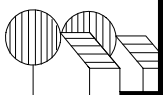
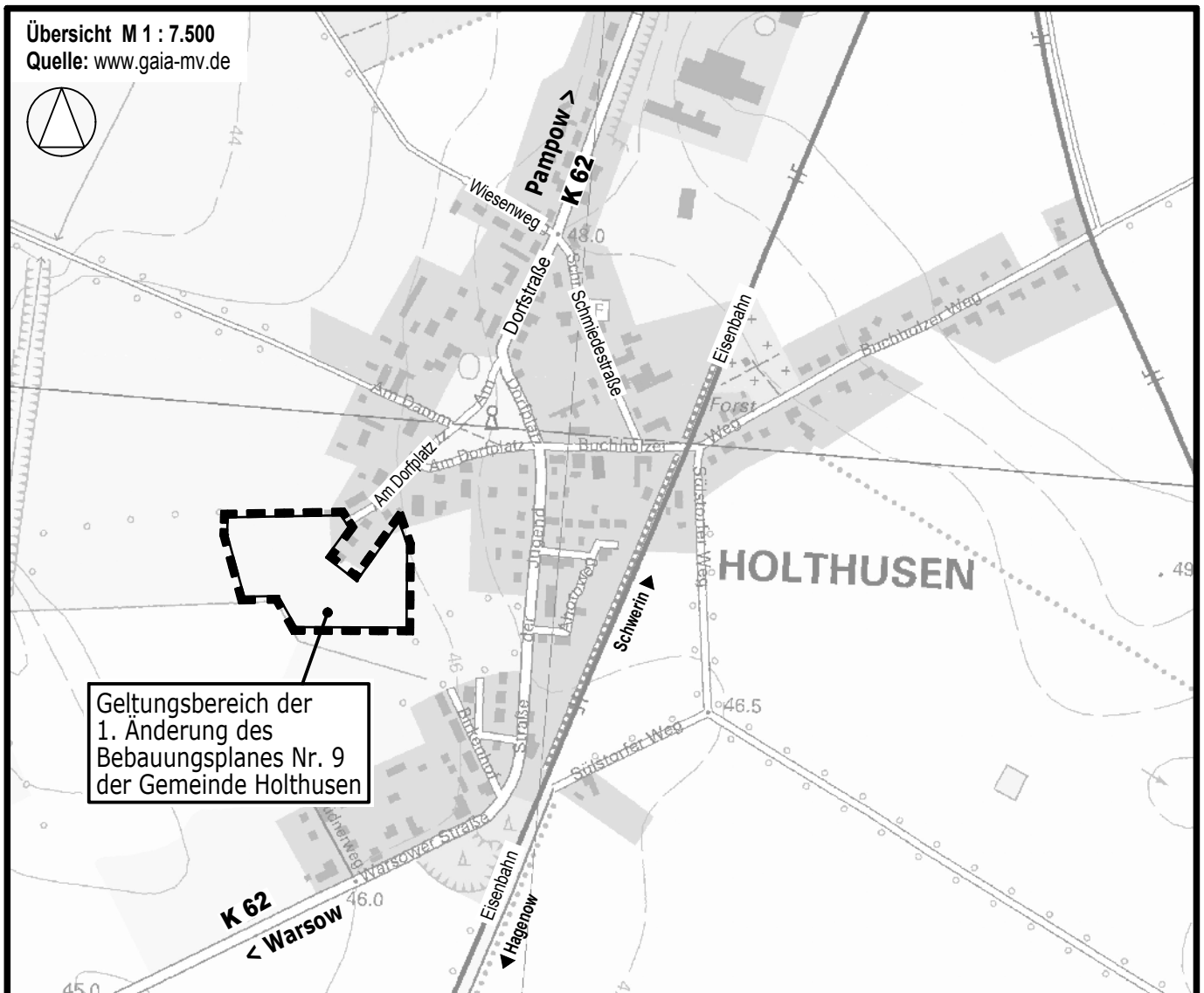


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER GEMEINDE HOLTHUSEN "AM DORFPLATZ"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 18. Juli 2018

