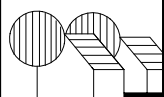
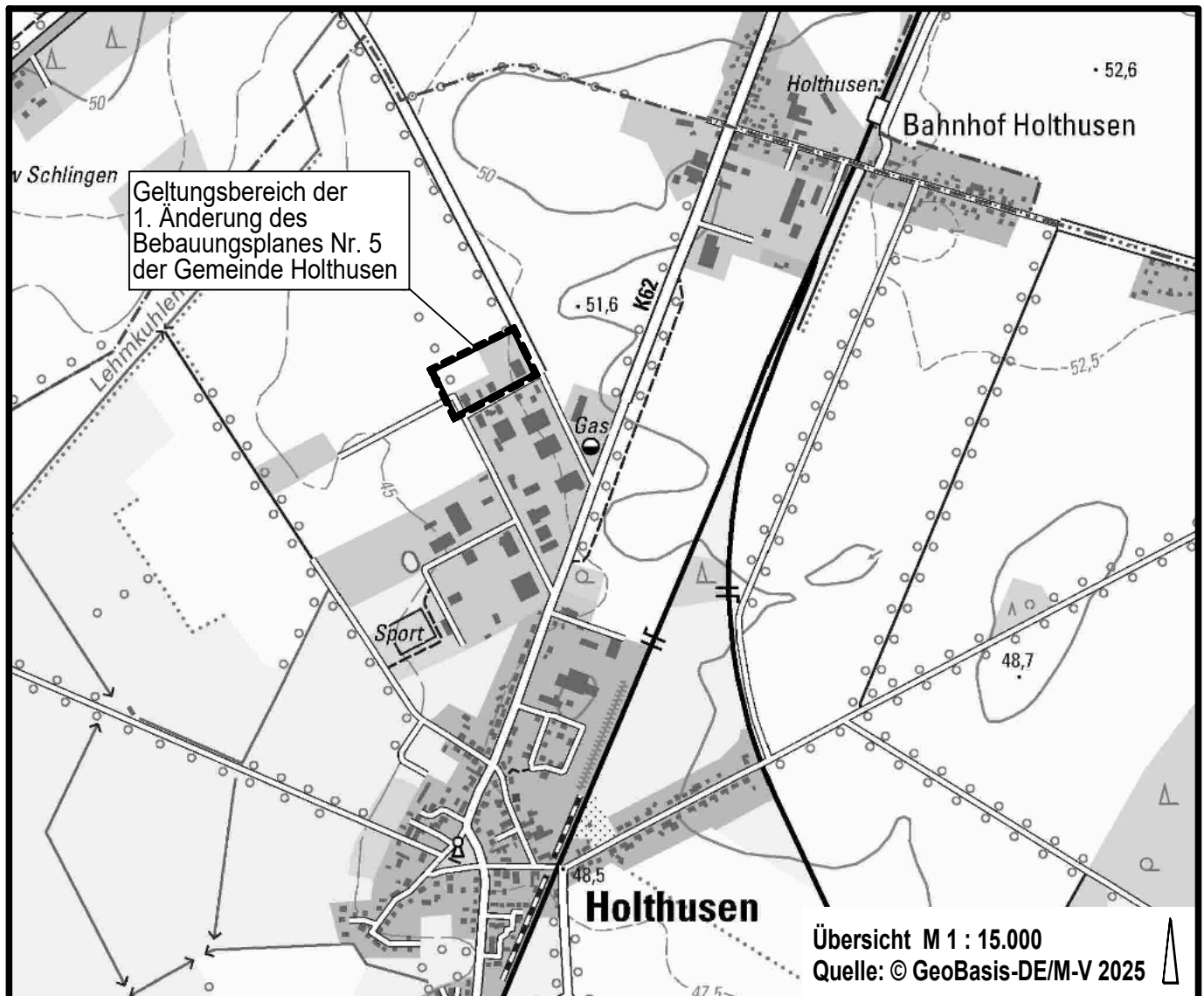


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG DER GEMEINDE HOLTHUSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5- 1.TEIL GE 1- GEBIET, ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES STEINWEG / MITTELWEG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 26. Mai 2025

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil GE1-Gebiet, Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Wahl des Planverfahren	3
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Plangrundlage	5
2.3	Gebiets- und Bestandssituation	5
2.3.1	Bestandssituation	5
2.3.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.3.3	Technische Infrastruktur	6
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Ziele der Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
4.1	Planungsziele	8
4.2	Begründung der Änderungsinhalte	8
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
5.1	Kosten	9
5.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>11</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>12</b>

## **Teil 1                      Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Planungsgegenstand**

#### **1.1      Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Holthusen hat mit dem am 26.08.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Teil GE1-Gebiet, Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg die Möglichkeiten geschaffen, weitere gewerbliche Ansiedlungen in Holthusen vorzubereiten.

