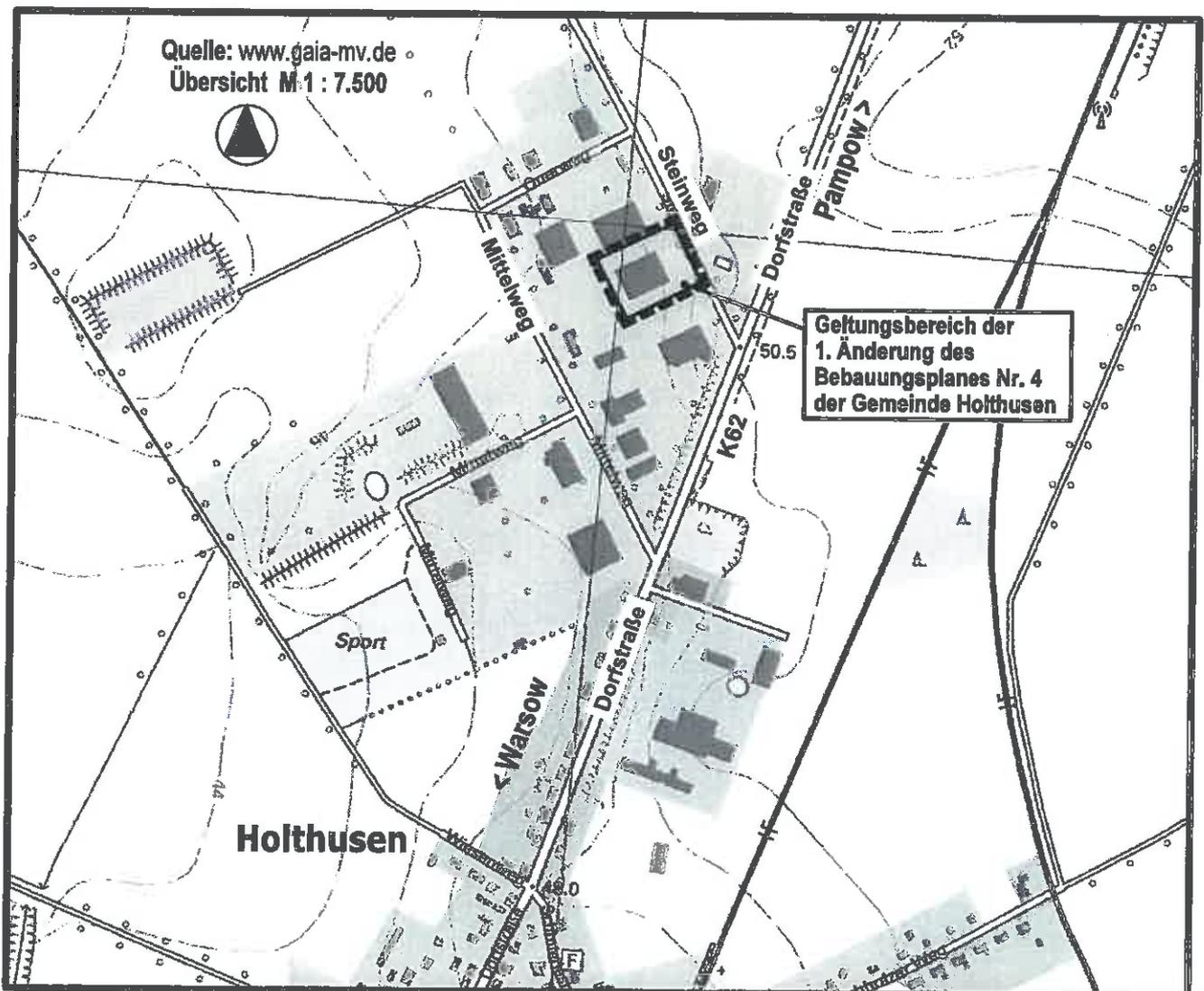


BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23036 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 20. August 2019

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges „Philipps-Sonderpostenmarkt“

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Holthusen	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4	Rechtsgrundlagen	5
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
4.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Allgemeines	8
4.4	Regionales Einzelhandelskonzept	8
5.	Wahl des Planverfahrens	9
6.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
6.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
6.2	Naturräumlicher Bestand	12
7.	Planungsziele	12
7.1	Planungsziel	12
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Bauweise	16
8.4	Verkehrsflächen	16
8.5	Stellplätze	17
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
10.	Grünordnung und Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
11.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19

12.	Immissions- und Klimaschutz/Schallschutz	19
13.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	21
14.	Verkehrliche Erschließung	22
15.	Ver- und Entsorgung	23
15.1	Wasserversorgung	23
15.2	Abwasserbeseitigung	23
15.3	Oberflächenwasserbeseitigung	23
15.4	Brandschutz/ Löschwasser	23
15.5	Energieversorgung	24
15.6	Telekommunikation	24
15.7	Abfallentsorgung	24
16.	Flächenbilanz	24
17.	Auswirkungen der Planung	24
18.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25
18.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	25
18.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	25
18.3	Bodenschutz	25
18.4	Munitionsfunde	26
18.5	Bergbauberechtigung	26
TEIL 2	Ausfertigung	27
1.	Beschluss über die Begründung	27
2.	Arbeitsvermerke	27
TEIL 3	Anlagen	28

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Holthusen

Die Gemeinde Holthusen verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan und die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan, in der für einzelne Teilbereiche eine Änderung erfolgt ist (endgültiges Exemplar vom 8. November 2005).

Innerhalb des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Holthusen die Grundzüge ihrer baulichen und sonstigen Entwicklung gemäß Anforderung des BauGB dargestellt und Raum für die Ausgestaltung des gemeindlichen Lebens geschaffen. Die Gemeinde Holthusen übt im Stadt-Umland-Raum Schwerin die Wohn- und Gewerbeentwicklung in dem mit der Raumordnung und Landesplanung abgestimmten Maß und Erfordernis aus.

Die Gemeinde Holthusen befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Stralendorf verwaltet. Das Gemeindegebiet wird dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet. Die Gemeinde nimmt im Zuge ihrer Entwicklungen das Kooperations- und Abstimmungsgebot wahr, um abgestimmt die Stärkung im Stadt-Umland-Raum abzusichern. Als Umlandgemeinde kann die Gemeinde Holthusen durch ihre Wohnfunktion und die gewerbliche Funktion einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung Westmecklenburgs im Stadt-Umland-Raum leisten.

Die Gemeinde Holthusen hat am 22.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet südlich des Steinweges gefasst. Die Zielsetzungen wurden dahingehend formuliert, die Grundversorgung weiterhin abzusichern und die Summe für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf maximal 950 m² zu begrenzen und die nicht zentrenrelevanten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zuzulassen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Holthusen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten: durch den Steinweg,
- im Südosten: durch angrenzende gewerbliche Nutzung am Steinweg,
- im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der
Gewerbegrundstücke im Mittelweg,
- im Nordwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der
Gewerbegrundstücke im Mittelweg und im Steinweg.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

