

# BEGRÜNDUNG

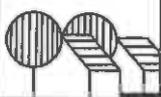
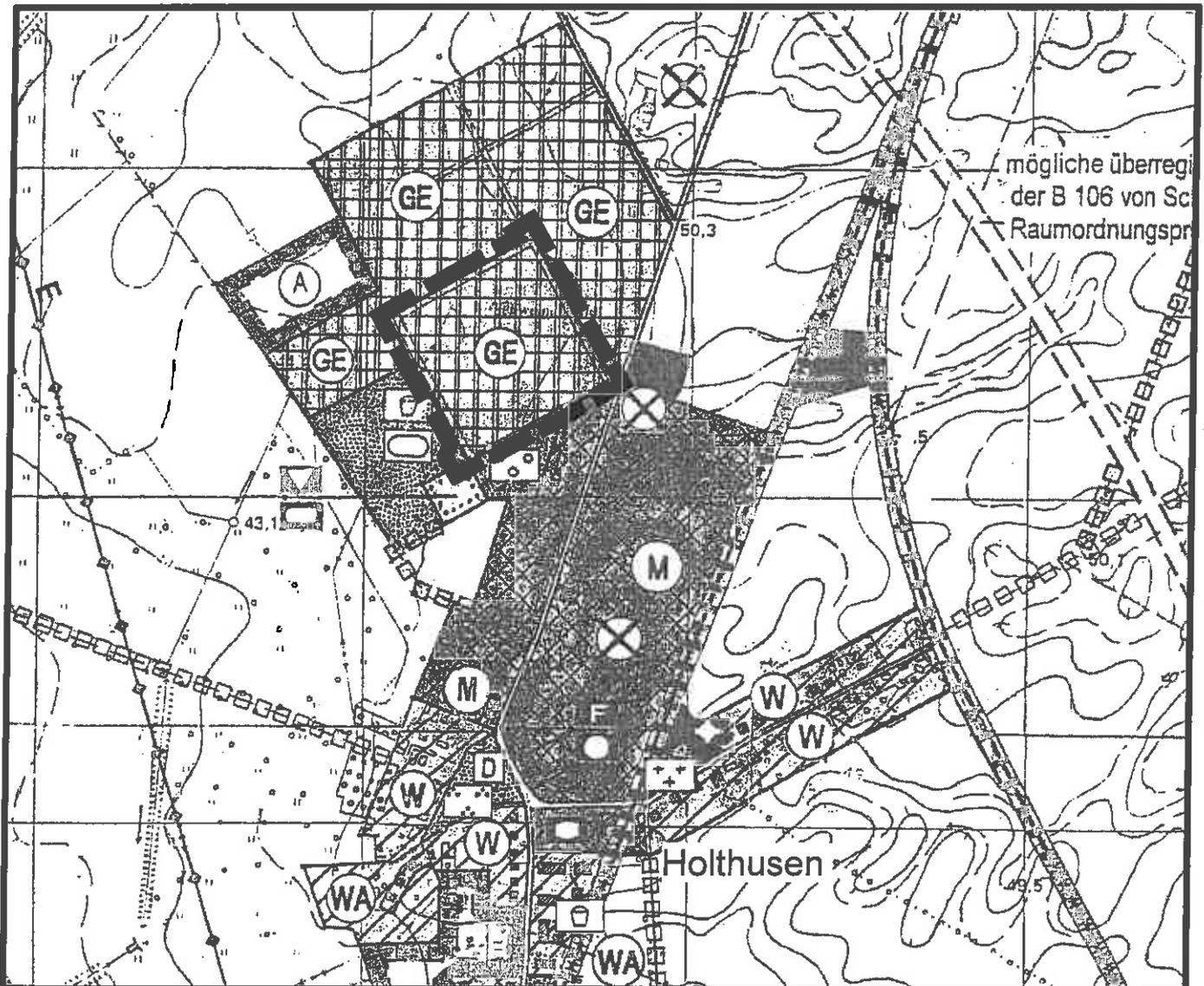
## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### DER GEMEINDE HOLTHUSEN

FÜR DAS GEBIET  
SÜDLICH DES MITTELWEGES IN HOLTHUSEN

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**SATZUNG**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Mittelweges in Holthusen (Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB)**

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. <u>Allgemeines</u></b>	<b>3</b>
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Holthusen	3
1.2 Städtebauliche Struktur und Entwicklungskonzept	3
1.3 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.4 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	5
1.5 Kartengrundlage	5
1.6 Rechtsgrundlagen	6
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.8 Quellenverzeichnis	7
<b>2. <u>Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>7</b>
<b>3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>8</b>
<b>4. <u>Naturräumliche Einordnung des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u></b>	<b>9</b>
4.1 Naturräumliche Einordnung und Geologie	9
4.2 Vorhandene Bestandsstrukturen	9
<b>5. <u>Prüfung der UVP-Pflicht</u></b>	<b>10</b>
<b>6. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Bauweise	12
6.3 Bauordnerische Festsetzungen	12
6.3.1 Einfriedungen	12
6.3.2 Vorgärten	13
6.3.3 Befestigung von Flächen	13
6.3.4 Festsetzung zu Bußgeldern	13
6.4 Flächennutzungen	13
6.5 Flächennachweis	15