Mit dem Bebauungsplan wurden die Möglichkeiten geschaffen, Ansiedlungen von Gewerbebetrieben vorzubereiten. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe, seiner Ortsrandlage und der sehr guten Verkehrsanbindungen an das Hauptverkehrsstraßennetz für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet. Das Plangebiet ist vollständig besiedelt. Innerhalb des Gewerbegebietes wurden keine Vorgaben für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, getroffen. Es hat sich gezeigt, dass gerade in den kleineren Gewerbebetrieben, wie es sich im Plangebiet darstellt auch die Bindung der Betriebsinhaber und Betriebsleiter an den Betrieb durch entsprechende Wohnungen zu sichern ist und gesichert werden soll. Dies soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil GE1- Gebiet, Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorbereitet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

#### **1.2      Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde reagiert auf Ansiedlungsbegehren bzw. die Anträge die Wohnfunktion in den kleinen Gewerbebetrieben für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Dienst- und Aufsichtspersonen zuzulassen. Aufgrund der Bindung der jeweiligen Personengruppen an den Betrieb ist es das Planungsziel, die Wohnnutzung im Rahmen des Gewerbegebietes zu sichern. Die allgemeine Zulässigkeit ist vorgesehen.

Für die Gemeinde ist hier eine Änderung beabsichtigt. In Gewerbegebieten ist in § 8 Abs. 3 die ausnahmsweise Zulässigkeit für Wohnungen, Aufsichts- und Bereitschaftsperson sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genannt. Es ist beabsichtigt, diese Zielsetzung von ausnahmsweiser Zulässigkeit in allgemeine Zulässigkeit zu bringen. Deshalb ist die Änderung der Bauleitplanung erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Holthusen - Gewerbegebiet - Teil 1 - GE 1 Gebiet gefasst. Planungsziel ist die Regelung der allgemeinen Zulässigkeit für Betriebswohnungen. Unter Berücksichtigung der konkreten standörtlichen Situationen und der vorhandenen Ansiedlungen ist dies gerechtfertigt. Schallbeeinträchtigungen sind auch durch das Recyclingunternehmen nicht zu erwarten. Deshalb wird der Bebauungsplan in der Art der Nutzung geändert. Übrige Festsetzungen und die Planzeichnung verändern sich nicht. Die

Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, weil die Zweckbestimmung erhalten bleibt. Durch die Modifizierungen der Art der baulichen Nutzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **1.3 Wahl des Planverfahren**

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen und wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil verfolgte Planungsziel der Gemeinde eines Gewerbegebietes bleibt bestehen, die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat für die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen neben dem Regelverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Dies betrifft in der Regel nicht die Schaffung von Baurechten, sondern die Veränderung bereits bestehender Baurechte, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von so geringem Gewicht in Bezug auf den planerischen Grundgedanken, sodass die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Darüber hinaus ist das vereinfachte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Änderungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil berühren die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Die Modifizierung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist nicht geeignet, Projekte mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zuzulassen. Es bestehen

zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet wird.

Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter anzunehmen wären.

Auf die in der weiteren Umgebung vorhandenen Schutzgebiete wird sich die Zulässigkeit des Wohnens innerhalb des Gewerbegebietes nicht maßgeblich auswirken. Die Auswirkungen ergeben sich bereits bisher durch die vorhandenen Ansiedlungen und das Gewerbegebiet. Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind nicht zu erwarten.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von so geringem Gewicht in Bezug auf den planerischen Grundgedanken, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Ergebnis wurde die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 – 1. Teil GE1-Gebiet, Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg ist identisch mit dem Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 – 1. Teil. Die Abgrenzung wird entsprechend dargestellt.

