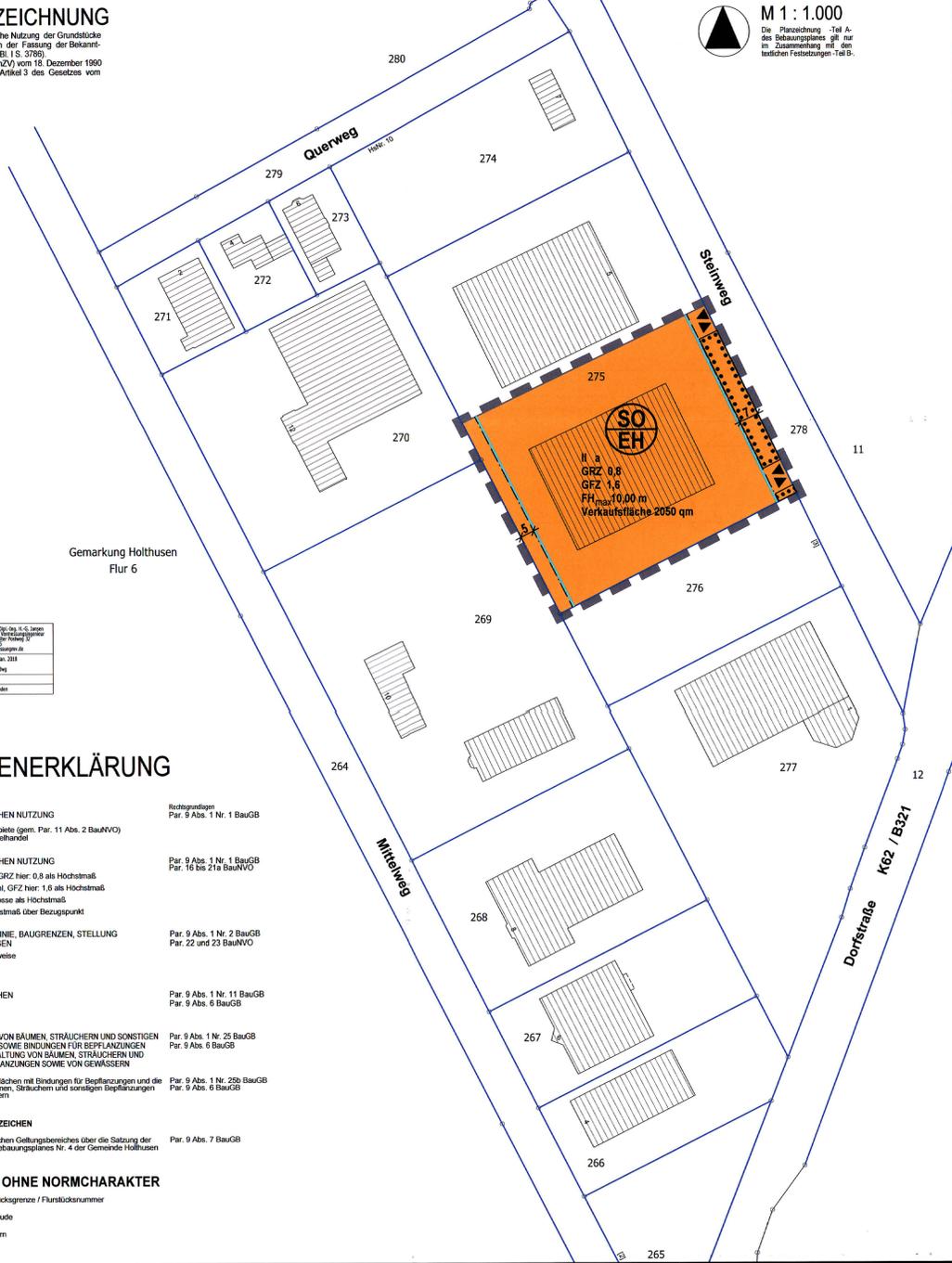


# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOLTHUSEN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES STEINWEGES

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3769). Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