<b>7.</b>	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	<b>15</b>
7.1	Straßenverkehr	15
7.2	Ruhender Verkehr	15
<b>8.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>16</b>
8.1	Wasserversorgung	16
8.2	Abwasserentsorgung – Schmutz- und Oberflächenwasser	16
8.3	Elektroenergieversorgung	18
8.4	Gasversorgung	19
8.5	Fernsprechversorgung	19
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	20
8.7	Abfallentsorgung	21
<b>9.</b>	<b><u>Grünordnung</u></b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>23</b>
11.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	23
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	23
11.3	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	23
11.4	Munitionsfunde	23
11.5	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	24
11.6	Bodenschutz	24
<b>12.</b>	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>26</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Holthusen**

Die Gemeinde Holthusen befindet sich südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie ist etwa 10 km vom Stadtzentrum Schwerins entfernt. Die Gemeinde Holthusen gehört dem Landkreis Ludwigslust und dem Amt Stralendorf, mit Sitz in Stralendorf, an.

Zur Gemeinde Holthusen gehören die Ortsteile Buchholz, Lehmkuhlen und Holthusen - Bahnhof sowie der Hauptort Holthusen - Dorf. An die Gemeinde Holthusen grenzen folgende Nachbargemeinden:

- |             |                         |
|-------------|-------------------------|
| - im Norden | Schwerin und Pampow     |
| - im Westen | Warsow und Bandenitz    |
| - im Süden  | Alt Zachun und Sülstorf |
| - im Osten  | Lübesse.                |

In der Gemeinde leben ca. 930 Einwohner, davon im Ortsteil Holthusen ca. 560. Die Gemeinde hat eine Flächengröße von 2.060 ha. Davon sind ca. ein Drittel Waldgebiete. Die restliche unbebaute Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### **1.2 Städtebauliche Struktur und Entwicklungskonzept**

Zur Gemeinde Holthusen gehören die vier bereits o.g. Ortsteile. Der Hauptort der Gemeinde Holthusen ist auch zukünftig das Zentrum der weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Während in den Ortsteilen Holthusen - Bahnhof, Buchholz und Lehmkuhlen im Rahmen der Flächennutzungsplanung ausschließlich Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen ausgewiesen werden, werden für den Hauptort Holthusen - Dorf auch gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Die Gemeinde Holthusen hat im Rahmen des Flächennutzungsplanes dargelegt, dass sie bis auf den Hauptort Holthusen - Dorf weitgehend von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen, denen hauptsächlich landwirtschaftliche Einrichtungen zugehörig sind, geprägt wird. Es ist dargelegt, dass die Wohn- und Mischgebiete vorrangig gemäß Bedarf aus der Gemeinde erweitert werden sollen. Jedoch wird auch dargelegt, dass der Zuzug von Bürgern in die Gemeinde nicht blockiert werden soll. Durch die positive Gewerbeentwicklung in der Vergangenheit entsteht auch entsprechend höherer Bedarf an Wohnraum unterschiedlicher Art, in Einfamilienhaussiedlungen bzw. Mietwohnungen. Durch Ausweisung neuer Wohngebiete wurde dieser Entwicklungstendenz bereits Rechnung getragen.

Die Gemeinde hat ihre Ziele dahingehend benannt, dass neue Wohngebiete zur Ergänzung und Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges vorbereitet werden, auch mit dem Ziel, infrastrukturelle

Voraussetzungen zu nutzen, sofern sich zukünftig durch Zuzug und aus dem Eigenbedarf der Gemeinde heraus Notwendigkeiten zur Erweiterung von Wohnbauflächen ergeben. Auch die Nutzung von Möglichkeiten der Bebauung in der zweiten Reihe ist durch die Gemeinde Holthusen beabsichtigt.

Das hauptsächliche Ziel der gemeindlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren war es, in angemessener Größenordnung Gewerbeflächen zu entwickeln. Ziel war es, Handels- und Gewerbebetriebe anzusiedeln sowie Arbeitsplätze im Bereich der Landgemeinden zu schaffen.

### **Gewerbeentwicklung in Holthusen - Dorf**

Neben der Erwerbstätigkeit in der Landwirtschaft sowie in gewerblichen Betrieben der Gemeinde Holthusen bestanden in der Vergangenheit umfangreiche Pendelbeziehungen zwischen der Gemeinde und dem Industriegebiet Schwerin - Süd bzw. mit dem Arbeitsort Schwerin.

In der Vergangenheit hat es die Gemeinde verstanden, die günstige Lage zur Landeshauptstadt zu nutzen, und sich zu einem bedeutenden wirtschaftlichen Standort zu entwickeln.

Die Gewerbegebiete in Holthusen beherbergen bereits über 40 Unternehmen. Darunter befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art, z.B. Fachgeschäfte für Großhandel, auch Servicebetriebe verschiedener Art sowie Speditionen und ausführende Baufirmen. Die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 dienen bzw. dienten dazu, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Gewerbeansiedlung nordwestlich von Holthusen zu schaffen.

