

# Gemeinde Neu Gülze

## Außenbereichssatzung "Hühnerbusch" gemäß § 35(6) BauGB

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).

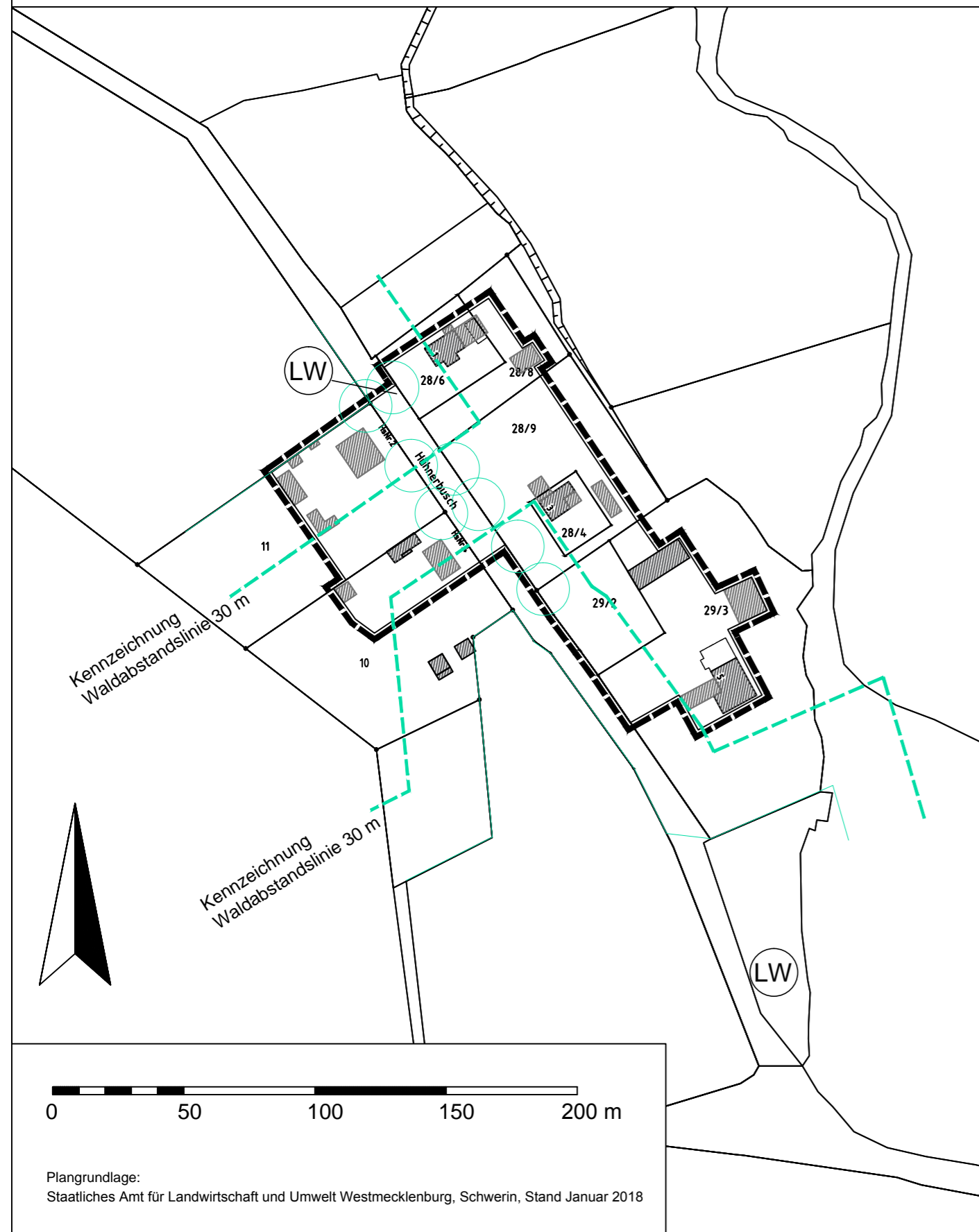
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am ..... folgende Satzung gemäß § 35 (6) BauGB beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst für den Bereich Hühnerbusch teilweise die Flurstücke 28/6, 28/8, 28/9, 28/4, 29/3, 10 und 11 und das Flurstück <sup>29</sup>/<sub>2</sub> Flur 1, Gemarkung Hühnerbusch in der Abgrenzung der Plankarte 1:2000, die Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2 Zulässige Vorhaben