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen „Am Dorfplatz“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>3</b>
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Holthusen	3
1.2 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	3
1.3 Städtebauliches Konzept bzw. Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	4
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 9</b>	<b>6</b>
<b>4. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>7</b>
<b>5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>6. Städtebauliche Bestandssituation</b>	<b>8</b>
<b>7. Planungsziele</b>	<b>9</b>
<b>8. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9</b>	<b>9</b>
8.1 Bauliche Nutzung	9
8.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	10
8.3 Wahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
<b>9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>10</b>
<b>10. Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>11. Klimaschutz</b>	<b>11</b>
<b>12. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>13. Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>

<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>13</b>
<b>16.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>17.</b>	<b>Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9</b>	<b>13</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>13</b>
<b>TEIL 2                    Ausfertigung</b>		<b>14</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>14</b>
<b>Teil 3                    Anlagen</b>		<b>15</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

#### **1.1 Zur Bedeutung 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 19.09.2017 den Aufstellungsbeschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Am Dorfplatz“ gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 9 dient der Entwicklung der Wohnfunktion im ortszentralen Bereich. Der Plan wurde aufgestellt, um innerörtlich und am Rand des Ortszentrums gelegene Flächen für Wohnbebauung vorzubereiten. Die Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Zielsetzung bestand darin, den Standort in Verlängerung des Dorfplatzes zu entwickeln und den Ortsrand abzurunden und gleichzeitig die verkehrliche Anbindung der bestehenden Wohngrundstücke am Dorfplatz 8 und Dorfplatz 9 zu regeln.

#### **1.2 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**

Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes Nr. 9 werden im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht verändert. Der Bebauungsplan ist aus Sicht der Gemeinde aufgestellt worden, um 15 Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Wohnung vorzubereiten. Die Gemeinde hat hier auf gewissenhafte Vorbereitung vertraut und auch im Erschließungsvertrag festgelegt, dass 15 Grundstücke gebildet werden sollen. Dies ist auch unter der Maßgabe, dass jedes der 15 Grundstücke nur mit einem Einzelhaus und nur mit Gebäuden mit einer Wohnung bebaut wird, erfolgt. Unter Berücksichtigung eines Antrages, der von diesen Zielsetzungen abweicht, hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und den Erlass der Veränderungssperre beschlossen. Die Gemeinde macht somit von plansichernden Instrumenten Gebrauch. Ebenso ist die Gemeinde bei der Überprüfung von Anträgen auch auf die Anforderungen der Ver- und Entsorgung und die Müllentsorgung einge-

gangen. Die verkehrliche Anbindung von Flächen für die Landwirtschaft wird überprüft.

### **1.3 Städtebauliches Konzept bzw. Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**

Um die ursprünglichen Zielsetzungen der Gemeinde für das Plangebiet rechtsicher festzusetzen, werden folgende Planungsziele angestrebt, die im Aufstellungsbeschluss enthalten sind:

- Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße auf 800 m<sup>2</sup> je Grundstück,
- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhäusern mit je maximal einer Wohneinheit,
- Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl mit 50 von Hundert für Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO,
- Reduzierung der Länge der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 125/11 und Belassung von privater Verkehrsfläche, die zugunsten der Gemeinde und zugunsten der WEMAG festgelegt wird.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Holthusen folgende Flurstücke. Der Bereich befindet sich südwestlich vom Dorfplatz und beinhaltet die Flurstücke 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 125/5, 125/6, 125/7, 125/8, 125/10, 125/11, 125/12, 125/13, die Flurstücke 189/1, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7, 189/8, 189/9, 189/10, 189/11, 189/12, 189/13.