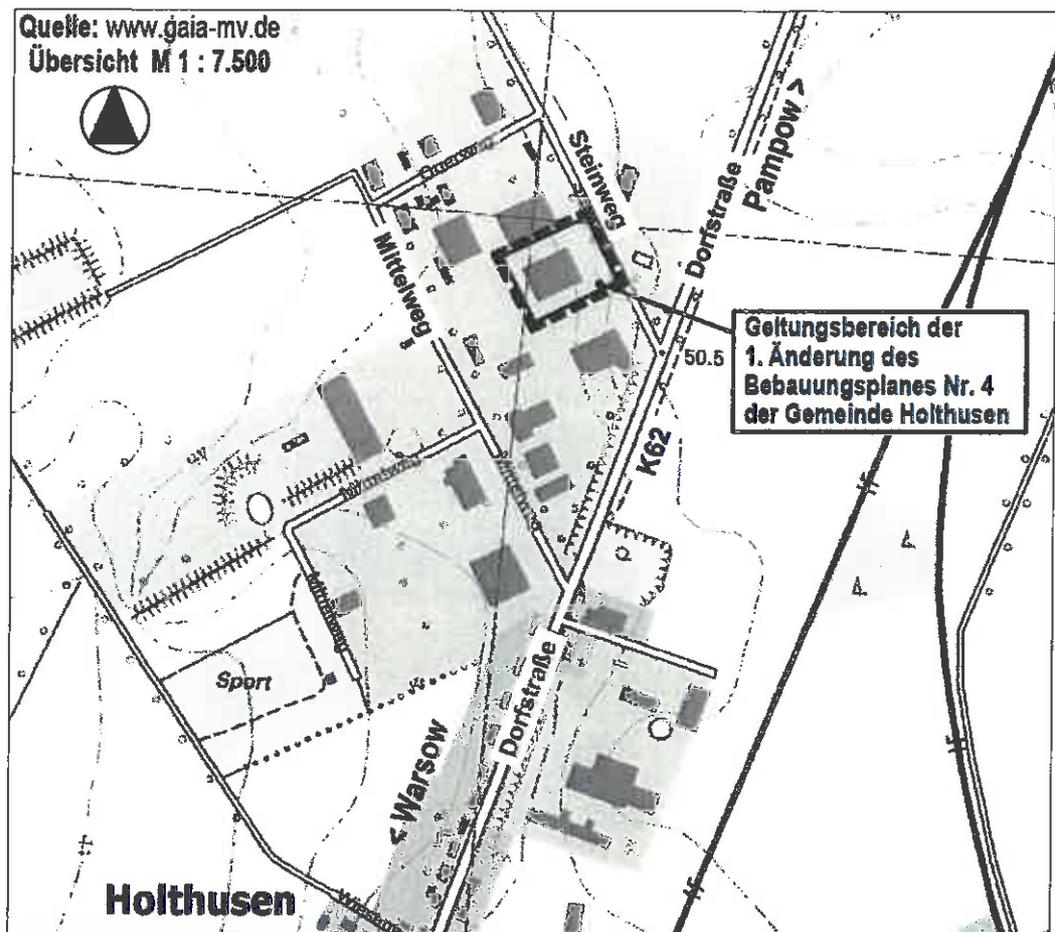


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich mit Darstellung der Teilbereiche

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen dient die Liegenschaftskarte der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Maßstab M 1:1.000, bereitgestellt durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, beratender Ingenieur, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß. Auf ein gesondertes Lage- und Höhenaufmaß wurde verzichtet.

(Anmerkung: Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde eine auf den Maßstab A3/A4 verkleinerte Planzeichnung genutzt. Die Flurstücksangaben in den randlichen Bereichen sind somit nicht vollständig. Auf der Satzung über den Bebauungsplan werden auch die Flurstücksnummern der angrenzenden Flurstücke abgebildet. Somit werden auch die Anforderungen aus dem Bodenordnungsverfahren beachtet).

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigefügt. Auf der Grundlage der allgemeinen Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde festgestellt, dass das Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Holthusen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Holthusen.

In dem Bebauungsplan sind Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Ausnutzungskennziffern festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig realisiert. Innerhalb des Gewerbegebietes hat sich auf einem Betriebsgrundstück am Steinweg ein Philipps-Sonderpostenmarkt angesiedelt. Der Philipps-Sonderpostenmarkt verfügt über eine Baugenehmigung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m². Der Philipps-Sonderpostenmarkt hat sich in den vergangenen Jahren gut an diesem Standort etabliert und verfügt über Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes und auch außerhalb des Gebäudes. Der Philipps-Sonderpostenmarkt nimmt für die Orte der Umgebung auch Nahversorgungsfunktionen wahr. Die Gemeinde hat sich hierzu anhand einer Auswertung des Philipps-Sonderpostenmarktes erkundigt. Die meisten Einkäufer kommen aus der naheliegenden Umgebung und nutzen den Markt im Sinne der Nahversorgung.

Für das Gebiet und die Gemeinde Holthusen ist zu verzeichnen, dass ein ursprünglicher Getränkehandel nicht mehr betrieben wird. Die zentralen Versorgungsbereiche in Schwerin werden aus Sicht der Gemeinde Holthusen durch die Erweiterungsabsichten des Philipps-Einzelhandelsmarktes nicht berührt.

Der Philipps-Sonderpostenmarkt wurde 1993 eröffnet. Der Markt wird in zweiter Generation von einer Familie geführt.

Der Einzugsbereich wurde über eine Kundenabfrage zur Postleitzahl mehrfach ermittelt. Er erstreckt sich zum größten Teil auf Kunden aus dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und hier auf Kunden der näheren Umgebung. Der Kundenanteil aus der Stadt Schwerin ist seit Eröffnung des Jawoll-Marktes stark rückläufig. Der Philipps-Sonderpostenmarkt soll am vorhandenen Standort weiter etabliert werden. Es sind Bereiche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente und für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region untersetzt und präzisiert.

Neben dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm regelt das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), nunmehr von 2016, die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Maßgeblich wird hier auf das RREP von 2011 eingegangen.

Danach gehört die Gemeinde Holthusen gemäß Programmsatz 3.1.2 des RREP Westmecklenburg zum Stadt-Umland-Raum Schwerin. Das besondere Kooperations- und Abstimmungsgebot wird beachtet. Gemeindeeigene hoheitliche Belange dürfen dabei jedoch nicht vernachlässigt werden. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit örtlichen Auswirkungen insbesondere bei den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Zusätzlich gelten die Festlegungen zur Siedlungsentwicklung. Innerhalb des Rahmens des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Holthusen ihre Entwicklungsziele aufgestellt und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Eine der wichtigen Aufgaben für die Gemeinde ist die Nahversorgung der Bevölkerung. In der Gemeinde leben etwa 900 Einwohner, so dass die Nahversorgung für diesen ländlichen Ort ortsnahe abzusichern ist.