Der Bereich gewerblicher Ansiedlungen nordwestlich der Ortslage Holthusen wird begrenzt:

- im Osten durch die Ortsdurchfahrtsstraße
- im Süden durch die Sport- und Erholungsflächen der Gemeinde.

Positiv wirkt sich die Anbindung des Gewerbebereiches der Gemeinde Holthusen in nordwestliche Richtung an die Bundesstraße B 321 aus, die in den vergangenen Jahren hergestellt wurde.

### **1.3 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat am 25. Mai 2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 als einfacher Bebauungsplan gefasst.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,5 ha befindet sich im Norden der Ortslage Holthusen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden, im Nordwesten und im Nordosten  
durch gewerblich genutzte Flächen entlang  
des Mittelweges,
- im Südwesten  
durch den Sportplatz,
- im Südosten  
durch Grünflächen sowie die Mietergärten der  
Wohnbebauung an der Straße Holthusen –  
Pampow (Dorfstraße),
- im Osten  
durch die Straße Holthusen – Pampow  
(Dorfstraße).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Holthusen wurde bekannt gemacht.

#### **1.4 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits erschlossen. Der Bereich ist bereits besiedelt.

Das Planungsziele für das Plangebiet können wie folgt benannt werden:

- Regelung der zulässigen Nutzungen und damit Ausschluss einzelner Nutzungen,
- Regelung des Bestandes.

#### **1.5 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Holthusen dient die Flurkarte der Gemeinde Holthusen, Gemarkung Holthusen, Flur 1. Diese wurde durch Bestandsaufnahmen des Planverfassers ergänzt.

Eine Vermessung des Bestandes erfolgte nicht. Es geht hauptsächlich um die Regelung des Bestandes insbesondere um die Festsetzung der zulässigen Nutzung.

Die Katasterkarte wird aus Sicht der Gemeinde als hinreichend erachtet. Auf die aufwendige Vermessung und Einmessung naturräumlicher Elemente wird verzichtet. Ziel ist die Regelung des Bestandes. Die Errichtung baulicher Anlagen erfolgt nur in Bereichen, die nicht von Gehölzen bestanden sind. Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird von der Gemeinde als angemessen betrachtet. Festsetzungen für die Erhaltung wertvollen Gehölzbestandes erfolgen gesondert, soweit erforderlich.

## **1.6 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S 60).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 250).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

## **1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Mittelweges in Holthusen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

## **1.8 Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Mittelweges in Holthusen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996.
2. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen.
4. Unterlagen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.
5. Unterlagen zum früheren Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.

## **2. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet bezieht sich auf nördlich gelegene Flächen innerhalb der Ortslage Holthusen - Dorf. Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde in einem früheren Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss geführt, die Planung wurde jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht.

Der Bereich des Plangebietes ist bereits erschlossen und die Besiedlung ist weitgehend abgeschlossen. Eine Bebauung ist erfolgt. Das Gebiet wird durch Gewerbe geprägt. Die Bebauung regelt sich entsprechend § 34 BauGB. Nunmehr ist es Ziel der Gemeinde, eine abschließende planungsrechtliche Regelung für das Plangebiet zu erreichen.

Die Gemeinde Holthusen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

- zur Regelung des vorhandenen Bestandes und
- zur Regelung der zulässigen Nutzungen und damit dem Ausschluss von Nutzungen.

Um zukünftig Nutzungskonflikte auszuschließen, sind Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Eine Vorgabe für die überbaubaren Flächen erfolgt. Durch diese Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht hinreichend bestimmt. Das Maß der baulichen u.a. hinsichtlich Höhenangaben bzw. Oberkanten und Bezugskanten Nutzung ist durch den vorhandenen Bestand definiert. Deshalb wird hierfür auf Festsetzungen verzichtet. Die Regelung für eine Bebauung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes wird aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht als erforderlich gesehen. Da nicht alle Festsetzungsmöglichkeiten eines qualifizierten Bebauungsplanes genutzt werden, wird daher die Aufstellung eines einfacher Bebauungsplan gewählt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde Holthusen, mit den Ortsteilen Holthusen - Dorf, Holthusen - Bahnhof, Lehmkuhlen und Buchholz, gehört hinsichtlich ihrer raumordnerischen Bedeutung zum Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin. Entsprechend sind die Entwicklungsabsichten dem "Grundkonzept der räumlichen Ordnung für den Siedlungsraum Schwerin" anzupassen.

Die Gemeinde Holthusen befindet sich im Bereich der südwestlichen Siedlungsachse, die mit dem Verlauf der Bundesstraße B 321 gleichzusetzen ist. Die Gemeinde Holthusen befindet sich östlich dieser Siedlungsachse. Sie ist über eine direkte Anbindung an die B 321 sowie über die gemeindliche Haupterschließungsstraße über Pampow an diese Siedlungsachse angebunden. Bereits im Flächennutzungsplan ist hervorgehoben, dass diese Siedlungsachse von großer Bedeutung ist, da sie zum einen die überregionale Entwicklungsachse Hamburg - Berlin tangiert und zum anderen die regionale Entwicklungsachse Schwerin - Hagenow - Boizenburg - Lauenburg - Geesthacht - Hamburg darstellt.