Die Fläche ist ca. 2 ha groß. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Verkehrsflächen überwiegend öffentlich und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als private Flächen festgesetzt. Der Geltungsbereich ist so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus nachstehenden Planskizzen zu entnehmen:

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen „Am Dorfplatz“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

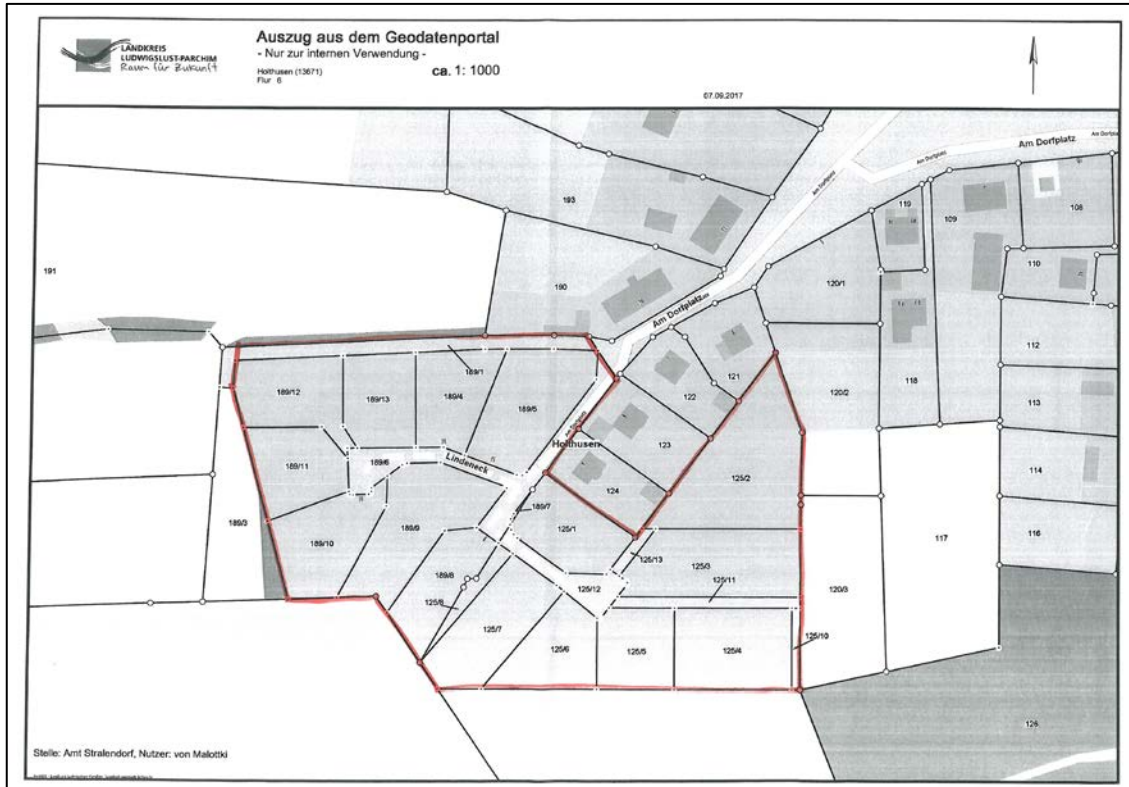


Abb. 1: Übersichtplan des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

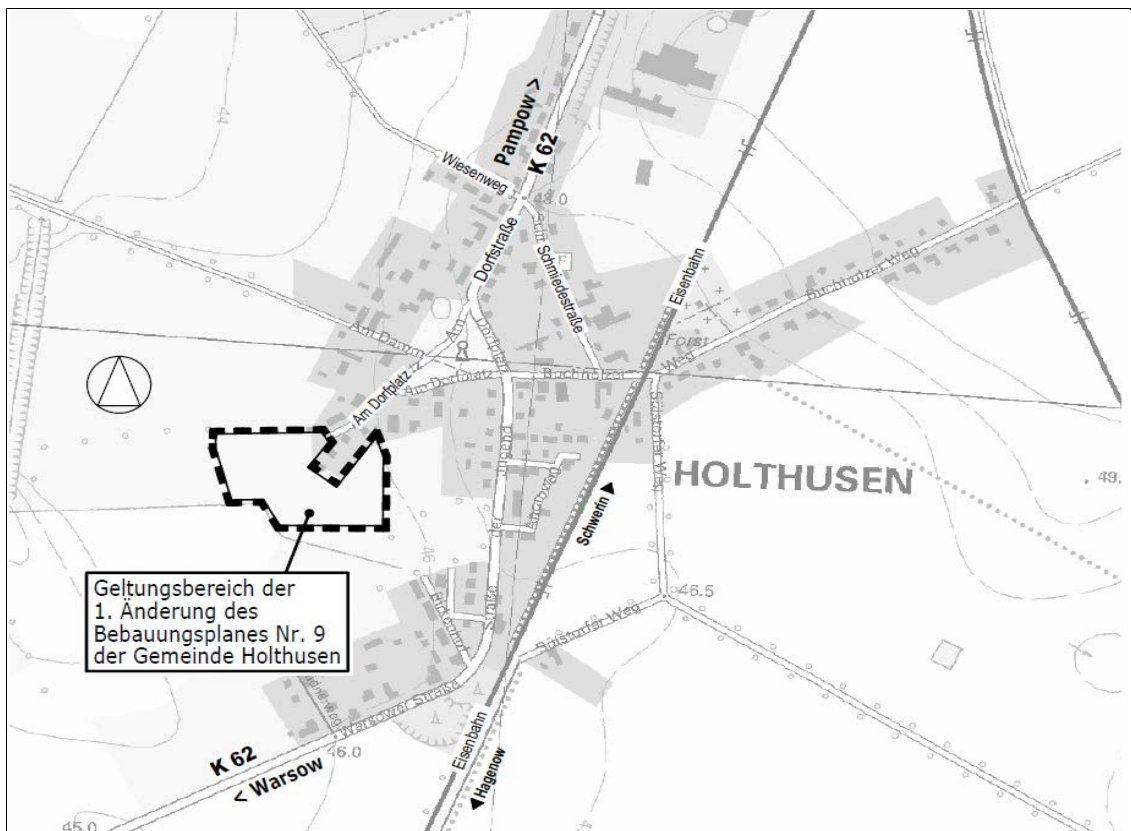


Abb. 2: Übersichtplan des räumlichen Geltungsbereiches auf der topographischen Karte (Quelle: GAIA-MV)

## **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan wird die amtliche Liegenschaftskarte, bereitgestellt durch das Vermessungsbüro des ÖbVI Gudat, Schwerin, verwendet.

## **2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im Maßstab M 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und

Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung dargelegt werden, beigelegt.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

Für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- 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 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

## **3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 9**

Die Gemeinde Kalkhorst hat die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für die Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zugrunde gelegt. Die zu ändernden Festsetzungen beziehen sich auf die Baugebiete des Geltungsbereiches. Anlass ist, dass die ursprünglichen Zielsetzungen der Gemeinde nicht vollständig umgesetzt wurden. Die Darlegungen befinden sich unter Gliederungspunkt 1 dieser Begründung.

#### **4. Wahl des Planverfahrens**

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch möglich, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Da sich aus Sicht der Gemeinde Holthusen die Grundzüge des Planes nicht ändern und lediglich die Anforderungen an die ursprüngliche Planungsabsicht rechtsverbindlich umgesetzt werden, kann das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Grundzüge der baulichen Entwicklung des Gebietes werden nicht verändert. Die Lage der Straßenverkehrsflächen ändert sich nicht. Es werden lediglich unter Berücksichtigung der konkreten Planungserfordernisse die Anteile der öffentlichen Straße geringfügig reduziert zugunsten der privaten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die anstelle der öffentlichen Verkehrsflächen treten.

Zudem werden die ursprünglichen Planungsabsichten verbindlich durch Festsetzungen im Text, Teil B umgesetzt.

- Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße auf 800 m<sup>2</sup> je Grundstück,
- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhäusern mit je maximal einer Wohneinheit,
- Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl mit 50 von Hundert für Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO,
- Reduzierung der Länge der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 125/11 und Belassung von privater Verkehrsfläche, die zugunsten der Gemeinde und zugunsten der WEMAG festgelegt wird.