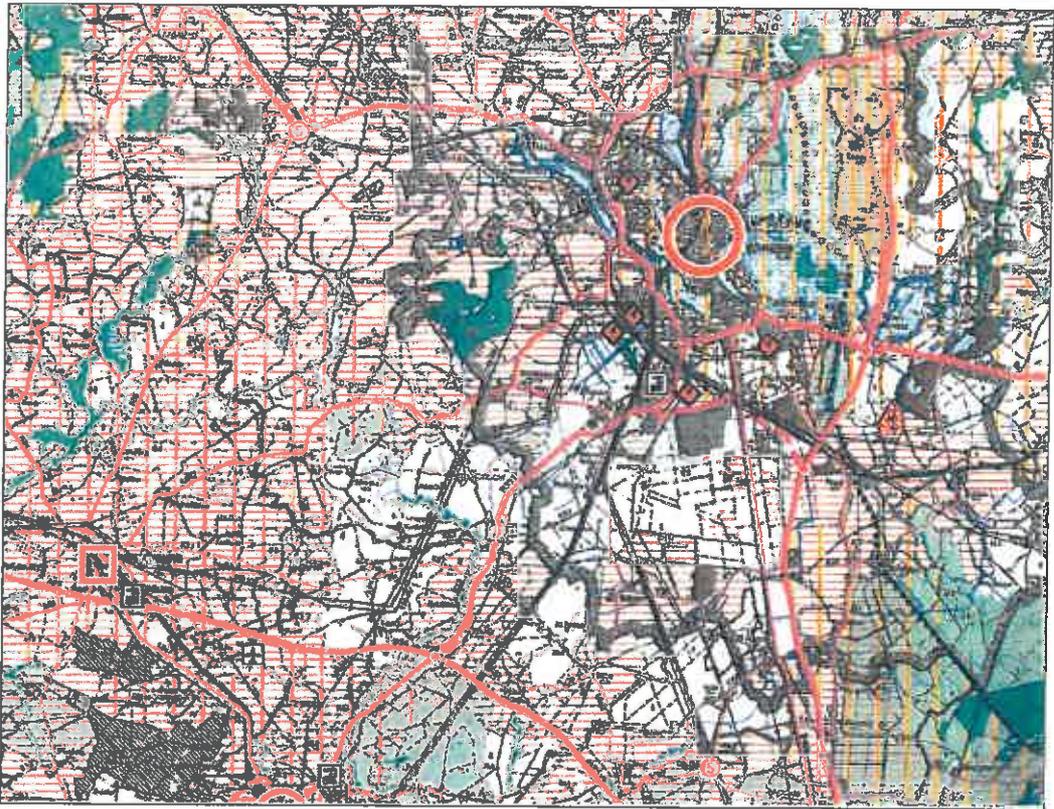


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Holthusen hat ihre Ziele mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Unter Berücksichtigung der vorläufigen Stellungnahme vom 22. Mai 2018 hat die Gemeinde ihre Zielsetzung präzisiert. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Datum vom 08.10.2018 seine abschließende Stellungnahme mit dem Bewertungsergebnis abgegeben. Danach ist der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, vorausgesetzt die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird auf mindestens 390 m³ und die der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 560 m² innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 2.050 m² festgesetzt. Die Gemeinde trifft diese Festsetzungen und geht somit vom Einvernehmen mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung aus. Die Stellungnahme wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4.2 Flächennutzungsplan

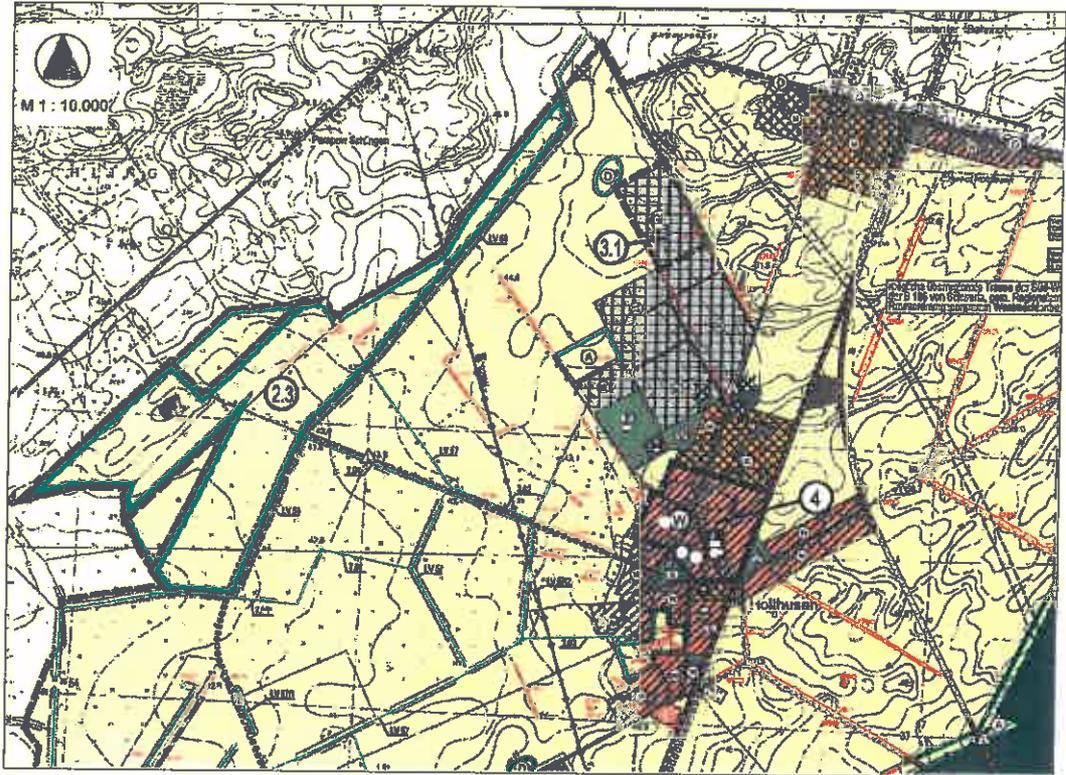


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.

4.3 Allgemeines

Weiterführende Ausführungen in Bezug auf den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden nicht ausgeführt. Es handelt sich um einen integrierten Standort, einen innerhalb eines Gewerbegebietes vorhandenen und bebauten Bereich. Ein Landschaftsplan liegt innerhalb des Gemeindegebietes nicht vor. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht betroffen.

4.4 Regionales Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Holthusen hatte die Ziele zur Sicherung des Philipps-Sonderpostenmarktes im Zuge der Aufstellung des Planes mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und der Landeshauptstadt Schwerin abgestimmt. Nach der Abstimmung zu den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen bestehen keine Bedenken. Die Gemeinde Holthusen nimmt den Hinweis der Landeshauptstadt Schwerin auf, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin (SUR) im Rahmen der Formulierung von Zielen für die Einzelhandelsentwicklung im SUR auch Festlegungen zum Sonderpostenmarkt

in Holthusen trifft, denen sich die Gemeinde Holthusen mit der Unterzeichnung des Konzeptes 2018 angeschlossen hat.

5. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat am 22.06.2017 den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges „Philipps-Sonderpostenmarkt“ gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Gemeinde Holthusen beabsichtigt die innerhalb des Gewerbegebietes gelegene Fläche für einen größeren Einzelhandelsbetrieb vorzubereiten. Die Fläche des Sonderpostenmarktes Philipps befindet sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet Steinweg innerhalb eines Gewerbegebietes. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht – es erfolgt eine planungsrechtliche Vorbereitung des Sonderpostenmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.050 m². Dabei wird zwischen den Einzelhandelsflächen differenziert. Es sind maximal 560 m² für zentrenrelevante Sortimente und 390 m² für die Nahversorgung und 1.100 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen, somit eine Verkaufsfläche von 2.050 m².

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG in Verbindung mit Punkt 18.8 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche und kleiner 5.000 m² Geschossfläche ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Im Ergebnis der UVP-Vorprüfung für die Verkaufsfläche kann davon ausgegangen werden, dass eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich ist. Die Geschossfläche ist innerhalb des Plangebietes darüber hinaus nach den Festsetzungen in größerem Rahmen zulässig. Unter Berücksichtigung der bisher genehmigten Verkaufsfläche von 1.400 m² kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt. Beachtlich dabei sind auch die Ergebnisse und Überprüfungen im Rahmen der UVP-Vorprüfung.

