TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der 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 (GVOBI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467) wurde nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen vom ……. folgende Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) 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.

§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(2) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Dorfstraße, 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.

(3) 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.

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

(5) 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.

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

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

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

§ 4
Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

(1) Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung erfolgen.

(2) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (altweiß, ocker, ziegelrot, schwedenrot und taubenblau) oder als Verblendmauerwerk herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

§ 5
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) 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 20.434 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 durchgeführt werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils den bebaubaren Grundstücken zuzuordnen. Die Entwicklung von Streuobstwiesen unter Berücksichtigung der Anpflanzung heimischer standortgerechter Arten ist umzusetzen und zu realisieren. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

§ 6
Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen (§135a Abs. 1 BauGB, §9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

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

§ 7
Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

(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 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). 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).

(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.

(3) Leitungsbestand
Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Der Verlauf der Leitungen wird um die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf ergänzt. 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.

(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.

(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.

§ 8
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.