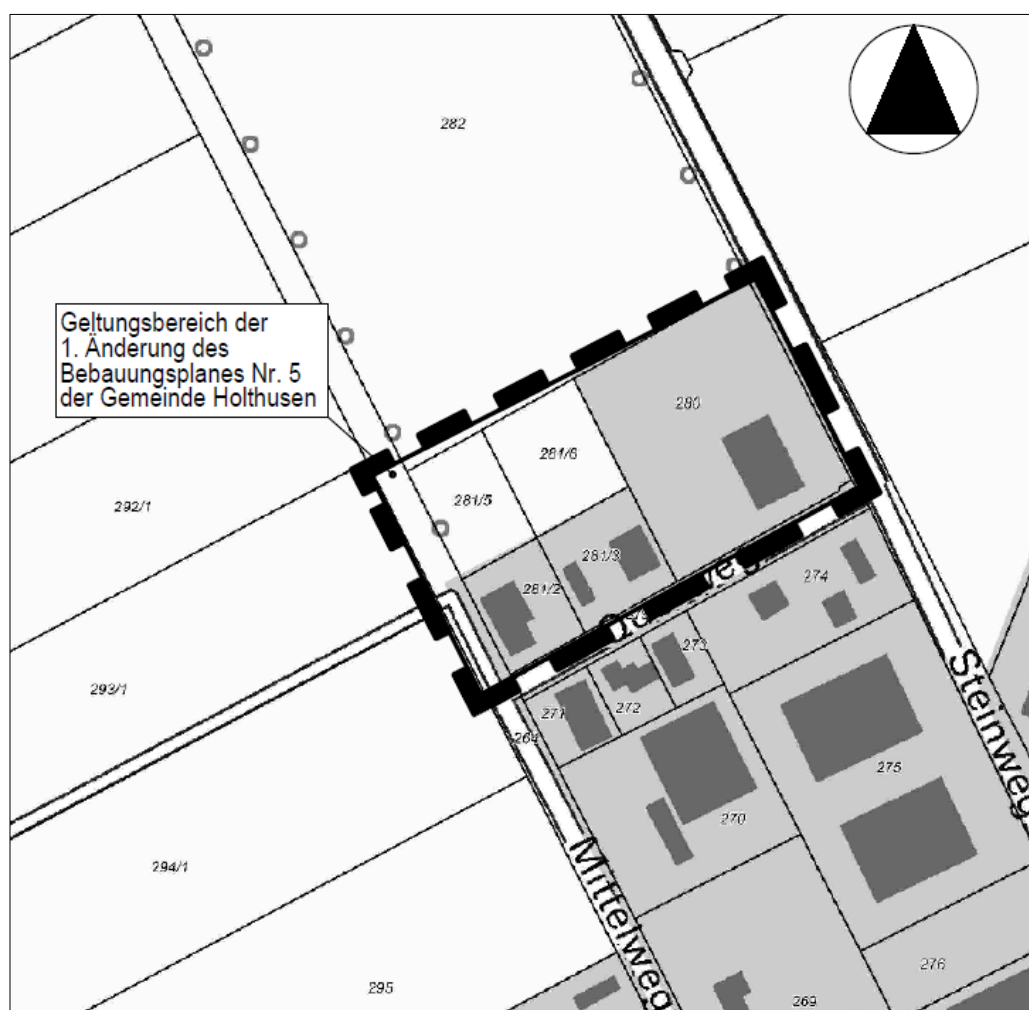


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

## 2.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 – 1. Teil GE1-Gebiet Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg der Gemeinde Holthusen.

## 2.3 Gebiets- und Bestandssituation

### 2.3.1 Bestandssituation

Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Der Bebauungsplan ist realisiert. Es bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe. Das Plangebiet wird durch die realisierten gewerblichen Nutzungen geprägt. Darüber hinaus sind zusätzlich die Auswirkungen vorhandener Gewerbe und industrieller Nutzungen in der Umgebung zu beachten. Hierbei handelt es sich um gewerbliche Hallen- und Industriebauten bzw. Recyclinganlagen mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Die unbebauten Flächen werden überwiegend als Rasenflächen genutzt.

### **2.3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeinde Holthusen verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 – 1. Teil vom 26.08.2004. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat parallel zum Aufstellungsbeschluss am 26.05.2025 beschlossen, die Entwurfsunterlagen für das Beteiligungsverfahren zu nutzen.

### **2.3.3 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist über den Querweg, den Steinweg und den Mittelweg verkehrlich an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet ist somit direkt an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die bestehende Erschließungssituation wird durch die Planung nicht verändert.

Alle Baugebietsflächen sind an die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Versorger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist geregelt und wird durch die Planänderung nicht berührt.

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

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Gemeinde Holthusen aus folgenden Grundlagen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016,
- Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011.