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies ist die maßgebliche Änderung, die im Rahmen des Planverfahrens im Zusammenhang mit der Verkaufsfläche zu betrachten ist.
- Der Plangeltungsbereich für das Gebiet umfasst 7.163,7 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da auch das Ergebnis

- der UVP-Vorprüfung kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorbringt, kann hier auf den Umweltbericht verzichtet werden.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
 - Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht in Aufstellung.
 - Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auch als Potentialabschätzung ist aufgrund der intensiveren Nutzung des bereits stark genutzten Standortes nicht erforderlich. Nach derzeitiger Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden kann.
 - Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
 - Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotop sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
 - Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verändert sich nicht. Der Bereich ist bereits maßgeblich versiegelt. Deshalb werden keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen im Vergleich zum Bestand des Naturhaushaltes erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
 - Für die Wohnfunktion ergibt sich eine verbesserte Versorgung durch den Nahversorger. Belange des Erholungswertes sind nicht berührt.
 - Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
 - Mit der geplanten Bebauung wird keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung und somit keine Beeinträchtigung erwartet. Durch Schutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes in der Umgebung ausgeschlossen werden. Für die Wohnfunktion ergeben sich Verbesserungen durch die verbesserte Nachversorgung. Bei Einhaltung von Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet.
 - Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
 - Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
 - Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
 - Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten ist nicht zu erwarten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht

unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für den Philipps-Sonderpostenmarkt innerhalb eines Sondergebietes für Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von 2.050 m² anstelle eines Marktes mit 1.400 m² innerhalb eines Gewerbegebietes ist der wesentliche Planungsinhalt. Übrige Anforderungen an die Geschossfläche und deren Festsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 4 ergeben sich nicht. Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte und versiegelte Siedlungsflächen für eine gewerbliche Nutzung einzuschätzen sind. Auf den bereits versiegelten Flächen wird die neue Nutzung vorbereitet.

Aufgrund der Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und auf bebauten Flächen und die unwesentlichen Änderungen im Rahmen der Versiegelung wird die Planungsabsicht als nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB angesehen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann nach jetzigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holthusen stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gewerbliche Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird durch die weitere Nutzung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes und mit dessen besserer Ausnutzung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges „Philipps-Sonderpostenmarkt“ sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Fläche wird für einen Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² genutzt. Die

Baugenehmigung liegt vom 08.02.2005 unter Aktenzeichen 045 0110 0005 BA 030688 vor.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich innerhalb der bebauten Umgebung und innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4. Das Grundstück ist bereits bebaut. Auf der Fläche des Plangebietes sind Gehölzflächen vorhanden. Diese werden weitestgehend mit Festsetzungen, insbesondere zur Erhaltung im Bereich des Steinweges festgesetzt. Andere Planungsvorgaben aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für das Plangebiet nicht vorgegeben. Die Gehölzpflanzungen zum Steinweg hin sind dauerhaft zu erhalten.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Fläche für die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Philipps-Sonderpostenmarktes.

Der Philipps-Sonderpostenmarkt soll an dem bisherigen Standort gefestigt und etabliert werden. Die Erhöhung der Verkaufsfläche von 1.400 m² auf 2.050 m² ist aus Sicht der Gemeinde zwingend erforderlich, um die Nahversorgungsfunktion zu sichern. Auf der Erweiterungsfläche sollen keine innenstadtrelevanten Sortimente zulässig sein.

Im Markt sind 5 Vollzeitkräfte und 3 Teilzeitkräfte beschäftigt. Mit der geplanten Erweiterung und der daraus abzuleitenden Umsatzsteigerung sollen neben der Verbesserung der Nahversorgung zwei weitere Vollzeitarbeitsplätze geschaffen werden.

Für die Gemeinde Holthusen gilt der Markt als Nahversorger. Es gibt ein umfangreiches Sortiment an sogenannten WtB-Artikeln (Waren des täglichen Bedarfs), die einen größeren Anteil der Verkaufsfläche einnehmen. Hierbei handelt es sich um Grundnahrungsmittel und Hygieneartikel wie:

- Fette/Öle
- Mehl/Zucker/Salz/Nudeln/Nährmittel
- abgepackte Wurst und Käse
- Dauerbrot
- Dauerbackwaren und Süßwaren
- Milch
- alkoholfreie Getränke, Weine und Spirituosen
- Konserven aller Art
- einfache Hygieneartikel
- Haushaltswaren
- einfache Körperpflegeartikel.

Es sind etwa 500 m² Verkaufsfläche damit innerhalb des Marktes belegt. Die Grundversorgung der Gemeinde Holthusen ist garantiert und die Nahversorgungsfunktion für umliegende Ortsteile abgesichert.

Auf der Erweiterungsfläche sollen keine innenstadtrelevanten Sortimente zulässig sein und die Nahversorgungsfunktion soll maßgeblich gesichert werden.

Die Einzelhandelsfläche ist für den Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.050 m² vorgesehen.

Für die Ausnutzung sind 560 m² für zentrenrelevante Sortimente, 390 m² für die Nahversorgung und 1.100 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Eine Erweiterung der innenstadtrelevanten Sortimente ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Die Flächen dienen maßgeblich der Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion. Damit kann die Gemeinde ihre Funktionen im Stadt-Umland-Raum Schwerin besser wahrnehmen und erfüllen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 4. Anstelle des Gewerbegebietes wird ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 festgesetzt.

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Bisher sind die Nutzungen wie folgt festgesetzt:

„1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Lauben, Ställen und ähnlichen Anlagen zugelassen.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).“

Mi der neuen Zielsetzung ist ein sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel vorgesehen. Die Zulässigkeit in dem sonstigen Sondergebiet wird gemäß Teil B-Text geregelt. Die Festsetzungen lauten:

„1.1.1. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen 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 2.050 m² sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig. Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird mit mindestens 390 m² und für zentrenrelevante Sortimente mit maximal 560 m²

begrenzt; die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente darf maximal 950 m² betragen. Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente darf maximal 1.100 m² betragen.

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

Auf die bisherigen Festsetzungen wird zugunsten der Festsetzung des Sondergebietes für den Einzelhandel verzichtet. Schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für benachbarte Wohnbebauung können ausgeschlossen werden und sind ohnehin gesetzlich geregelt auszuschließen. Deshalb wird auf diese Festsetzung verzichtet. Auf die zusätzliche Regelung von Nebenanlagen wird verzichtet. Dies ist aus Sicht der Gemeinde entbehrlich. Ebenso verhält es sich mit Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die durch die Wahl der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel ohnehin nicht zulässig sind.

Es ist maßgebliches Ziel, innerhalb des sonstigen Sondergebietes einen Einzelhandelsbetrieb als Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.050 m² und einer Begrenzung für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimentsanteil von 950 m² sowie nicht zentrenrelevante Sortimente von 1.100 m² vorzusehen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird geregelt, dass lediglich Wohnen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig sind, die dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

Die bisherigen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt enthalten:

„2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

2.1. Die festgesetzte Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:
a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassade) abdeckt um 0,1,
b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

2.2. Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 10,00 m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt. Bei den festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- und Lagertechnik des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

2.3. Innerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenen Flächen“ festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.“

Auf eine Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil mit der Regelung und Begrenzung der Verkaufsfläche eine Ausschöpfung der bisher festgesetzten Geschossfläche von 1,6 nicht erfolgt.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe erfolgt mit 10,00 über dem festgesetzten Bezugspunkt. Eine Ausnahmeregelung wird gesondert berücksichtigt.

Auf die Festsetzung von freizuhaltenen Flächen wird verzichtet, weil es sich in diesem Bereich lediglich um Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück handelt. Sichtflächen wären im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen. Die Ein- und Ausfahrten können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Die zukünftigen Festsetzungen lauten:

" 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 Grundstücksteils zulässig.

2.1.3. Der obere Bezugspunkt des Werbepylons (OKmax) 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.“

Die Legaldefinition zur Firsthöhe wird berücksichtigt und festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit maximal 10 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Straße. Die bisher bereits geregelten Überschreitungen der maximalen Firsthöhe werden weiterhin geregelt mit einer Höhe von maximal 3 m für die Überschreitung für haustechnische Anlagen. Die Fläche, für die die Überschreitung gilt, wird mit maximal 10 % des überbaren Grundstücksteils begrenzt. Für den Werbepylon wird die maximale Höhe wie für das Hauptgebäude festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist durch die vorhandene öffentliche Straße zur Erschließung des Grundstücks hinreichend geregelt. Zusätzlich wurde im Beteiligungsverfahren angeregt diese Festsetzung zu präzisieren. Dies erfolgt dadurch, dass die Festsetzung senkrecht zur Gebäudemitte erfolgt. Die Straße ist geeignet, die Höhenfestsetzung entsprechend zu präzisieren, weil sie vorhanden ist und nicht mehr verändert wird. Deshalb ist es die entsprechende Grundlage für die Höhenfestsetzung im Plan.

