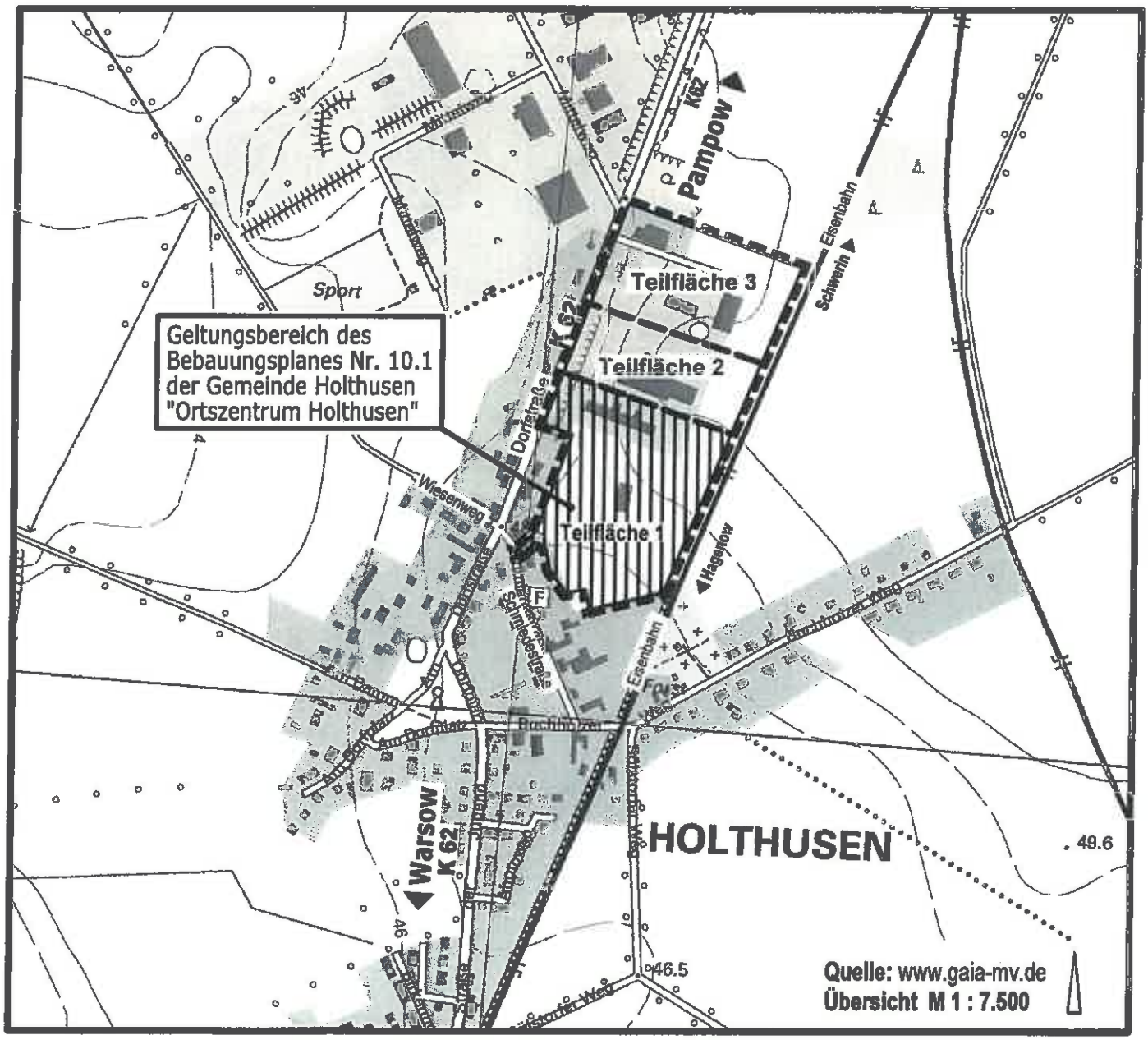
SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1
FÜR DIE TEILFLÄCHE 1
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10
DER GEMEINDE HOLTHUSEN

"ORTSZENTRUM HOLTHUSEN" ZWISCHEN GEMEINDEHAUS UND FEUERWEHR IN DER SCHMIEDESTRAßE UND DEM LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