Zulässig sind Wohnzwecken dienende Neubauvorhaben und Erweiterungen vorhandener Gebäude und Nutzungen. Zulässig sind auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sowie Schulungseinrichtungen einschließlich dazugehöriger Unterkunft und die i.S.d. § 4 BauNVO das Wohnen nicht stören.



### Hinweise für den Geltungsbereich der Satzung:

#### 1. Hinweis zum Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im potentiell überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe und im Norden des Winterpolders Besitz-Blücher. Dieser Polder ist gegen ein Hochwasser der Elbe mit einem Scheitelwasserstand von 10,60 m ü. NHN (Pegel Boizenburg) geschützt. Die Deichkronenhöhe liegt im Mittel bei 11,60 m NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht auszuschließen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) weist darauf hin, dass nach den veröffentlichten Berechnungsergebnissen der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG-1848, 2015) der Wasserstand für den geltenden eisfreien Bemessungsabfluss von 4.545 m<sup>3</sup>/s (HQ 100 am Pegel Wittenberge) am Pegel Boizenburg 11,37 m NHN beträgt. Auch bei Wasserständen unter 11,37 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse nicht ausgeschlossen. Im Hochwasserfall ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen.

Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter dem in der Begründung genannten Link eingesehen werden.

#### 2. Hinweis zum Waldabstand

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern weist darauf hin, dass der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung an verschiedenen Stellen an Flächen mit Wald oder Waldeigenschaft nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) angrenzt. Es wird auf die Vorschriften nach § 20 LWaldG hingewiesen, wonach für bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 30m zu bestehenden Waldflächen einzuhalten ist. Die Waldabstandslinie ist in der Satzung gekennzeichnet.