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die bisherige Festsetzung lautet:

„3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten der Vorschriften der offenen Bauweise.“

Die Festsetzung wird dem konkreten Gebietstypus angepasst. Es gilt weiterhin die abweichende Bauweise und Gebäudelängen mit seitlichem Grenzabstand sind zulässig. Die Festsetzung lautet wie folgt:

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

8.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Zufahrten zulässig. Von der Erschließungsstraße sind 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von 10 m festgesetzt. Übrige Bereiche sind ohne Ein- und Ausfahrten zu belassen. Dies ist ohnehin durch die Festsetzung der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen geregelt. Somit ist die Lage der Zufahrten dauerhaft geregelt und festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen lauten:

„4. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Für jedes Grundstück sind maximal 2 Zufahrten in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese Festsetzungen um 50 von Hundert überschritten werden, wenn der Betriebsablauf dies erfordert.

4.2. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können ausnahmsweise für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.“

Die Zufahrten sind ursprünglich geregelt worden. Es bleibt bei dieser Regelung anstelle der mit Überschreitung zulässigen 9 m werden die 10 m festgesetzt. Da die Zufahrten vollständig geregelt werden, ist eine Ausnahmeregelung für die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung nicht mehr erforderlich.

8.5 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Das Objekt wird bereits betrieben. Die Zahl der Stellplätze reicht für das Objekt aus. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen wird sich nach Angaben der Träger nicht auf die Zahl der Stellplätze auswirken. Die Ansiedlung weiterer und zusätzlicher Verkaufsflächen ist nicht beabsichtigt. Das vorhandene Gebäude soll entsprechend genutzt werden. Die Stellplätze sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Möglichkeiten für die veränderte Anordnung von Stellplätzen sind gegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die entsprechenden Nachweise im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

In der bisherigen Satzung sind Festsetzungen zur Baugestaltung nicht enthalten. Dies soll auch zukünftig nicht geregelt werden. Folgende Festsetzung ist vorgesehen:

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

Mit dieser Festsetzung ist die Regelung für den Werbepylon erfolgt. Festsetzungen zur Gestaltung sind an diesem Standort nicht erforderlich. Es befindet sich bereits eine Vielzahl an Gewerbebauten in dem Bereich, die ihre gewebetypischen/markttypischen Gebäude nutzen. Auswirkungen auf die in der weiteren Umgebung befindliche Wohnnachbarschaft ergeben sich nicht. Für die Werbeanlagen werden keine detaillierten Vorgaben und Festsetzungen getroffen, um hier die markttypischen Werbeanlagen und den Wiedererkennungswert zu berücksichtigen und zuzulassen. Die Gemeinde nimmt die Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren auf. Die Werbung darf nicht sichtbehindert aufgestellt werden. Es darf keine amtliche Beschilderung verdeckt werden oder die Sicht darauf behindern. Werbung darf keiner Beschilderung gleichen oder auch Teile davon enthalten. Die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwege) soll 1,50 m betragen, aber keinesfalls weniger als 0,50 m.

10. Grünordnung 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)

Die bisherigen Festsetzungen zu Anpflanzungen sind wie folgt enthalten:

„5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Haselnuß, Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Feuerdorn, Hundsrose, Apfelrose,

Brombeere, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball; einmal verschult, drei Sträucher pro m² und zusätzlich Stieleiche; dreimal verschult, Stammumfang 18 – 20 cm, ein hochstämmiger Baum pro 150 m².

5.2. Auf den privaten Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.3. Einfriedungen an Grundstücksgrenzen ohne Pflanzgebot nach 5.1 sind als mindestens zweireihige Laubholzhecken auszuführen. In der Hecke angeordnete Drahtzäune sind zulässig.“

Innerhalb der Satzung des Teil B-Textes sind nunmehr folgende Festsetzungen vorgesehen:

„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 Laubholzhecken 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.“

Von den bisher vorgesehenen Anpflanzfestsetzungen für die Umgrenzung von Anpflanzungen wird verzichtet, weil bereits ein Bestand an Gehölzen vorhanden ist. Alternativ wird die Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen gewählt.

Die Festsetzungen zu der Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgen analog, so dass je 4 Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen ist.

Die Pflanzstandorte innerhalb des Gemeindegebietes werden gesichert.

Die Festsetzung zu Einfriedungen zu nicht mit Anpflanzgeboten versehenen Grundstücksgrenzen bleibt erhalten und wird berücksichtigt.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt eine Übernahme der Anforderungen.

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten führen könnten, sind nach örtlicher Inaugenscheinnahme nicht festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Zeiträume für die Gehölzbeseitigung und den Gebäudeabriss wird das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die im westlichen Bereich auf dem Wall vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

12. Immissions- und Klimaschutz/Schallschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Wohnnutzung sowie in der Nachbarschaft vorhandene gewerbliche Einrichtungen begründet. Die mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO verbundenen Auswirkungen führen anstelle der bisherigen Nutzung im Gewerbegebiet aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer unzumutbaren Erhöhung der Emissionen. Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Umgebung gewahrt werden. Umfangreiche klimaschutzfördernde Maßnahmen und Festsetzungen werden nicht getroffen. Der Gesetzgeber fordert ohnehin in Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz zu verwirklichen.

Die Gemeinde Holthusen hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Stellungnahme des Landkreises als Immissionsschutzbehörde erhalten. Die Anforderungen an den Schallschutz für das Gebiet sind zu beachten. Die Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungsverfahren sind zu berücksichtigen.

Folgende Auflagen wurden mitgeteilt, die jeweils im Antragsverfahren für jeweilige Vorhaben zu beachten sind.

„Auflagen

1. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen Flächen, welche derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, als Flächen für ein Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Für diesen sind die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets heranzuziehen. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 b) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Gewerbegebiet von
 - tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 65 dB (A)
 - nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 50 dB (A)nicht überschritten werden
2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.“

Die Gemeinde hatte diese Hinweise bereits im Entwurf des Bebauungsplanes beachtet und berücksichtigt. Der Landkreis, zuständige Immissionsschutzbehörde, hat im Entwurf nochmals darauf hingewiesen. Für die Gemeinde ergaben sich dadurch keine neuerlichen Belange, die zu berücksichtigen gewesen wären. Darüber hinaus bestehende Anforderungen des Gesetzgebers sind ohnehin zu beachten.

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind Anlagen durch das StALU bekannt gegeben worden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

- Volker Bülow & Partner GmbH (Lagerung gefährlicher Abfälle bzw. nicht gefährlicher Abfälle),
- AGRAR-Gemeinschaft Holthusen e.G. (Anlage zur Lagerung und zur Aufzucht von Rindern),
- Otto Dörner Entsorgung GmbH (Abfallsortieranlage/ Lagerung gefährlicher Abfälle/ Behandlung nicht gefährlicher Abfälle).

Bereits nach der Beteiligung mit dem Vorentwurf hatte die Gemeinde die Hinweise beachtet. Diese Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung mit dem Entwurf durch das StALU nochmals ergänzt. Für die Gemeinde ergaben sich dadurch keine neuen Beurteilungsanforderungen.