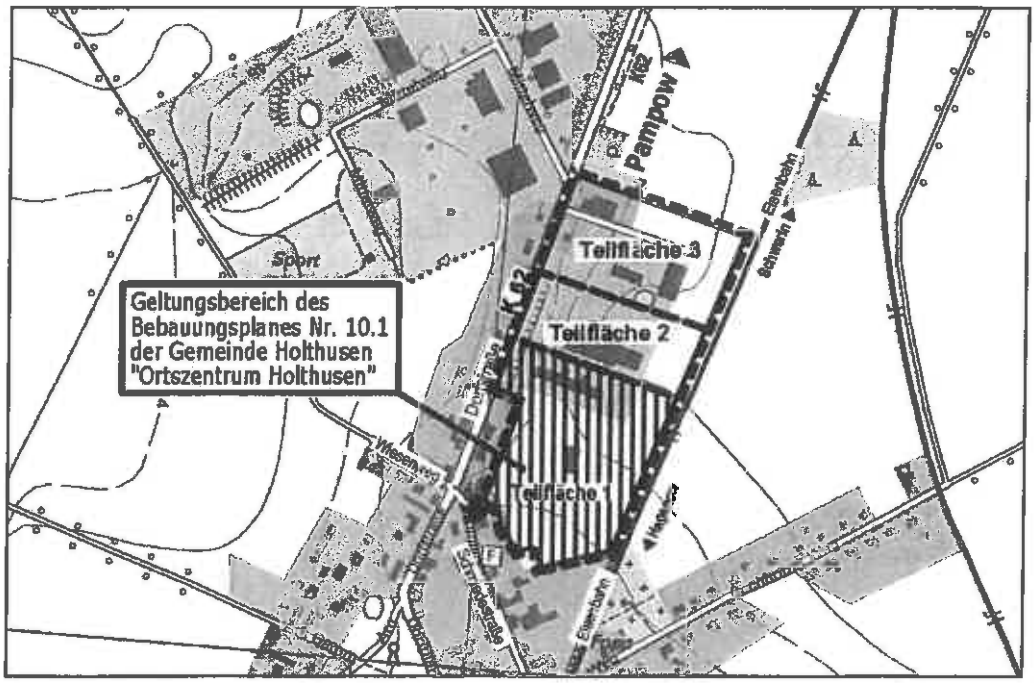
Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Holthusen gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.1 der Gemeinde Holthusen „Ortszentrum Holthusen" zwischen Gemeindehaus und Feuerwehr in der Schmiedestraße und dem Landwirtschaftsbetrieb

Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsziel besteht in der Stärkung und der Entwicklung des Zentrums der Gemeinde Holthusen mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Standort einer Kinderbetreuungseinrichtung (Kindertagesstätte mit Hort) und der Ergänzung des Siedlungsbereiches für Wohnbebauung. Hierbei haben sich im Rahmen des Planverfahrens Entwicklungsmöglichkeiten neben der Arrondierung der Siedlungslage in einer Nachnutzung der angrenzenden Flächen des Landwirtschaftsbetriebes ergeben. Zunächst besteht die Absicht, den Freiraum zwischen Ortslage und Landwirtschaftsbetrieb, die Teilfläche 1, zu entwickeln. Für die weiteren Teilflächen 2 und 3 sollen Rahmenkonzepte entwickelt werden, die die zukünftige Entwicklung darstellen.



Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 am 03.09.2015 gefasst und den Plangeltungsbereich in 3 Teilflächen gegliedert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.05.2017 bis zum 15.06.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.11.2018 die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil-A und dem Text Teil-B mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.12.2018 bis einschließlich 22.01.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.12.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen am 20.05.2019 im Rahmen der Abwägung behandelt. Nachträgliche Stellungnahmen und Erkenntnisse zum Immissionsschutz wurden durch Ergänzungen der Abwägung am 24.06.2019 berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung hat die Gemeinde eine gutachterliche Stellungnahme zum Gewerbelärm sowie ein Gutachten zu Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs beauftragt. Die Abwägungsentscheidung der Gemeinde wurde hierzu durch den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen am 28.10.2019 ergänzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 28.10.2019 als Satzung beschlossen. In Bewertung der hinreichenden Bestimmtheit der empfohlenen textlichen Festsetzungen zum Erschütterungsschutz wurde das Erschütterungsgutachten nochmals ergänzt und angepasst. Der Satzungsbeschluss vom 28.10.2019 wurde mit Beschluss vom 19.03.2020 aufgehoben. Der Bebauungsplan wurde sodann durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen am 19.03.2020 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 27.05.2020 rechtsverbindlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigefügt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und die dabei ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich im Ortsteil Holthusen und liegt zwischen der Bahnstrecke Schwerin- Hagenow im Osten und der Dorfstraße (K62) im Westen. Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, mit dessen Verlagerung bereits begonnen wurde. Eine Teilfläche des Betriebes mit dem im Bestand vorhandenen ungenutzten Betriebsgebäude wurde in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 4,32 ha und wird ansonsten vorrangig als Mähweide und Lager- bzw. Mietenplatz genutzt.