Der Schienenverkehr, der aus südlicher Richtung in die Landeshauptstadt Schwerin führt, verläuft direkt durch die Gemeinde Holthusen mit dem Haltepunkt Holthusen - Bahnhof.

Aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung bietet es sich an, im Bereich der Gemeinde Holthusen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu fördern. Durch die Ausweisung der Gemeinde als gemeindlicher Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm wird diese Entwicklungsabsicht unterstützt.

Durch weitere Straßenbaumaßnahmen im Zuge der B 321 wird sich die verkehrliche Anbindung für die Gemeinde noch weiter verbessern.

In Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die zuletzt in der Stellungnahme vom 20.04.2004 zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes Nr. 1 geäußert wurden, hat die Gemeinde Holthusen innerhalb des Geltungsbereiches Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen bzw. eine Festsetzung derart getroffen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Einzelhandelseinrichtungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

Somit geht die Gemeinde davon aus, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung stimmt mit dem Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

#### **4. Naturräumliche Einordnung des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

##### **4.1 Naturräumliche Einordnung und Geologie**

Mecklenburg-Vorpommern lässt sich in mehrere Großlandschaften einteilen. Der Planungsraum liegt am Übergang von Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatte“ zum „Südwestlichen Vorland der Seenplatte“. Das „Südwestlichen Vorland der Seenplatte“ wird durch Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten geprägt ist. Es handelt sich um Altmoränenland, das durch Schmelzwassersande überformt wurde. Die Frankfurter Staffel der jüngsten Eiszeit, der Weichselkaltzeit, hinterließ in diesem Bereich einen Endmoränenzug, der zwischen Schwerin und Wittenburg durch den Weinberg und den Parumer Berg gekennzeichnet ist. Von dort ausgehend haben sich in Richtung Südosten Kegelsander, zum Beispiel Sülsdorfer Sander, und breite Schmelzwasserabflussrinnen gebildet. Darin sind Flusstäler eingelassen, wie zum Beispiel der Schaale, Schilde und Sude. Das Plangebiet zählt zur Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen und Sandergebiet“.

Als Bodenart ist im Gebiet Holthusen überwiegend Sand, teilweise sandiger Lehm vorhanden. Daraus haben sich unterschiedlich stark gebleichte Waldböden entwickelt. In Niederungen sind kleinräumig nacheiszeitliche Moorbildungen möglich.

Der Gewerbestandort liegt am südwestlichen Rand einer weitgehend ebenen, offenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Höhen von 43,00 bis 43,50 m über NN und leicht kuppigem Gelände im Nordosten mit Höhen bis 51,00 m über NN. Der Plangeltungsbereich selbst fällt von nordöstlicher Richtung, mit Höhen von etwa 49,00 m über NN, in südwestliche Richtung leicht, bis auf etwa 47,00 m über NN, ab.

##### **4.2 Vorhandene Bestandsstrukturen**

Der Bereich des Plangebietes liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, nördlich innerhalb des Ortsteils Holthusen - Dorf. Das Gebiet wird über den Mittelweg erschlossen. Die städtebauliche Struktur wird durch Gewerbegebiete geprägt.

Der Mittelweg verläuft im Osten, im Norden und im Westen um das Gewerbegebiet. Der Mittelweg liegt innerhalb des Plangebietes. Entlang des Mittelweges ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Das Betriebsgelände des Getränkegroßhandels - Liermann und Haenning - wird direkt vom Mittelweg (im Osten) erschlossen. Parallel zum Mittelweg (im Osten) befindet sich eine Baumreihe innerhalb des Vorgartens (Rasenfläche) zwischen Straßenraum und Betriebsgelände. Das Gebäude des Getränkegroßhandels sowie eine Mauer teilen das Grundstück in einen vorderen und einen hinteren Bereich. Der an der Straße liegende Teil des Geländes ist befestigt und wird als Stellplatz für Kunden genutzt. Die übrigen Freiflächen dienen als Lagerflächen.

Das Betriebsgelände von Balmer und Goldhofer, Spedition und LKW-Service, wird vom Mittelweg (im Norden) erschlossen. Parallel zum Mittelweg (im Osten) liegt innerhalb der Abstandsfläche (Rasenfläche) zwischen Straße und Betriebsgelände eine Hecke aus Ziergehölzen. Eine Baumreihe aus Pappeln parallel zum Mittelweg (im Norden) grenzt das Betriebsgelände nach Norden ab. Innerhalb des Grundstückes befinden sich zwei Gebäude. Diese sind jeweils im vorderen bzw. im hinteren Bereich des Grundstückes angeordnet. Der vordere Bereich des Grundstückes am Mittelweg (im Osten) ist befestigt und wird als Stellplatzfläche genutzt. Die Lagerfläche zwischen den Gebäuden ist unbefestigt. Das gesamte Betriebsgelände wird durch einen Zaun umfriedet.

