



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2022/HOL/616 Status: öffentlich AZ: Datum: 21.06.2022 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: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Fachdienst III Knaack, Bernd Beratungsfolge	04.07.2022 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.

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.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Entwurf der Satzung für die Dauer von 6 Wochen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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.

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.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit den inhaltlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 6 Wochen öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 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 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Holthusen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten trägt Vorhabenträger

Plan

Inhaltliche Festsetzungen

Begründung (ergibt sich aus dem Sachverhalt der Beschlussvorlage und wird gemäß Diskussion zu Festsetzungen ergänzt)

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: (Bürgermeister)