Der Ortsteil Holthusen liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte" und in der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet". Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet" zuordnen.

Es besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch die östlich angrenzende Bahnstrecke Schwerin- Hagenow, hier der Abschnitt Hagenow Land-Holthusen (Strecke 6442). Diese Lärmbelastungen stellen die Hauptlärmquelle im Plangebiet dar. Ergänzende gutachterliche Betrachtungen zum Straßenverkehrslärm (K62) und zum Gewerbelärm wurden vorgenommen, Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ergeben sich nicht.

Die gutachterliche Überprüfung der Immissionssituation hat ergeben, dass aktive und passive Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich werden sowie schwingungsisolierende Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird entlang der Bahnstrecke ein Lärmschutzwall mit einer Wallhöhe von 6,00 m über der Oberkante Schiene festgesetzt. Der Lärmschutzwall muss eine Gesamtlänge von 290 m aufweisen und geht somit über den Plangeltungsbereich hinaus. Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um der vorhandenen Lärmbelastung insbesondere im Nachtzeitraum entgegen zu wirken und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die erschütterungstechnische Untersuchung ergab, dass ausgehend von den Mess- und Prognoseergebnissen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schwingungsisolierende Maßnahmen am Gebäude in Abhängigkeit der Entfernung der geplanten Bebauung zum Bahngleis zu berücksichtigen sind.

Die Verlagerung des Landwirtschaftsbetriebes ist zwischen der Gemeinde und dem Landwirtschaftsbetrieb im Einvernehmen abgestimmt. Mögliche Geruchsimmissionen durch die zeitlich befristete Nutzung des Gärrestebehälters wurden beurteilt. Tatsächliche Auswirkungen auf das ca. 100 m entfernt gelegene Baugebiet waren nicht feststellbar. Die Gemeinde geht davon aus, dass die ohnehin zeitlich befristeten möglichen Geruchsimmissionen dem Planungsziel bis zur vollständigen Realisierung der Bebauung nicht entgegenstehen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe sind bei Durchführung der Planung unvermeidbar und müssen minimiert und ausgeglichen werden. Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens soll außerhalb des

Plangebietes anteilig auf dem gemeindeeigenen Flurstück 332, der Flur 6, in der Gemarkung Holthusen auf einer Fläche von 8.841 m² Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzungen angelegt werden. Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen.

Mit der Überplanung des Gebietes ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand. Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sind für die Rodung der drei Laubbäume zwei Ausgleichspflanzungen zu leisten.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 10.1 der Ortslage Holthusen betroffen. Es wird ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für den Gebäudeabriss oder Umbau der leerstehenden landwirtschaftlich genutzten Halle innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Darüber hinaus werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Amphibien und Reptilien berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Das Plangebiet liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und europäischer Schutzgebiete (Natura2000) sowie nationaler Schutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, beeinträchtigt das Vorhaben den Boden durch weitere Verdichtung, Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelung. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in jedem Fall erheblich. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sollen außerhalb des Plangebietes auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist mit der Realisierung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht erkennbar. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll über Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen und wird durch die Gemeinde mit dem privaten Erschließungsträger im Erschließungsvertrag vereinbart.

Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein. Das Gebiet ist durch die angrenzenden Bahnschienen, die angrenzende Wohnbebauung sowie durch die Dorfstraße bereits vorbelastet. Die Versiegelung von Flächen mit der Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer geringfügigen Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.

Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Die Wohngebäude sind

als Einzelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende dörfliche Umgebungsbebauung eingliedern. Die Bepflanzung und Begrünung des Lärmschutzwalls ist vorgesehen und auch festgesetzt. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt die Realisierung des Bebauungsplanes unterschiedlich. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild Wasser und Boden). Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen ein. Die geplante Wegeverbindung fand keine Zustimmung wurde nach entsprechender Prüfung in den Entwurfsunterlagen verändert. Grundstückseinfriedungen wurden geregelt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden 22 Stellungnahmen abgegeben. 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

- Verkehrliche Anbindung des Plangebietes und innere Erschließung sowie Abfallentsorgung
- Erstellung eines Schallgutachtens
- Entwicklungsrahmen der Wohnbaukapazitäten
- Nachweis der Löschwasserbereitstellung.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde eine Immissionsprognose zum Verkehrslärm erstellt und die entsprechenden Maßnahmen in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Der Plangeltungsbereich wurde um eine bebaute Fläche des Landwirtschaftsbetriebes erweitert. Die innere Erschließung wurde angepasst. Der Entwicklungsrahmen der geplanten Wohnbaukapazitäten im Stadt-Umland-Raum Schwerin wurden mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt und festgelegt.