Die Aussagen der Gemeinde in Bezug auf die Wahl des Planverfahrens begründen sich gemäß der folgenden Punkte:

- Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO bleibt weiterhin bestehen.
- Die Flächen für die verkehrliche Anbindung und die Erschließung bleiben im Wesentlichen erhalten; lediglich die Zuordnung von öffentlichen Verkehrsflächen wird geringfügig reduziert zugunsten der privaten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.
- Die Zuordnung der Begünstigten bleibt bestehen.
- Die Versiegelung ist bereits aufgrund der Festsetzungen gesichert und geregelt.
- Die Mindestgrundstücksgröße kann eingehalten und gesichert werden.
- Die Zulässigkeit von Einzelhäusern ist Planungsziel und im Rahmen der Darlegungen der Gemeinde vorgetragen worden.
- Die Überschreitungen der Grundflächenzahl um 50 v.H. nach § 19 Abs. 4 BauNVO waren ohnehin keine Planungsabsicht. Deshalb hatte die Gemeinde die Grundflächenzahlen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße differenziert festgesetzt.



Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgenommen.

UVP-pflichtige Vorhaben sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht vorbereitet werden.

Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Das Planungsziel eines Wohngebietes bleibt bestehen; die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Planverfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

## **5. Übergeordnete Planungen**

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan hat die Gemeinde Holthusen ausführliche Darlegungen zu den übergeordneten Planungen vorgenommen:

- Landesraumentwicklungsprogramm,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm,
- Flächennutzungsplan.

Die übergeordneten Planungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht berührt. Auf eine detaillierte Darlegung im Bebauungsplan Nr. 9 wird somit verwiesen.

## **6. Städtebauliche Bestandssituation**

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich deckungsgleich zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 9. Das Wohngebiet „Am Dorfplatz“ wurde für die Ergänzung der innerörtlichen Wohnstandorte planungsrechtlich vorbereitet. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ist am 30.11.2016 in Kraft getreten. Für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben bildet somit der Bebauungsplan Nr. 9 die rechtliche Grundlage (§ 30 BauGB).

Zur Plansicherung ihre Zielsetzung im gesamten Plangebiet stellt die Gemeinde Holthusen die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auf.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Plansichernd wurde der Beschluss über die Veränderungssperre für das Plangebiet gefasst, um die gemeindlichen Zielsetzungen planungsrechtlich umzusetzen.

## **7. Planungsziele**

Das Planungsziel besteht gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Holthusen und der bereits im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beabsichtigte Ziele in Folgendem:

- Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße auf 800 m<sup>2</sup> je Grundstück,
- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhäusern mit je maximal einer Wohneinheit,
- Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl mit 50 von Hundert für Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO,
- Reduzierung der Länge der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 125/11 und Belassung von privater Verkehrsfläche, die zugunsten der Gemeinde und zugunsten der WEMAG festgelegt wird.

## **8. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**

Grundsätzlich ist hier darzulegen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 aufrechterhalten werden und lediglich um die rechtsverbindliche Umsetzung der gemeindlichen Ziele ergänzt werden.

### **8.1 Bauliche Nutzung**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit den unter § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen

- Nr. 1 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- Nr. 3 baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unzulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die Gemeinde Holthusen hat in dem Bebauungsplan Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksfläche betroffen. In der Festsetzung 1.5 des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße die Grundflächenzahl festgesetzt. Die Gemeinde wollte somit Einfluss auf eine Überbauung der Grundstücke übernehmen. Die Kubatur sollte bei Ausnutzung der jeweiligen Grundflächenzahlen auf den Grundstücken gleichartig sein. Eine gleichartige Ausnutzung, mit gleichartiger GRZ für alle Grundstücke, wurde durch die Gemeinde zurückgestellt. Es ist Ziel der Gemeinde, eine gleichartige Kubatur der Bebauung auf Flächen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu realisieren.

Die Zielsetzungen für die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO wurden in den Festsetzungen bisher nicht berücksichtigt. Es ist das Ziel der Gemeinde die Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 v.H. nicht zuzulassen. Die Gemeinde hatte bereits in der Erstaufstellung darauf erkannt, dass die Ausnutzungsmöglichkeiten ausreichend sind. Bei einer Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> ergibt sich eine überbaubare Fläche von 525 m<sup>2</sup>. Dies wird als ausreichend angesehen. Im Vergleich sei dargestellt, dass bei einer Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> eine überbaubare Fläche von 280 m<sup>2</sup> bei der gleichen GRZ von 0,35

verbleibt. Dies wird für die Ausnutzung der Grundstücke als ausreichend angesehen und ist ortstypisch.

