetzungen, weil sich dies aus der Landesbauordnung und den Anforderungen an klimagerechte Bebauung ergibt.

Im Zusammenhang mit der Wahl der Gebäude hat sich die Gemeinde nochmals mit der Bewertung im Stellungnahmeverfahren durch den BUND beschäftigt. Unter Berücksichtigung der dörflichen und ländlichen Umgebung ist hier eine Bebauung mit Einzelhäusern gewünscht. Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung wird eine Wohnung festgesetzt. Auf Festsetzungen zur Gestaltung und Verwendung von Materialien wird verzichtet. Die Regenwasserversickerung ist ausdrücklich vorgesehen. Die Nachweise hierfür wurden erbracht. Die Vorteile für die Dach- und Fassadenbegrünung werden empfohlen. Die Gemeinde kann die Verwendung von Begrünungen durchaus nachvollziehen, möchte jedoch den Gestaltungsspielraum der privaten Bauherren nicht einschränken.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Eingriffe kompensiert.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Denkmalpflege

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktagen 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). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

10.2 Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

10.3 Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Unterlagen zum Verlauf von Leitungen sind Gegenstand der Verfahrensdokumentation. Eine gesonderte Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit der Satzung nicht. Die Leitungsbestände sind vor Beginn von Maßnahmen abzustimmen. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Gegebenenfalls erforderliche Trafostandorte sind im öffentlichen Bereich vorzusehen.

10.4 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten 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 ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

10.5 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

10.6 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gehölzschutzmaßnahme

Während der Bauzeit sind Bäume und deren Kronentraufbereiche (Bodenfläche unter der Krone von Bäumen – Kronentraufe- zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten) durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Kreisstraße

Die Kreisstraße wird als nachrichtliche Übernahme in der Satzung gekennzeichnet. Davon unberührt bleiben die weiteren Verkehrsflächen, die sich nördlich der Kreisstraße befinden. Die nachrichtliche Übernahme der K62 erfolgt durch Kennzeichnung mit einer zusätzlichen Schraffur.

Empfehlungen für Versickerungsanlagen

Grundlage für die Bewertung der Versickerungsfähigkeit ist das Gutachten von GIG, Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH vom 24.01.2023. Die Darlegungen ergeben sich aus der gutachterlichen Bewertung und gelten im Zusammenhang mit der gutachterlichen Bewertung.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet angetroffenen hydrogeologischen Bedingungen kann unter Berücksichtigung der DWA-A 138 [U1] und der geplanten Nutzung für eine Wohnbebauung kann für die auf Dach-, Terrassen-, Park- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswassers vor allem eine Versickerung über Rigolen- / Rohr-Rigolen da diese bei hinreichender Einbindung in die Schicht 2 (Sande – gemäß Gutachten) relativ kleinräumig umgesetzt werden können.

Prinzipiell ist im gesamten Bereich auch eine Versickerung über Mulden oder eine Flächenversickerung möglich. Diese Versickerungsarten, insbesondere die Flächenversickerung, haben jedoch einen größeren Flächenbedarf, der sich aus der reduzierten Sickerrate einer bewachsenen Bodenbedeckung ergibt und bei kleinen Grundstücken nur begrenzt umsetzbar ist.

Eine Versickerung über Schächte ist unter Berücksichtigung der DWA-A 138 [U1] aufgrund des meist hohen Grundwasserstandes im Untersuchungsgebiet nur in Teilbereichen mit Grundwasserflurabständen >> 2,5 m denkbar. Diese wurden nur im Ostteil der B-Plan- Fläche im Bereich der BS 5/23 festgestellt und ist östlich davon zu erwarten (Tabelle 2 – gemäß Gutachten).

Bei der Verwendung von unterirdischen Versickerungsanlagen wie Rigolen / Rohr-Rigolen / Versickerungsschächte ist in Abhängigkeit von der Herkunft der Niederschlagswässer (z.B. Verkehrsflächen) ggf. eine Vorbehandlungsanlage (z.B. Sandfang) erforderlich. Es sind die Empfehlungen der ATV-DVWK-M 153 zu beachten.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die Bebauung auf dem Grundstück und benachbarten Grundstücken nicht beeinträchtigt wird. Es sollten die Empfehlungen gemäß der DWA-A 138-1 [U2] zu Abstandsregelungen beachtet werden.³

Bergbauberechtigung

Da sich die Flächen innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin – Ludwigslust“ befinden, wurde der Inhaber dieser Bewilligung, die Hanse Werk im Stellungnahmeverfahren beteiligt. Die Hanse Werk hat mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit dem Bewilligungsfeld keine Einwände bestehen.

³ GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH Am Heidenbaumberg 4, Stralendorf 19073, Bewertung der Versickerungsfähigkeit für die Ergänzungssatzung zum B-Plan für Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße, 19075 Holthusen, Projekt-Nr. 522122 vom 24.01.2023

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.02.2025 gebilligt.

Holthusen, den 20.02.2025



Facklam
Bürgermeisterin
der Gemeinde Holthusen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Holthusen

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Knaack, Bernd

Von: Eberle, Jana <Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de>
Gesendet: Mittwoch, 31. Juli 2024 14:00
An: Knaack, Bernd
Betreff: [URL wurde verändert] Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen OT Lehmkuhlen

Externe E-Mail! Öffnen Sie nur Links oder Anhänge von vertrauenswürdigen Absendern!

Sehr geehrter Herr Knaack,

mit Blick auf die vorgesehene Entwicklung von 23 Wohneinheiten im OT Lehmkuhlen der Gemeinde Holthusen liegt der Gemeinde derzeit noch keine Zustimmung der Raumordnung vor. Hintergrund ist, dass der Gemeinde gemäß den Festlegungen des TK Wohnen 2030 lediglich ein Entwicklungsrahmen von 20 WE zur Verfügung steht. Es erfolgt somit eine Überschreitung des Entwicklungsrahmens um 3 WE. Darauf wurde die Gemeinde wiederholt hingewiesen.

Im Juni 2024 wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) die Vereinbarung zwischen den Gemeinden Holthusen und Klein Rogahn hinsichtlich der Übertragung von Wohneinheiten gemäß der Sonderregelung 3 des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030“ (TK Wohnen 2030) vorgelegt. Daraus geht hervor, dass die Gemeinde Klein Rogahn 15 WE auf die Gemeinde Holthusen überträgt. Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Klein Rogahn reduziert sich somit von derzeit 35 WE auf zukünftig 20 WE. Die Gemeinde Holthusen verfügt im Ergebnis nunmehr über einen Entwicklungsrahmen von 35 WE.

Die Bereitstellung von 23 WE im OT Lehmkuhlen entspricht folglich den Festlegungen des TK Wohnen 2030 für den Stadt-Umland-Raum Schwerin.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen wird dem Vorhaben raumordnerisch zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jana Eberle

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes
Wismarsche Straße 159
19053 Schwerin

Tel.: 0385/588-89141

E-Mail: Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de

Internet: <https://www.sis-schwerin.de/externer-link/?href=www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/>
<https://www.sis-schwerin.de/externer-link/?href=www.region-westmecklenburg.de>



Allgemeine Datenschutzhinweise