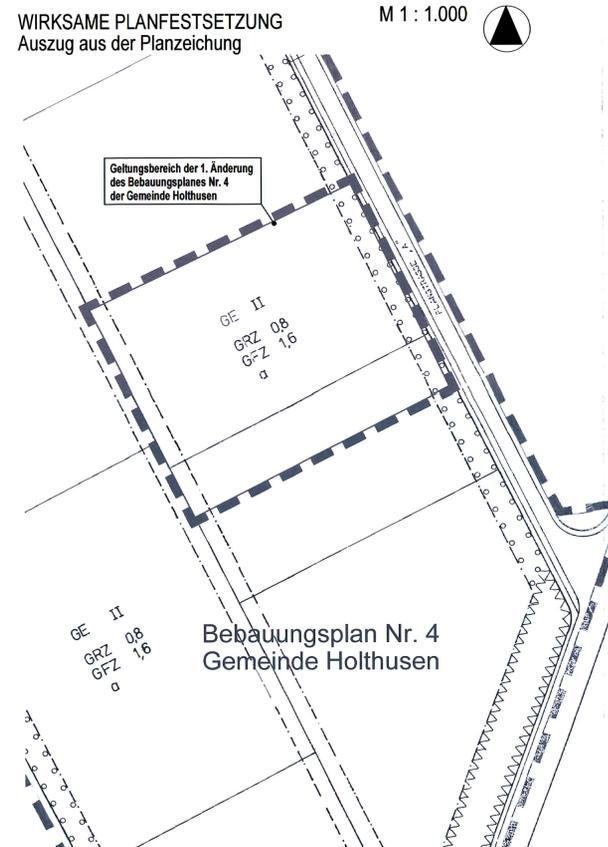
Planzeichen	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen
	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 Abs. 2 BauNVO) - großflächiger Einzelhandel	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,8 GFZ 1,6 II FF <sub>max</sub> 10,00 m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,8 als Höchstmaß Geschöflichenzahl, GFZ hier: 1,6 als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHE ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	Abweichende Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFÄCHEN Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen	Par. 9 Abs. 7 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

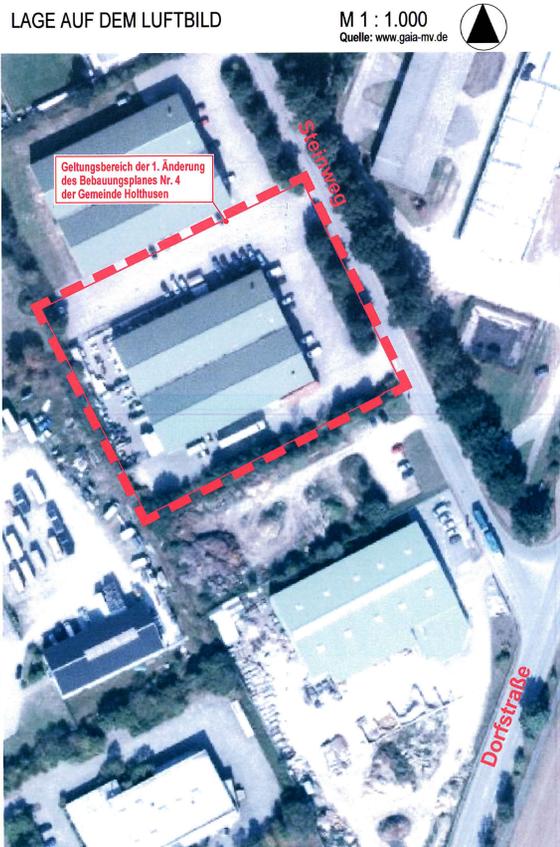
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
	vorhandenes Gebäude
	Bemessung in Metern

## WIRKSAME PLANFESTSETZUNG

Auszug aus der Planzeichnung



## LAGE AUF DEM LUFTBLILD



## TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOLTHUSEN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES STEINWEGES „PHILIPPS-SONDERPOSTENMARKT“

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1. SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbraucherorientierten Grundversorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

1.1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist ein Sonderpostenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2050 qm sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird mit mindestens 390 qm und für zentrenrelevante Sortimente mit maximal 560 qm begrenzt; die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente darf maximal 950 qm betragen. Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente darf maximal 1.100 qm betragen.