Der Mittelweg (im Norden) innerhalb des Plangebietes ist im Bereich von Balmer und Goldhofer befestigt. Im weiteren Verlauf und entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist der Weg unbefestigt.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Ruderalfläche.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird über den Mittelweg (im Westen) ein Bürogebäude mit angrenzenden Grün- und Ruderalflächen erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind Satteldächer typisch.

## **5. Prüfung der UVP-Pflicht**

Die Planung wird unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen und sonstigen Bestandes durchgeführt. Es handelt sich im wesentlichen um einen Bereich, der als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage bewertet werden kann. Die Flächen sind zum überwiegenden Teil bebaut. Die Erschließung der Flächen ist gesichert. Der Bestand baulicher Anlagen soll planungsrechtlich geregelt werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich Höhe nicht als erforderlich erachtet. Es werden lediglich Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Fläche und zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Da der Bereich zu überwiegenden Teilen bebaut ist und im Wesentlichen nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zusätzlich planungsrechtlich geregelt werden soll, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

Innerhalb des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Der Bereich des Plangebietes ist insgesamt als ein Teilbereich der vorhandenen Gewerbeansiedlung im Nordwesten von Holthusen zu betrachten. Für Beurteilungen zur Art und zum Maß der Nutzung werden die in diesem Ortsbereich vorherrschenden Nutzungen als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Es werden daher nur wenige Festsetzungen getroffen. Eine planungsrechtliche Regelung könnte sich aufgrund des vorhandenen Bestandes durchaus erübrigen. Aufgrund dessen, dass die Gemeinde Einfluss auf zukünftige Ansiedlungen nehmen möchte und bestimmte Arten von Ansiedlungen ausschließen möchte, werden Festsetzungen zur Art baulicher Nutzungen im Bebauungsplan getroffen, der als einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird.

Um zukünftig Nutzungskonflikte auszuschließen, sind Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Des weiteren erfolgt die Vorgabe für die überbaubaren Flächen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.

Es wird davon Gebrauch gemacht, Tankstellen auszuschließen, weil die Lage des Gebietes im Ort und auch aus überörtlicher Sicht als ungünstig angesehen wird, Tankstellen anzusiedeln.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Beherbergungseinrichtungen, die zu Betrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu zählen wären, unzulässig.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe innerhalb von Gewerbegebieten zulässig. Die Gemeinde zählt Beherbergungseinrichtungen zu einem Gewerbegebiet aller Art. Sie schließt Beherbergungseinrichtungen aus, um eindeutig dem produzierenden Charakter hier Vorrang einzuräumen und den in der Umgebung vorhandenem Spektrum an Gewerbeansiedlungen Rechnung zu tragen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) und Kirchliche Anlagen, eine der nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, unzulässig.

Die genannten Einrichtungen sind ausnahmsweise zulässig. Um eindeutig dem produzierenden Charakter Vorrang einzuräumen und durch den mit Vergnügungsstätten verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr im wesentlichen auszuschließen, wird diese Festsetzung getroffen und entsprechende Einrichtungen werden ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel). Von dieser Regelung ist der im Gebiet vorhandene Getränkehandel mit seiner tatsächlichen Nutzung und der tatsächlichen Verkaufsraumfläche bzw. Lagerfläche ausgenommen.

Mit der Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird der Maßgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg entsprochen. Um eindeutig den Bezug zur Ansiedlung von produzierenden Betrieben herzustellen, werden Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen.

## **6.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird getroffen, um zu lange/ breite Baukörper auszuschließen und um eine zu hohe Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Des weiteren wird eine ansprechende Gestaltung des Gebietes u.a. mit Durchgrünung gewährleistet.

## **6.3 Bauordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

### **6.3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

Höhere Einfriedungen sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Forderungen für Einfriedungen werden getroffen, um straßenbegleitend zu hohe Einfriedungen auszuschließen. Ansonsten wird mit der Zulässigkeit höherer Einfriedungen mit zunehmender Entfernung

von der Straße dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis von Betrieben Rechnung getragen.

### **6.3.2 Vorgärten**

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten.

Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten, unzulässig.

Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

Um eine ansprechende Gestaltung in dem, dem öffentlichen Bereich nahen Raum zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen. Diese sind hinsichtlich der Versiegelung und Überbauung restriktiv, um einen begrünten Eindruck zu unterstützen.

### **6.3.3 Befestigung von Flächen**

Für die Herstellung von Parkplätzen, Stellplätzen und Gehwegen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen).

Diese Festsetzung wird getroffen, um vollversiegelte Flächen auszuschließen und um Eingriffe zu minimieren.

### **6.3.4 Festsetzung zu Bußgeldern**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die bauordnerischen Festsetzungen werden getroffen um positiven Einfluss auf Gestaltung der Grundstücke zu nehmen.

## **6.4 Flächennutzungen**

Über die beschriebenen Nutzungen hinaus werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Straßenverkehrsflächen,
- Grünflächen.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Festlegung von Baugrenzen für die Bestimmung der überbaubaren Flächen,
- Erhaltungsgebot für Bäume.