Die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes berühren die landesplanerischen Zielsetzungen nicht.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 – 1. Teil gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Gewerbegebiete ist im nachfolgenden dargestellt.

Daraus ist ersichtlich, dass in der Umgebung Gewerbegebiete vorhanden oder zur Erweiterung vorgesehen sind.





Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen



## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Planungsziele**

In dem Gewerbegebiet haben sich zahlreiche Unternehmen angesiedelt. Es bestehen noch Möglichkeiten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe. Neuansiedlungen sind nicht möglich.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich allein auf die Regelung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die Änderungen erfolgen ausschließlich in Textform, als Textbepauungsplan.

Planungsziel der Gemeinde ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu Zwecken der Erzielung von Gewerbesteuererinnahmen und der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde. Es hat sich herausgestellt, dass die Bindung von Betriebswohnungen an die Betriebe die Zielsetzung der angesiedelten Firmen und Unternehmungen ist. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Holthusen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig festzusetzen.

### **4.2 Begründung der Änderungsinhalte**

Die Inhalte der Planzeichnung (Teil A) und alle hier in der Begründung nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen des Teil B-Text der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 – 1. Teil GE1-Gebiet, Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg behalten ihre Gültigkeit und gelten fort.

Die textliche Festsetzung I.1.4 wird zusätzlich aufgenommen und wie folgt gefasst:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

#### **Begründung der textlichen Festsetzung I.1.4:**

##### **Allgemeine Zulässigkeit für Betriebswohnungen**

Aufgrund der konkreten standortlichen Anforderungen und aufgrund der vorhandenen Ansiedlungen in der Umgebung und der Begehren der Unternehmungen, die Betriebswohnungen allgemein zuzulassen und die Verbindung der Wohnung zu den Betriebsvorhaben herzustellen, wird die Änderung des Bebauungsplanes vollzogen. Es ist das Ziel, Wohneigentum für die Betriebsinhaber zu schaffen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Die Planung trägt dazu bei, den etablierten Gewerbestandort zu sichern und den Unternehmen die Möglichkeit des Wohnens beim Betrieb zu ermöglichen. Auch damit wird sichergestellt, dass bestehende Arbeitsplätze gesichert werden

und ggf. neue Arbeitsplätze auf den Grundstücken entstehen können. Mit der Zulässigkeit der Betriebswohnungen werden keine Auswirkungen auf die innerhalb des Gebietes vorhandenen Gewerbeansiedlungen entstehen. Aus Sicht der Gemeinde entstehen auch keine Auswirkungen auf die in der Umgebung ansässigen Unternehmen. Auswirkungen durch den Recyclingbetrieb sind nicht zu erwarten. Einschränkungen für diesen aus Sicht der Gemeinde auch nicht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden Voraussetzungen durch die Gemeinde für die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung überprüft. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben war die Wohnnutzung für den Bebauungsplan Nr. 10 zulässig. Aufgrund der vorhandenen Ansiedlungen kann die Gemeinde auch davon ausgehen, dass der Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil im Rahmen der 1. Änderung keine Belange entgegenstehen. Die Entwicklung des Planvorhabens ist zulässig. Aufgrund der Größe und Struktur des Gebietes ist davon auszugehen, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Umgekehrt ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die nunmehr beabsichtigte allgemeine Zulässigkeit der Betriebswohnungen Auswirkungen auf die angrenzenden Betriebe entstehen. Aufgrund des Größenverhältnisses vom Betriebsgrundstück zur Wohnnutzung, die betriebsbedingt zulässig ist, ist davon auszugehen, dass der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird. Es bleibt weiterhin bei einem Gewerbegebiet.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen und relevanten Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern werden nicht geändert. Die Planung trägt den Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB insoweit Rechnung, indem bereits ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete für Nutzungen im Bereich des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

## **5.1 Kosten**

Die Gemeinde Holthusen hat die Planungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - 1. Teil auf die Antragsteller übertragen. Kosten für die Gemeinde fallen nicht an.

## **5.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Teil GE1-Gebiet, Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen am ..... gebilligt.

Holthusen, den.....

(Siegel)

.....  
Facklam  
Bürgermeisterin  
der Gemeinde Holthusen

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

### **TEIL 3                    Anlagen**

---

Satzung der Gemeinde Holthusen über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 – 1. Teil GE1-Gebiet, Erweiterung des Gewerbegebietes Steinweg/ Mittelweg, als gesondertes Dokument