1.1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind zulässig.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) wird festgesetzt als das Maß zwischen unterem Bezugspunkt (SO-EH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) sind Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch sonstige Aufbauten für haustechnische Anlagen auf dem Dach um bis zu 3,00 m Höhe und auf einer Fläche von max. 10 % des überbauten Grundstücks zulässig.

2.1.3 Der obere Bezugspunkt des Werbepylons (OK<sub>max</sub>) ist das Maß zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Oberkante des Werbepylons. Die maximale Höhe des Werbepylons darf 10,00 m nicht überschreiten.

##### 2.2 Höhenlage - Festsetzung der unteren Bezugspunkte

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage des Sonstigen Sondergebietes (SO-EH) gilt die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche. Der untere Bezugspunkt wird auf der Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche senkrecht zur Gebäudemitte des betroffenen Gebäudes gemessen.

2.2.2 Der obere Bezugspunkt des Werbepylons (OK<sub>max</sub>) ist das Maß zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Oberkante des Werbepylons. Die maximale Höhe des Werbepylons darf 10,00 m nicht überschreiten.

#### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeteile über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

#### 4. GRÜNDORDNUNG UND MAßNAHMEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nr. 25a BauGB und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sowie von Gewässern), die mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt sind, sind dauerhaft zu erhalten.

4.2 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen ohne Pflanzgebot sind als mindestens zweireihige Laubhecken auszuführen. Drahtzäune sind innerhalb der Anpflanzflächen zulässig.

4.3 Zur Kompensation der Eingriffe ist je 4 Stellplätze auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum innerhalb des Gemeindegebietes zu pflanzen.

4.4 Als Maßnahme zum Artenschutz darf der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄußERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Auf die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften wird für das Sondergebiet verzichtet. Ein markentypischer Werbepylon darf an der Zufahrt des Gebietes errichtet werden.

#### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

##### 1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### IV. HINWEISE

##### 1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

##### 2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständige unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensstichter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundfolge von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

##### 3. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) für die Plangebietfläche sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern erhältlich. Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baugebietes können dort eingeholt werden.

##### 4. BERGBAUBERECHTIGUNG

Das Bergamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme vom 15.02.2019 mitgeteilt, dass sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ befinden. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma Hanse Werk AG, Altemöhr Deich 449, 21037 Hamburg. Die baulichen Anlagen befinden sich bereits im Bestand. Die Gemeinde Holthusen verweist darauf, dass in Bauantrags- und Genehmigungsverfahren die Abstimmungen mit dem Inhaber der Bergbauberechtigung bei relevanten Änderungen erfolgen.

## SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOLTHUSEN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES STEINWEGES IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BAUGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106 und 107), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen vom 08.08.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.08.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im öffentlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralsdorf am 28.03.2018 erfolgt.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 07.02.2018 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebührend zur Auslegung bestimmt.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes in beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswertungen der Planung frühzeitig Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 23 Abs. 1 BauGB im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 14.05.2018 unterrichten und äußern kann.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß zur Verfügung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 16.10.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2018 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebührend zur Auslegung bestimmt.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.02.2019 bis zum 12.03.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe wurden unter www.amt-stralsdorf.de/bauverfahren/auslegung-planverfahren und die auslegenden Unterlagen wurden unter www.amt-stralsdorf.de/bauverfahren/auslegung-planverfahren ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralsdorf am 30.01.2019 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegung abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Holthusen deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen (siehe § 17 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Behörden (s. oben) Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 am 20.01.2020 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lageörtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.  
Neu Kalitz, den 17.01.2020 (Stempel) Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß zum Entwurf abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 20.08.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und örtliche Bauvorschriften am 20.08.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.08.2019 gebilligt.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Die Bauausführung ist nach der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeschrieben.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralsdorf am 23.01.2020 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
Holthusen, den 20.01.2020 (Stempel) Bürgermeisterin

# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOLTHUSEN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES STEINWEGES