Entsprechend Stellungnahme des StALU „sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuhalten und nach Möglichkeit zu

unterschreiten. Auf der Grundlage der DIN 18805 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollen in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) BauNVO angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden.“ Auf Festsetzungen hierzu wird verzichtet. Der Betrieb ist bereits vorhanden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung ergeben sich Begrenzungen für die Nutzung des Bereiches.

Diese Anlagen sind jeweils im Genehmigungsverfahren zu beachten. Da sich die Umgebungssituation bisher so darstellt, geht die Gemeinde davon aus, dass keine gegenseitigen Ansprüche bestehen und die Planung entsprechend umgesetzt werden kann.

13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG ist hinsichtlich der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § a Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind unter Berücksichtigung des konkreten Standortes und der Lage innerhalb eines ansonsten Gewerbegebietes gewährleistet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist keine erhebliche Zunahme der verkehrlichen Frequentierung verbunden. Wesentliche Änderungen des Zufahrtsverkehrs für LKW und PKW werden mit der Veränderung der Verkaufsfläche nicht erwartet. Schutzmaßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Der naturräumliche Bestand im Plangebiet wird durch Festsetzungen zum Steinweg hin berücksichtigt. Eingriffe in den Gehölzbestand gelten im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung nach § 13a BauGB als zulässig, sofern es sich nicht um geschützte Gehölze nach § 18 bis § 20 NatSchAG M-V handelt.

Natura2000-Gebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren und relevanten Umgebung, so dass Beeinträchtigungen hier ausgeschlossen werden können.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Die Flächen sind bereits vorbelastet und überwiegend versiegelt. Da die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung

bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Gewerbegebietes liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Veränderte Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss sind, wenn überhaupt, unerheblich. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen ist keine wesentliche Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der Veränderung der Bebauung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Standort des Einzelhändlers befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes. Der Sonderpostenmarkt bzw. das Grundstück des Sonderpostenmarktes sind von Gebäuden umgeben. Ebenso sind Gehölzbestände vorhanden, die den Markt von der umgebenden Landschaft bzw. das Gewerbegebiet von der umgebenden Landschaft umsäumen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht. Die Landschaftssituation wird nicht verändert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

14. Verkehrliche Erschließung

Durch die Zielsetzungen gemäß der planungsrechtlichen Vorbereitung des Philipps-Sonderpostenmarktes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf die verkehrliche Anbindung. Die Verkehrsanbindung erfolgt weiterhin über den Steinweg. Für die verkehrliche Anbindung werden auch wie bisher zwei Zufahrten festgesetzt. Zwischen den Zufahrten bleiben Gehölzbestände erhalten. Durch die Gehölzflächen ergeben sich Flächen, die von Zufahrten freizuhalten sind. Insofern wird es auch nicht erforderlich gesondert Flächen mit Ein- und Ausfahrts- oder Zufahrtsverboten festzusetzen. Es handelt sich um eine Erschließungsstraße, die keine überörtliche, sondern eine örtliche Bedeutung hat. Deshalb wird auf die gesonderte Festsetzung von Sichtdreiecken und Sichtflächen verzichtet; zumal die Einfahrt ausreichend breit bemessen ist, um eine ungehinderte Sicht abzusichern oder zu gewährleisten. Der Philipps-Sonderpostenmarkt ist über Geh- und Radwege mit dem Ort verbunden.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist wie bisher über die Anbindung an vorhandene Leitungssysteme vorgesehen.

15.2 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss kann an vorhandene Anlagen grundstücksbezogen gesichert werden.

15.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation entsorgt werden.

15.4 Brandschutz/ Löschwasser

Für das Plangebiet kann die Löschwasserversorgung gesichert werden. Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E – Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr – sowie DIN 14090 gewährleistet sein.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist aufgrund § 2 Abs. 1 Punkt 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V Nr. 23/2015 vom 30.12.2015) in der jeweils geltenden Fassung sicherzustellen. Bei der erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür ist der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte verantwortlich. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet die erforderlichen Löschwassermengen bereitzustellen und zur Verfügung zu stellen. Der Zeitraum ist für 2 Stunden zu bemessen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Hinweise vom Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises vorgetragen. Der Löschwasserbedarf wird mit einer Menge von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz notwendig. Das Gewerbegebiet ist im Bestand vorhanden und bereits realisiert. Die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung sind zu erfüllen. Die Gemeinde wird darauf im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren achten. Für die Entnahme aus dem öffentlichen Netz wird die Gemeinde die Abstimmung mit dem Zweckverband Schweriner Umland in dem jeweiligen konkreten Bedarfsfall führen. Die Nachweise zur gesicherten Löschwasserbereitstellung sind jeweils grundstücksbezogen zu führen. Die vorgesehenen Löschwasserentnahmestellen sind einschließlich der zulässigen Entfernungsradien von 300 m zu den schützenden Objekten zu sichern. Die Gemeinde berücksichtigt die Absicherung der Löschwasserbereitstellung für das gesamte Gemeindegebiet im Brandschutzbedarfsplan.

Die Gemeinde berücksichtigt den erforderlichen Löschwasserumfang von 96 m³/Stunde über 2 Stunden. Dies ist auch im Brandschutzkonzept zu beachten. Die Gemeinde wird die Löschwasserbedarfsmenge in den Bereichen mit einem höheren Sicherheitsrisiko abdecken. Hierzu gehört auch der Sonderpostenmarkt Philipps. Es wird hier eine Löschwasserfließstrecke für die heutige Nutzung als geeignet angesehen. Die Löschwasserfließstrecke vom Brunnen des

Agrarbetriebes wird im Bedarfsfall aufgebaut und kann den erforderlichen Bedarf abdecken. Dies ist auch bisher so. Sobald die Umsetzung des Brandschutzbedarfsplanes und des Brandschutzkonzeptes erfolgt ist, kann im Regelfall auf den Aufbau einer Löschwassersicherungsstrecke verzichtet werden.

Zum Beteiligungsverfahren hat sich auch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern geäußert und auf die Zuständigkeit des Landkreises verwiesen. Die Stellungnahme des Landkreises liegt vor. Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen an die Löschwassersicherungsstrecke in erforderlichem Umfang geäußert und die Vorgehensweise dargelegt.

15.5 Energieversorgung

Aufgrund der Lage wird die Anbindung an vorhandene Versorgungsleitungen weiterhin vorgesehen und gesichert. Durch die berührten Energieversorger wurden Stellungnahmen im Planverfahren beachtet. Die Planungsabsichten sind davon nicht berührt. Die Stellungnahmen werden zu den Verfahrensunterlagen genommen.

Seitens der GASCADE wurde in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass externe Kompensationsflächen nicht beurteilt werden können. Da keine Ausgleichsmaßnahmen extern vorgesehen sind und notwendig sind, ging dieser Hinweis ins Leere und ist für die Gemeinde insoweit unbeachtlich.

15.6 Telekommunikation

Telekommunikation soll wie bisher durch Anbindung an das Telekommunikationsleitungssystem gesichert werden.

15.7 Abfallentsorgung

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage kann die Abfallentsorgung gesichert werden.

16. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 BauNVO	7.163,7
davon innerhalb der Baugrenze	6.248,1
davon Flächen mit Erhaltungsgeboten	380,0
Summe	7.163,7

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen somit ca. 0,72 ha.

17. Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen werden die Voraussetzungen für die Erhaltung der Nahversorgung geschaffen. Der Bewahrung der Nahversorgungsfunktion ist gesichert. Zusätzliche

zentrenrelevante Sortimente sind nicht vorgesehen. Damit werden die Anforderungen im Stadt-Umland-Raum entsprechend beachtet.