## 6.5 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 5,37 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
Bauflächen	43.590 m <sup>2</sup>	<b>Baugrenzen:</b> 33.900 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.285 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsflächen	6.850 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>53.725 m<sup>2</sup></b>	

## 7. Verkehrliche Erschließung

### 7.1 Straßenverkehr

Innerhalb des Plangebietes ist die verkehrliche Erschließung von Grundstücken durch vorhandene Straßen und Wege gesichert. Der Mittelweg bindet die daran angrenzenden Grundstücke, auch die Grundstücke innerhalb des Plangebietes, verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die verkehrliche Anbindung der Grundstücke durch den vorhandenen Mittelweg gesichert werden kann. Die festgesetzte Verkehrsfläche (Mittelweg) im Norden und Westen des Plangebietes ist in hinreichender Breite festgesetzt. Der Ausbau ist bisher nur teilweise erfolgt. Die Breite der Verkehrsfläche von etwa 7,50 m lässt neben einer Fahrbahn von etwa 5,50 m noch einen Gehweg zu.

Am Ende des Mittelweges (im Westen des Gebietes) wird Fläche für eine Wendeanlage reserviert. Diese wird mit einer ausreichend groß bemessenen Fläche für den Wendepplatz planungsrechtlich festgesetzt.

### 7.2 Ruhender Verkehr

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen wird auf den Grundstücken bereitgestellt. Auf Parkplätze im öffentlichen Bereich zur Regelung des ruhenden Verkehr wird verzichtet. Hier wird eindeutig auf Zielverkehr zu den Gewerbebetrieben orientiert. Deshalb werden nicht noch weitere Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem durch das Amt für Landwirtschaft, vertreten durch die Flurneuordnungsbehörde, ein Boden/ Flurneuordnungsverfahren eingeleitet wurde. Im Rahmen des Boden/ Flurneuordnungsverfahrens werden u.a. öffentliche Straßen, Wege und Gehwege gefördert. Fördermittelpfänger ist die Gemeinde. Somit bedürfen Baumaßnahmen im Bereich geförderter Wege bzw. Straßen der Genehmigung der Flurneuordnungsbehörde. Durch die Gemeinde ist vor jeder geplanten Baumaßnahme, die nicht im Rahmen der öffentlichen Dorferneuerung stattfindet, die Genehmigung zu beantragen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist komplett erschlossen und an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Im Gemeindegebiet sind keine Trinkwasserschutzzonen ausgewiesen.

Für das gesamte Gemeindegebiet ist die zentrale Versorgung mit Trinkwasser gesichert. Der Zweckverbandes Schweriner Umland ist die Betreiber der Versorgungsanlagen.

Die Trinkwasserversorgung kann gesichert werden.

Für die Hausanschlüsse besteht ein Kostenerstattungsanspruch des Zweckverbandes gegen den Anschlussnehmer. Der Anschlussbeitrag wird entsprechend der Beitragssatzung für die erschlossenen Grundstücke erhoben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Leitungen des Zweckverbandes. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Zu den vorhandenen Anlagen sind Abstände gemäß DIN 19630 einzuhalten. Die Erdarbeiten sind in Handschachtung im Kreuzungsbereich oder im Näherungsbereich der Anlagen des Zweckverbandes durchzuführen. Für eine örtliche Einweisung ist rechtzeitig ein Termin mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Für die geplante Bepflanzung sind die Hinweise des Regelwerkes H 162 der ATV einzuhalten.

### **8.2 Abwasserentsorgung – Schmutz- und Oberflächenwasser**

Die Gemeinde Holthusen gehört dem Zweckverband Schweriner Umland an. Für die Betreibung der Anlagen ist der Zweckverband Schweriner zuständig.

Die Schmutzwasserentsorgung hat gemäß gültiger Gesetze und Verordnungen und gemäß Anforderungen des Zweckverbandes zu erfolgen.

Die Entsorgung von Schmutzwasser aus dem bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiet ist über die Überleitung von Holthusen zur Kläranlage Schwerin Süd möglich und somit gesichert.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen erfolgt über Leitungen in die vorhandenen Vorfluter in Richtung Sude. Das Oberflächenwasser ist entsprechend der Herkunft (Verkehrsdichte auf der Straße) mindestens mechanisch vorzureinigen. Es wird in das vorhandene System eingebunden. Im Rahmen weiterer Vorbereitungen der Umsetzung der Planung sind Abstimmungen, u.a. in Bezug auf Einleitgewässer, Einleitpunkte, Einleitmengen vorzunehmen. Für die Einleitung ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen selbst zu versickern. Diese Ableitung ist ortstypisch. Der anstehende Boden, Sandböden ohne lehmige Schichten, ermöglicht diese Versickerung.