Mit den Entwurfsunterlagen wurden die Anregungen und Hinweise überwiegend berücksichtigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf (Öffentliche Auslegung)
Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 24 Stellungnahmen abgegeben. 19 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Belange ergeben, die in den Planunterlagen ergänzt und berücksichtigt wurden.

Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung insbesondere zum Immissionsschutz wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Es handelt sich hierbei um ergänzende Klarstellungen zu den Festsetzungen im Text Teil-B, Festsetzungen zum Schutz vor Erschütterungen im Plangeltungsbereich, die Verlängerung des Lärmschutzwalls über den Plangeltungsbereich hinaus sowie die damit verbundene vertragliche Sicherung der Errichtung des Lärmschutzwalls außerhalb des Plangeltungsbereiches in einem städtebaulichen Vertrag. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse war die Festsetzung eines bedingten Baurechts durch die Behörde gefordert, dem wurde gefolgt. Eine Nachtnutzung für die Kindertagesstätte war nicht beabsichtigt und wurde entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen nicht berücksichtigt und ausgeschlossen.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Ergänzung der Immissionsprognose Lärm zu Straßenverkehrs- und Gewerbelärm vorgenommen. Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich nicht.

Es wurde die gutachterliche Beurteilung von Erschütterungen auf das Plangebiet empfohlen. Die durchgeführte erschütterungstechnische Untersuchung ergab, dass ausgehend von den Mess- und Prognoseergebnissen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignete Maßnahmen notwendig werden. Bei der Ermittlung der schwingungsisolierenden Maßnahmen wurden die gutachterlich dargestellten Schwingungsminderungen in Abhängigkeit der Entfernung der geplanten Bebauung zum Bahngleis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz und das Kompensationserfordernis wurden entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde angepasst. Die Flächenverfügbarkeit für die als externe Kompensationsmaßnahme festgesetzte Erstaufforstung ist durch die Gemeinde gewährleistet.

Die bisher vorgesehene private Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im Teilgebiet WA 2.1 wird als öffentliche Erschließung entsprechend der Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vorgesehen. Die Belange der gesicherten Abfallentsorgung sind durch den festgesetzten Müllbehältersammelplatz an der Planstraße B gewährleistet.

Im Weiteren hat die Gemeinde die Belange der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz neu beurteilt. Es wird der vorhandene Tiefbrunnen auf dem Gelände der Agrargemeinschaft Holthusen eG für die Löschwasserbereitstellung an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung vorgesehen.

Die Ableitung der anfallenden Niederschlagswassers ist über Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen Der Versickerungsnachweis des

anfallenden Niederschlagswassers wurde bisher seitens der Gemeinde nicht geführt, es wird die Möglichkeit zur Versickerung auf Grundlage der Aussagen zu den anstehenden Böden durch die Gemeinde angenommen. Im Rahmen der begonnenen technischen Planung wird der Versickerungsnachweis geführt und wird durch die Gemeinde mit dem privaten Erschließungsträger im Erschließungsvertrag vereinbart.

Die Planunterlagen sowie die Begründung mit Umweltbericht, wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die der Erarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde gelegten Gutachten, und Ergänzungen der Gutachten sind Anlage der Begründung.

Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Holthusen hat die Verfügbarkeit von anderen Flächen im Gemeindegebiet überprüft. Es stehen in der Gemeinde keine Wohnbauflächen und Baulücken für die Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung. Die mit dieser Planung zur Verfügung stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll somit entwickelt werden. Weitere zu entwickelnde Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, sodass eine Alternativenprüfung hier nicht weiterverfolgt wurde.
Weitere Standorte für eine Wohnbebauung haben ähnliche Standortmerkmale/ Lärmbelastungen wie der Plangeltungsbereich selbst, sind jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und werden nicht weiter betrachtet.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Eine Änderung des Umweltzustandes würde sich für das Plangebiet voraussichtlich nicht ergeben.

Holthusen, den 29.05.2020

M. Facklam
Bürgermeisterin
der Gemeinde Holthusen

GEMEINDE HOLTHUSEN 1

Aufgestellt für die Gemeinde Holthusen

Dipl.-Ing. Ronald Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de