Die Gemeinde hat im Zuge des Stellungnahmeverfahrens auch Hinweise von überörtlichen Versorgungsträgern erhalten. Hierzu gehört die GDMcom mbH im Auftrag weiterer Gasversorger. Aus dieser Stellungnahme ergeben sich keine Anforderungen für die Planung der Gemeinde. Die im Gemeindegebiet zu berücksichtigenden Ver- und Entsorger wurden durch die Gemeinde beteiligt. Die jeweils vorliegenden Stellungnahmen werden beachtet. Die Gemeinde beachtet, dass bei Änderungen des Geltungsbereiches eine erneute Beteiligung notwendig ist. Da sich der Geltungsbereich nicht ändert, geht die Gemeinde von dem weiteren Fortbestand der Informationen aus. Bekanntgegebene Ver- und Entsorger werden durch die Gemeinde beteiligt. Somit wird gesichert, dass kein Abwägungsausfall zu befürchten ist.

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 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.

18.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer 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.

18.3 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen

Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage 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 Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

18.4 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 hinzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) für die Plangebietsfläche 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.

18.5 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“ befindet. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma Hanse Werk AG, Allemöher 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.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges „Philipps-Sonderpostenmarkt“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.08.2019 gebilligt.

Die ausgefertigte Satzung wird nach Abschluss des Planverfahrens und nach entsprechender Bekanntmachung dem Landkreis durch das Amt Stralendorf zur Verfügung gestellt.

Gemeinde Holthusen, den 20.01.2020



Facklam
Bürgermeisterin
der Gemeinde Holthusen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Holthusen durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 3881 / 7105 - 0
Telefax 0 3881 / 7105 - 50
pbm.Mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

1. Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges vom 22.06.2017
2. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 08.10.2018

Amt Stralendorf

Dorfstraße 30
19073 Stralendorf



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2017/HOL/481 Status: öffentlich AZ: Datum: 12.06.2017 Wiedervorlage:
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges hier: Aufstellungsbeschluss	
Fachdienst III Bendsen Beratungsfolge	22.06.2017 Gemeindevertretung Holthusen

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Holthusen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Holthusen. In dem Bebauungsplan sind Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Ausnutzungskennziffern festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig realisiert. Innerhalb des Gewerbegebietes hat sich auf einem Betriebsgrundstück am Steinweg ein Philipps-Sonderpostenmarkt angesiedelt. Der Philipps-Sonderpostenmarkt verfügt über eine Baugenehmigung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m². Der Philipps-Sonderpostenmarkt hat sich in den vergangenen Jahren gut an diesem Standort etabliert und verfügt über Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes und auch außerhalb des Gebäudes. Der Philipps-Sonderpostenmarkt nimmt für die Orte der Umgebung auch Nahversorgungsfunktionen wahr. Die Gemeinde hat sich hierzu anhand einer Auswertung des Philipps-Sonderpostenmarktes erkundigt. Die meisten Einkäufer kommen aus der naheliegenden Umgebung und nutzen den Markt im Sinne der Nahversorgung.

Für das Gebiet und die Gemeinde Holthusen ist zu verzeichnen, dass ein ursprünglicher Getränkehandel nicht mehr betrieben wird. Die zentralen Versorgungsbereiche in Schwerin werden aus Sicht der Gemeinde Holthusen durch die Erweiterungsabsichten des Philipps-Einzelhandelsmarktes nicht berührt.

Der Philipps-Sonderpostenmarkt wurde 1993 eröffnet. Der Markt wird in zweiter Generation von einer Familie geführt.

Der Einzugsbereich wurde über eine Kundenabfrage zur Postleitzahl mehrfach ermittelt. Er erstreckt sich zum größten Teil auf Kunden aus dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und hier auf Kunden der näheren Umgebung. Der Kundenanteil aus der Stadt Schwerin ist seit Eröffnung des Jawoll-Marktes stark rückläufig.

Im Markt sind 5 Vollzeitkräfte und 3 Teilzeitkräfte beschäftigt. Mit der geplanten Erweiterung und der daraus abzuleitenden Umsatzsteigerung sollen neben der Verbesserung der Nahversorgung zwei weitere Vollzeitstellen geschaffen werden.

Für die Gemeinde Holthusen gilt der Markt als Nahversorger. Es gibt ein umfangreiches Sortiment an sogenannten WiB-Artikeln (Waren des täglichen Bedarfs), die einen größeren Anteil der Verkaufsfläche einnehmen. Hierbei handelt es sich um Grundnahrungsmittel und Hygieneartikel wie:

- Fette/Öle
- Mehl/Zucker/Salz/Nudeln/Nährmittel
- abgepackte Wurst und Käse
- Dauerbrot
- Dauerbackwaren und Süßwaren
- Milch
- alkoholfreie Getränke, Weine und Spirituosen
- Konserven aller Art
- einfache Hygieneartikel

- Haushaltswaren

- einfache Körperpflegeartikel.

Es sind etwa 500 m² Verkaufsfläche damit innerhalb des Marktes belegt. Die Grundversorgung der Gemeinde Holthusen ist garantiert und die Nahversorgungsfunktion für umliegende Ortsteile abgesichert.

Auf der Erweiterungsfläche sollen keine innenstadtrelevanten Sortimente zulässig sein und die Nahversorgungsfunktion soll maßgeblich gesichert werden.

Die Einzelhandelsfläche ist für den Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.050 m² vorgesehen. Für die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente sind in der Summe etwa 950 m² vorgesehen. Somit nicht-zentrenrelevante Sortimente 1.100 m².

In Gewerbegebieten sind großflächige Einzelhandelbetriebe von sich aus nicht zulässig. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Holthusen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und diese im Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich insbesondere aufgrund der Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles ist festzustellen, ob für die Vorbereitung eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Sollte die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein, wäre die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gerechtfertigt und die Gemeinde würde das Aufstellungsverfahren im zweistufigen Verfahren durchführen.

Im Ergebnis ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche um etwa 1.000 m² vorgesehen.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist somit dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen fasst den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges.
2. Das Plangebiet wird begrenzt:
 - im Nordosten: durch den Steinweg,
 - im Südosten: durch angrenzende gewerbliche Nutzung am Steinweg,
 - im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke im Mittelweg,
 - im Nordwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke im Mittelweg und im Steinweg.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

3. Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Fläche für die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Philipps-Sonderpostenmarktes.
4. Die Gemeinde Holthusen führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB durch.
Die Gemeinde Holthusen macht im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses bekannt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die Gemeinde Holthusen gibt auch bekannt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann; auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wird im Zuge dieser Nachverdichtung verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanung trägt der Investor.