Eine Regenwassernutzung von Niederschlagswasser, bei dem das Niederschlagswasser in das Haus zurück geführt wird, ist beim Zweckverband gesondert zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Erschließungskosten für neu zu errichtende Anlagen sind vollständig durch den Erschließungsträger zu übernehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Leitungen des Zweckverbandes. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Zu den vorhandenen Anlagen sind Abstände gemäß DIN 19630 einzuhalten. Die Erdarbeiten sind in Handschachtung im Kreuzungsbereich oder im Näherungsbereich der Anlagen des Zweckverbandes durchzuführen. Für eine örtliche Einweisung ist rechtzeitig ein Termin mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Für die geplante Bepflanzung sind die Hinweise des Regelwerkes H 162 der ATV einzuhalten.

Die Gemeinde Holthusen gehört zum Wasser- und Bodenverband "Schweriner See / Obere Sude", mit Sitz in Schwerin.

Gewässer II. Ordnung werden durch das Gebiet des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 8.3 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Holthusen wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden.

Die WEMAG hat mitgeteilt, dass innerhalb des ausgewiesenen Bereiches Anlagen, 0,4-kV und 20-kV-Kabel, der WEMAG AG vorhanden sind. Die Lage und der Verlauf der Anlagen wird nachrichtlich im Plan dargestellt. Die WEMAG hat darüber hinaus mitgeteilt, dass die mitgeteilten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit haben. Bei Annäherung von Arbeiten jeder Art ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch Handschachtungen zu erkunden. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

Die Errichtung von Bauwerken und Anpflanzungen unterhalb von Freileitungen ist generell nicht zulässig.

Die ursprünglich im Gebiet vorhandene Freileitungstrasse im Süden und Westen des Plangebietes wurde in Rahmen der Erschließung erdverlegt. Über einen Trafo im Nordosten am Mittelweg ist die Erschließung des Gebietes gesichert.

Um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können, ist der Baubeginn rechtzeitig, mit bestätigtem Bebauungsplan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekannt zu geben. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen / Leitungen notwendig sein, so ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Sofern Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der WEMAG abzuschließen.

Es sind grundsätzlich Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum erforderlich. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe sind Handschachtungen erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

Zu den elektrischen Betriebsmitteln, Kabel, sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 1998 sowie DIN VDE 0100 Teil 520 einzuhalten. Vorhandene und im Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Während der Bauarbeiten ist

die Beachtung der Unfallverhütungsvorschrift BGV A 2 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ zu gewährleisten.

Im Rahmen weiterführender Planungen sind entsprechende Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu führen. Die Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

#### **8.4 Gasversorgung**

Die Gemeinde Holthusen wird durch die e.on Hanse AG mit Erdgas versorgt.

Inwieweit eine Versorgung mit Erdgas durch die e.on Hanse AG möglich ist, ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zu prüfen.

Die e.on Hanse AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlussleitungen vorhanden sind.

Folgende Forderungen der e.on Hanse AG müssen beachtet werden:

- Keine Überbauung von Gasleitungen mit Asphalt/ Beton oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich,
- Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten,
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Ober- und unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen der HGW HanseAG GmbH dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden.

Hinsichtlich vorhandener Leitungen geht die Gemeinde davon aus, dass vor Anpflanzungen entsprechende Abstimmungen mit den Unternehmen zu führen sind, damit keine Beeinträchtigungen von Leitungen erfolgen. Die nach Richtlinien erforderlichen Abstände von Gehölzen zu Leitungen sind einzuhalten.

Eventuell erforderliche Umverlegungen sind gesondert mit der e.on Hanse AG abzustimmen.

#### **8.5 Fernsprechversorgung**

Hinsichtlich der fernmeldetechnischen Versorgung verfügt die Gemeinde Holthusen über eine vollständige Erschließung. Die in Holthusen vorhandene Vermittlungsstelle wird von der Deutschen Telekom AG betrieben.

Die Deutsche Telekom hat in ihrer Stellungnahmen mitgeteilt, dass sich innerhalb des Planbereiches Telekommunikationsanlagen befinden. Diese Leitungen werden nachrichtlich im Plan dargestellt. Zu beachten ist, dass sich im Bereich der dargestellten Lötstellen Kabel befinden können, dass

die vorhandenen Anlagen nicht überbaut werden dürfen und dass Abdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten, dass eine unverzügliche Versorgung der neuen Grundstücke gewährleistet werden kann.

Um Verzögerungen zu vermeiden, ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen in deren Vorbereitung einzubeziehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Sollten Umverlegungen erforderlich werden ist hierfür mindestens 4 bis 6 Monate ein entsprechender Auftrag zu erteilen. Zuständig ist hierfür: Deutsche Telekom AG, T-com NL Nordost, PTI 23.

