

über Amt Stralendorf
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2024/HOL/663 Status: öffentlich AZ: Datum: 05.02.2024 Wiedervorlage:
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 hier: Abwägungsbeschluss zum Entwurf	
Fachdienst Bau und Gebäudemanagement Knaack, Bernd Beratungsfolge	28.02.2024 Gemeindevertretung Holthusen

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Holthusen hat auf Antrag von Vorhabenträgern entschieden, die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht über eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Lehmkuhlen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen am 10.03.2022 gefasst.

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.

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 (das Flurstück 46/2 ist nicht mehr betroffen) 47, 48 und 49.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 den Entwurf der Ergänzungssatzung gebilligt und für das Beteiligungsverfahren bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23. August 2022 bis einschließlich 5. Oktober 2022 statt. Die Behörden und TÖB wurden mit Anschreiben vom 5. September 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangen sind werden im Rahmen der Abwägung behandelt. Es sind Stellungnahmen der Behörden und TÖB und der Nachbargemeinden eingegangen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Gemeinde Holthusen hat die Stellungnahmen im Planverfahren zur Satzung über die Ergänzung für den Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingeholt. Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens war die Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Landkreises.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Es ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende
- und nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Maßgeblich sind die Anforderungen der Raumordnung und der Landeshauptstadt Schwerin. Danach ergibt sich, dass die Gemeinde auf die Festsetzung von 2 Wohnungen verzichtet. Zielsetzung war ursprünglich, 2 Wohnungen zuzulassen, um Pflege- und Betreuungsfunktion unter sozialen Aspekten Rechnung zu tragen. Die Gemeinde hat auch Anstrengungen unternommen, im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmungen weitere Kontingente zu gewinnen. Dies wäre auch möglich gewesen. Jedoch wird den Anregungen der Antragsteller Rechnung getragen, die Gebäude mit 1 Wohneinheit wünschen. Dies wird durch entsprechende Festsetzung geregelt. Die soziale Komponente ist somit in Form von Zimmern in Gebäuden für zu betreuende Personen möglich. Die raumordnerischen Belange werden dadurch beachtet, dass 20 WE ohnehin zulässig sind. Darüber hinaus sind 22 WE als seniorengerechtes Wohnen zulässig. Die Gemeinde geht davon aus, dass somit die Anforderungen an die Raumordnung und Landesplanung hinreichend beachtet sind. Auf den gleichen Umstand hatte auch die Landeshauptstadt Schwerin verwiesen. Die Gemeinde stellt dies in der Begründung entsprechend klar.

Seitens des Landkreises wird eine Stellungnahme vorgetragen, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Dieses ist mittlerweile nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 hinfällig. Ohnehin bleibt die Gemeinde bei der Absicht, eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Die Möglichkeit ergibt sich, weil es sich um eine Ergänzung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung auf der anderen Straßenseite handelt und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist. Die Zahl der Wohnungen wird mit 1 je Haus, je Einzelhaus berücksichtigt.

In der Abwägungsdokumentation werden die Gutachten zum Schall und zur Versickerung beigelegt. Danach sind zum Schallschutz die Anforderungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu beachten. In Bezug auf die Versickerung sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich die Voraussetzungen zu schaffen.

Die Gemeinde erklärt, dass die Löschwasserabsicherung und Bereitstellung gegeben ist. Denkmale befinden sich außerhalb des Bereiches. Bodendenkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an naturschutzfachliche Belange zu Ausgleich und Ersatz werden durch die Gemeinde abschließend geregelt. Die Durchführung der Maßnahmen wird gesichert. **Die Gemeinde sichert die Eigentumsflächen. Die Gemeinde sichert die Kosten in Verträgen.**

Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Da jedoch die Verkehrsinfrastruktur der Kreisstraße genutzt wird, geht die Gemeinde von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus. In Bezug auf die Anforderungen des Bergamtes ergeben sich keine zusätzlichen Belange für das Bewilligungsfeld Kraak. Hierzu liegt eine Stellungnahme vor.

Aus Sicht der maßgeblichen Ver- und Entsorger wird eine Zustimmung erteilt. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorger sind durch die Grundstückseigentümer zu übernehmen. **Die Gemeinde vergewissert sich, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen im Zusammenhang mit Hausanschlüssen durch die Begünstigten vorbereitet werden.**

Im Zusammenhang mit Stellungnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Planungsabsicht seitens des Landesanglerverbandes begrüßt. Seitens des BUND werden Bedenken vorgetragen bezüglich der Notwendigkeit und der Begründung des Bedarfs. Die Gemeinde sieht hier ganz klar Bedarf für ihre Einwohnerentwicklung gemäß Flächennutzungsplan. Vorteilhaft ist, dass die vorhandene Verkehrsinfrastruktur genutzt werden soll. Eine Wiedernutzbarmachung erfolgt im Ortskern in Holthusen. Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung. Die verfügbaren Kontingente werden genutzt. Versickerung wird vorgenommen. Auf umfassende Festsetzungen zur Begrünung und Fassaden- und Dachbegrünung sowie zu Photovoltaik wird verzichtet, weil dies aus Sicht der Gemeinde ohnehin im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren beachtlich ist. Für die Bepflanzung sollen heimische standortgerechte

Gehölze als Obstgehölze verwendet werden. Nach Vorgaben der Gemeinde und aus Sicht der UNB sind die Anforderungen der HzE einzuhalten und die Flächen sind zu sichern, so dass dauerhaft die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erhalten wird.

Die Gemeinde hatte auch versucht, Kontingente für die Realisierung von 2 Wohnungen je Haus zu sichern. Dies wäre auch möglich gewesen durch den Tausch mit einer anderen Gemeinde. Auf konkreten Antrag der Antragsteller wird jedoch darauf verzichtet. **Der Brandschutz wird durch ausreichende Löschwasserversorgung der Gemeinde erfüllt.** Die Löschwasserentnahmestellen werden zum Gegenstand der Plandokumentation.

Die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Weitere Voraussetzung ist die Regelung der o.g. Belange insbesondere der Sicherung der Anforderungen an Ausgleich und Ersatz und die Übertragung ggf. erforderlicher Anforderungen an die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen auf die zukünftigen Bauherren und Antragsteller.

Beschlussvorschlag:

1. Die aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden hat die Gemeinde Holthusen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende
- und nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Holthusen zu eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses. Sämtliche Anforderungen an Ausgleich und Ersatz und an die Ver- und Entsorgung werden vor Satzungsbeschluss geregelt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten trägt der Vorhabenträger

Anlagen:

Tabellarische Zusammenstellung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:

Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:

Davon stimmberechtigt:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Ungültige Stimmen:

(Bürgermeisterin)