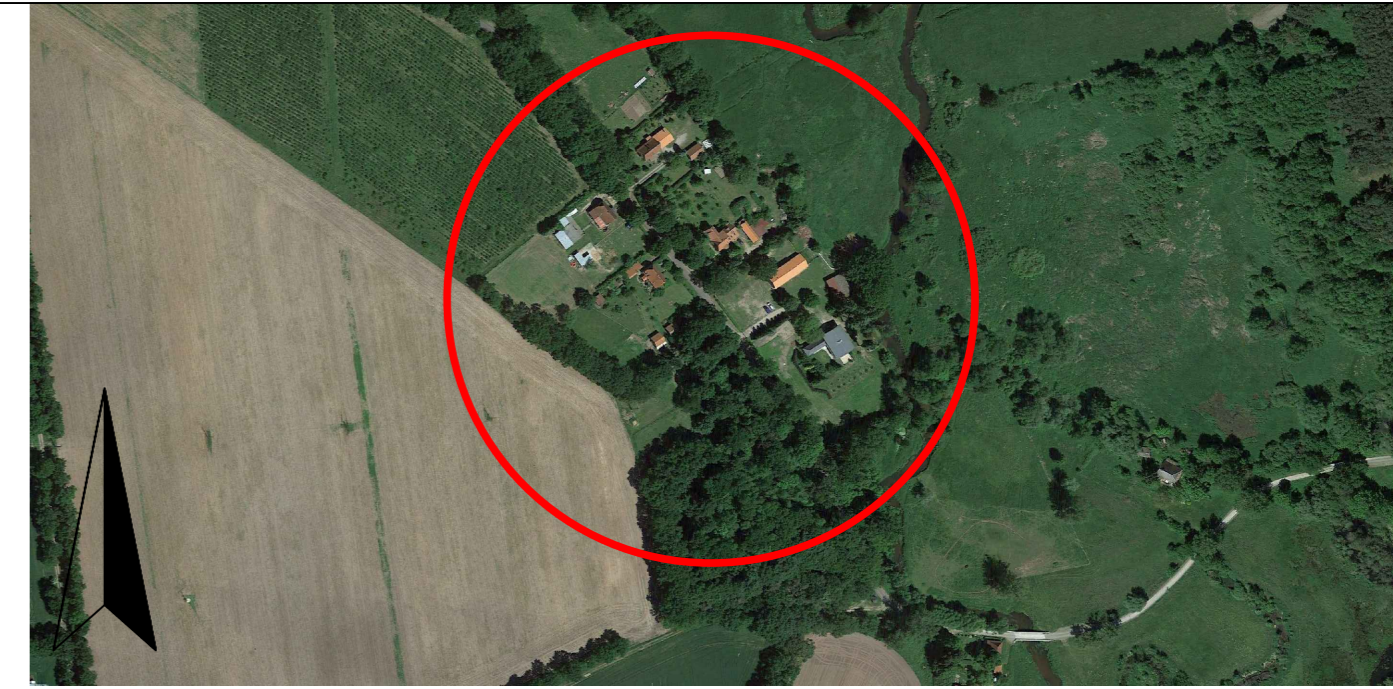
#### 3. Hinweis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe als Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG vom Verursacher (z.B. Bauherrn) auszugleichen sind. Über das Ausgleichserfordernis wird auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nach § 15 BNatSchG entschieden.

Des Weiteren weist das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe als Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nach § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) geschützte Bäume stehen. Eine Beeinträchtigung sowie eine dauerhafte Versiegelung der Wurzelbereiche ist nicht zulässig. Für den Straßenbereich sind die Standorte der Bäume in der Satzung beispielhaft gekennzeichnet.

### Legende zu der Darstellung der Hinweise in der Satzung:

- Kennzeichnung Abstandslinie Wald, 30 m
- Kennzeichnung der im Straßenbereich stehenden, geschützten Bäume
- Kennzeichnung der Löschwasserstellen in Bereich Hühnerbusch



Lageplan: Luftbildausschnitt ohne Maßstab

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am 20.02.2018 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB für den Bereich Hühnerbusch beschlossen.
2. Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Information der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden gemäß den §§ 3(1) und 4(1) i.V. mit § 35 (6) BauGB wird verzichtet.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am 20.02.2018 die Außenbereichssatzung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3(2) i.V.m. § 35 (6) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes erfolgt nicht.
4. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) i.V.m. § 35 (6) BauGB mit Schreiben vom 20.03.2018 benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Außenbereichssatzung geändert und gemäß § 4a(3) i.V.m. § 35 (6) BauGB erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes erfolgt nicht.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft.
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat am ..... die Außenbereichssatzung beschlossen. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Neu Gülze, den .....

Der Bürgermeister

Gemeinde Neu Gülze Außenbereichssatzung Hühnerbusch		Entwurf zur erneuten Öffentlichen Auslegung nach §35(6) i.V. mit § 13 (1) Nr. 2 und 3 BauGB und § 4a(3) BauGB			
	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	6693-18
gezeichnet	Moder/Sommer	01.08.2018	1 : 2 000		
geprüft			1 :	Plan.Nr.	E 01.A
gesehen			1 :		
24768 Rendsburg 25980 Keitum 21481 Lauenburg 23562 Lübeck	Paradeplatz 3 Bahnhofstraße 37 Elbkamp 8 Maria-Goeppert-Straße 1	Fon +49 43 31 70 90 0 Fax +49 43 31 70 90 29 Web www.bcs.de Mail rendsburg@bcs.de			