Bemerkungen

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/ folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

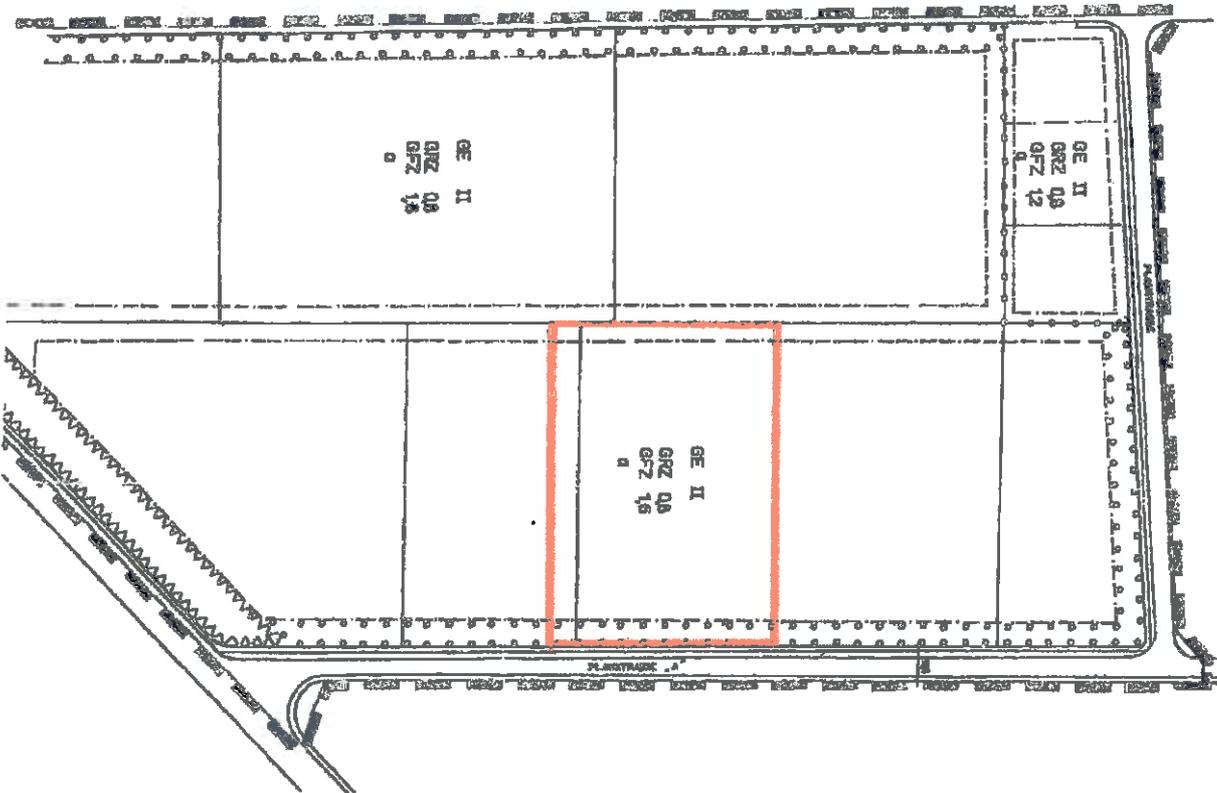
Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder: 9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder: 5
Davon stimmberechtigt: 5
Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: -
Stimmenenthaltungen: -
Ungültige Stimmen: -



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1000



Sortimentsliste mit Flächenanteilen

19075 Holthusen-Schwerin, Steinweg 5

gemittelte Werte, da die angebotenen Sortimente des Sonderpostenmarktes ständig wechseln

Zentrenrelevante Sortimente

	incl. Gang
Dekoration	55 m ²
Kerzen	35 m ²
Wanddeko	55 m ²
Haushalt	165 m ²
Tiernahrung	45 m ²
Spielwaren	55 m ²
Heimelektronik	25 m ²
Fahrradzubehör	10 m ²
Schreibwaren	45 m ²
Teppiche	5 m ²
Helmtextilien	15 m ²
Schuhe	5 m ²
Textilien	45 m ²
Summe	560 m²

Zentrenrelevante Sortimente	560
Nahversorgung	390
Nicht Zentrenrelevant	1100
Nicht berechnete Flächen	0
Summe	2050

Nahversorgung

	incl. Gang
Reinigung	115 m ²
Kosmetik	75 m ²
Getränke	40 m ²
Lebensmittel	160 m ²
Summe	390 m²

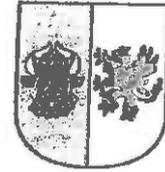
Nicht Zentrenrelevant

	incl. Gang
Kamine	10 m ²
Kleinmöbel	50 m ²
Saison	140 m ²
Garten	220 m ²
Kfz Zubehör	40 m ²
Werkzeug	50 m ²
Saisonwaren Muster	155 m ²
Ausstellung / Lager	435 m ²
Summe	1100 m²

Nicht berechnete Flächen

Rettungswege, Nebenräume	0 m ²
Summe	0 m²

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Stralendorf
Für die Gemeinde Holthusen
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-101/18
Datum: 08.10.2018

nachrichtlich: LK LUP (FD Bauordnung), EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet südlich des Steinweges „Philipps Sonderpostenmarkt“ der Gemeinde Holthusen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 20.04.2018 (Posteingang 26.04.2018)

Sehr geehrte Frau von Malottki,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 für das Gebiet südlich des Steinweges „Philipps Sonderpostenmarkt“ der Gemeinde Holthusen bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2018) und Begründung vorgelegen. Darüber hinaus fand am 02.11.2016 eine Beratung u. a. zum o. g. Vorhaben statt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Mit der Planung ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.400 m² auf 2050 m² des Philipps Sonderpostenmarktes zu schaffen. Mit der Erweiterung ist neben der Verbesserung der Verkaufskultur und der Warenpräsentation zudem eine großzügigere Laufwegegestaltung geplant. Mit dem Umbau des Sonderpostenmarktes ist auch beabsichtigt, die Nahversorgung für die Gemeinde zu stabilisieren. In diesem Sinne soll die Fläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

derzeit 200 m² auf 390 m² Vfl. annähernd verdoppelt werden. Die Fläche für zentrenrelevante Sortimente bleibt annähernd unverändert (Erweiterung um 60 m² auf 560 m² Vfl). Damit verbleibt für die Unterbringung der nicht zentrenrelevanten Sortimente eine Fläche von 1.100 m² Vfl.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Holthusen wird die Fläche derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planungsfläche wird als SO Sonderpostenmarkt festgeschrieben. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Holthusen wird gemäß den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (5) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet. Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot. Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte (vgl. Programmsatz 3.3.3 (2 und 3) Z LEP M-V). Mit der Erarbeitung des „Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REHK)“ wurde für den Stadt-Umland-Raum Schwerin (SUR) eine Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Einzelhandel geschaffen. Dieses bildet nunmehr die Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im SUR Schwerin (vgl. Programmsatz 4.3.2 (6) LEP M-V).

Bei dem Vorhaben handelt es sich aufgrund der Überschreitung der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO um ein Einzelhandelsgroßprojekt, so dass die unter Kapitel 4.3.2 LEP M-V formulierten Ziele und Grundsätze in die Bewertung einfließen.

Entsprechend den Aussagen des REHK kann die perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können. Hierbei ist jedoch die im Nahbereich vorhandene Bevölkerung zu berücksichtigen. Da es auch der Gemeinde Holthusen an der erforderlichen Mantelbevölkerung fehlt, ist die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes als weitgehend unrealistisch einzustufen (vgl. REHK 2017 S. 126). Vor diesem Hintergrund sind die Sicherung des Sonderpostenmarktes und die damit verbundene Erweiterung des Nahversorgungsangebotes sinnvoll, um auch in Zukunft eine wohnortnahe Grundversorgung am Standort zu gewährleisten.

Weiter wird gemäß REHK für den bestehenden Sonderpostenmarkt in der Gemeinde Holthusen die Sicherung und der Ausbau als Ergänzungsstandort für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als Entwicklungsziel festgelegt. Eine Angebotsausweitung in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten über den bereits genehmigten Bestand hinaus ist jedoch nicht vorzusehen und bauplanungsrechtlich zu sichern (vgl. REHK 2017 S. 124). Der Sonderpostenmarkt übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Holthusen. Vor diesem Hintergrund wird die Modernisierung des Sonderpostenmarktes unterstützt. Aufgrund der Sortimentsstruktur und des Betriebskonzeptes des Sonderpostenmarktes werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwerin durch die Erweiterungsabsichten nicht berührt. Das Vorhaben ist somit mit dem Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V vereinbar.

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, vorausgesetzt die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird auf mindestens 390 m² und die der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 560 m² innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 2050 m² festgesetzt.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jana Eberle