Bei der Bauausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Beschädigungen an den Anlagen müssen vermieden werden. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Deshalb ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Leitungen einweisen lassen. Zuständig hierfür ist: PTI 23, Ostring 20, 19370 Parchim. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

## **8.6 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Holthusen wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde sichergestellt. Zur Gewährung des Grundschutzes der Bürger ist für Gewerbegebiete eine Löschwasserbereitstellung von 1.600l/min über 2 Stunden zu sichern.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch die vorhandenen Teiche und Regewasserrückhaltebecken. Die Erstversorgung mit Löschwasser kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert werden, der Zweckverband hat mitgeteilt, dass er sich gegen diese Nutzung nicht verwehrt. Darüber hinaus kann Löschwasser über die Löschwasserhilfe der Freiwilligen Feuerwehr bereitgestellt werden. Die entsprechenden Nachweise für über die im Brandfall zur Verfügung stehenden Wassermengen werden mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen abgestimmt und werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit den entsprechenden Unterlagen schriftlich nachgereicht.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen und anzulegen, dass sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden können und eine Aufstellung zur Löschwasserversorgung vorgenommen werden kann.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde eine Überprüfung zur Sicherung der Löschwasserversorgung. Im Zuge der Erschließungsplanung und -vorbereitung des Gebietes sind Voraussetzungen für die Absicherung der Löschwasserversorgung auch für neu zu bebauende Flächen zu schaffen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass über die oben dargestellte Vorgehensweise Möglichkeiten für die Bereitstellung von Löschwasser gegeben sind.

## **8.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Ludwigslust zu erfolgen. Für sämtliche Grundstücke besteht Abfallbeseitigungspflicht. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust.

## **9. Grünordnung**

In Bezug auf die grünordnerische Gestaltung des Plangebietes werden nur wenige Vorgaben und Festsetzungen getroffen. Auch hier ergibt sich dies durch die im Wesentlichen beabsichtigte und vorgenommene Regelung des Bestandes. So wird im Plangebiet lediglich die Grünfläche im Übergang zur straßenbegleitenden Bebauung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Heckenpflanzung festgesetzt. Allgemeine Vorgaben für die Ausführung der Anpflanzung und die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen werden im Text Teil B mit Angabe von Pflanzabständen getroffen. Darüber hinaus werden für die privaten Grundstücke Vorgaben für die Vorgartenbereiche getroffen. Hier wird eingriffsmindernd vorgegeben, dass der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze als Vorgartenbereich und als Grünfläche zu gestalten ist. Weiterhin gilt minimierend, die Herstellung befestigter Flächen nur für Grundstückszufahrten zulässig ist.

Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird nicht erforderlich, weil es sich um die Regelung des Bestandes handelt und der Bebauungsplan im Grunde in einem Bereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, aufgestellt wird.

## **10. Immissionsschutz**

Innerhalb des Planbereiches und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich im Bestand Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt sind bzw. angezeigt wurden:

- Volker Bülow & Partner GmbH (Anlage zur Lagerung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen/ Schrott),
- AGRAR (Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern),
- BTV Bauabfalltransport- und –verwertung Schwerin GmbH & Co. KG (Anlage zur Lagerung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle/ Abfallsortieranlage).

Insbesondere die Anlage der BTV Bauabfalltransport- und –verwertung Schwerin GmbH & Co. KG ist bei der Ansiedlung und Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht das wesentliche Ziel in der planungsrechtlichen Regelung des Bestandes und um die Regelung zulässiger Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen. Die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen regelt sich u.a. auch nach § 15 BauNVO.

Im § 15 Abs. 1 BauNVO dargestellte Ausführungen gelten bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Nutzungen. Deshalb wird der Auszug hier vollständig dargestellt:

„Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die städtebauliche Planung in Gebiet sowie in den angrenzenden Gebieten gemäß ihrer Einstufung nach Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

## **11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **11.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. Januar 1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### **11.3 Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Umweltbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. S. 43) verpflichtet.

### **11.4 Munitionsfunde**

Durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### **11.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

### **11.6 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort neben dem unten beschriebenen Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich um einen vorsorglichen Hinweis.

Durch den Landkreis Ludwigslust wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Altlastenstandort befindet. Dieser ist im Altlastenregister unter der Bezeichnung S 307, Gemarkung Holthusen, Flur 1, Flurstücke 136/3 und 136/4 mit heutiger Nutzung durch die Bauabfalltransport und -verwertung Schwerin GmbH & Co. KG registriert. Zu diesem Standort liegt ein Altlastenerkundungsbericht aus dem Jahr 1996 vor. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Betrieb des Grundstücks und der Firma auch weiterhin möglich ist. Gefährdungsquellen werden durch den Landkreis nicht dargestellt.

Zum Schutz von Grundwasser und Boden sind die entsprechenden Anforderungen an Gesetze und Verordnungen einzuhalten. Für den Fall des Einbaus von Recyclingmaterial sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen -Technische Regeln- (LAGA, Stand: 06.11.1997)“ zu beachten. Dazu sind die entsprechenden Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. T. I Nr. 36 S. 1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Unterlagen müssen den Anforderungen über Vertragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V 1995, Nr.15, S.376) entsprechen und müssen rechtzeitig eingereicht werden.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist umgehend über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Hinsichtlich Grundwasser- und Bodenschutz sind die Anforderungen an Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

## 12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Mittelweges in Holthusen wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.01.05 gebilligt.

Holthusen, den



Deichmann  
Bürgermeisterin  
der Gemeinde Holthusen



## 13. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Holthusen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50