Durch die Präzisierung der Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die Festsetzung der Gemeinde Holthusen zum Ausschluss der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird als folgerichtig unter Berücksichtigung der Bewahrung der ortstypischen Struktur und unter Berücksichtigung der ursprünglichen Planziele der Gemeinde Holthusen gesehen. Das städtebauliche Erfordernis wird aus Sicht der Gemeinde über die privaten Belange gestellt.

### **8.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Gemeinde legt diese Grundstücksgröße unter Berücksichtigung der realisierten Grundstücke im Plangebiet fest, um Einfluss auf die zukünftige Ausgestaltung und Ausformung des Gebietes zu nehmen. Kleinere Teilungen von Grundstücken sollen nicht erfolgen. Dies ist nicht ortstypisch und ist auch nicht Ziel der Gemeinde. Die bisherigen Plangegebenheiten werden damit umgesetzt und es ergeben sich keine unzumutbaren Einschränkungen für die bereits bebauten oder in Bebauung befindlichen Grundstücke. Zur Wahrung der Grundstücksstruktur und der Sicherung der städtebaulichen Umgebung für die bereits bebauten Grundstücke wird die Festsetzung getroffen, dass Grundstücke nicht kleiner als 800 m<sup>2</sup> sein dürfen.

### **8.3 Wahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 1 Wohnung begrenzt.

Die Gemeinde ist an der Erstaufstellung des Planes von der Bebauung einer Wohnung je Gebäude ausgegangen.

Üblicherweise wird in der Regel davon Gebrauch gemacht 2 Wohnungen festzusetzen, um dem generationsübergreifenden Wohnen und der Betreuungsfunktion besser Rechnung zu tragen. In diesem Falle wird davon ausgegangen, dass Betreuungsfunktionen durchaus gewährleistet sind, bzw. gewährleistet werden können, auch wenn nur eine Wohnung zulässig ist. Damit wird die ortstypische Struktur von Gebäuden mit einer Wohnung berücksichtigt. Die städtebauliche Umgebung wird somit hinreichend beachtet.

## **9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gemeinde Holthusen beabsichtigt auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 keine Festsetzungen zur Ortsgestaltung zu treffen; dies entspricht auch den Vorgaben der bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.

## **10. Immissionsschutz**

Auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind keine anderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erfüllen bzw. gehen keine anderen Auswirkungen als vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 aus. Zusätzliche Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

## **11. Klimaschutz**

Im Sinne der klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 sind auf Grund der 1. Änderung keine anderen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bereits angemessen berücksichtigt.

## **12. Verkehrliche Erschließung**

Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 wird vom Grundsatz her beibehalten. Es wird auf die Ausführungen dazu in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Lediglich im südöstlichen Bereich wird die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes reduziert. Zielsetzung ist es, die bisherigen Zufahrten für die an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegenen Grundstücke zu berücksichtigen. Die Müllentsorgung muss von der vorhandenen Wendeanlage erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag entsprechend bereit zu stellen. In östliche Richtung hinaus sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bereits auf privater Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden verlängert, um eine Durchfahrbarkeit für die Öffentlichkeit auszuschließen und nur den Begünstigten die Zufahrt zuzulassen und zu gestatten. Das städtebauliche Konzept geht von der Befahrung des Gebietes bis zur Wendeanlage aus; der in östliche Richtung vorhandene öffentliche Erschließungsweg dient ausschließlich der Erschließung der Grundstücke. Ein Durchfahren des Gebietes bis auf die Flächen für die Landwirtschaft ist für die Öffentlichkeit nicht vorgesehen und wird durch diese Festsetzungen mit privaten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbindlich umgesetzt.

Der Grundzug der verkehrlichen Erschließung des Gebietes wird dadurch nicht verändert.

### **13. Ver- und Entsorgung**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen berührt die Belange der Ver- und Entsorgung nicht anders als durch die bisherige Nutzung auf der Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.

Die Ausführungen und Darlegungen zu

- Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
- Brandschutz/ Löschwasser
- Energieversorgung
- Gasversorgung
- Telekommunikation/ Fernmeldeversorgung
- Abfallentsorgung

des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen sind weiterhin gültig.

Die Ausführungen und Darlegungen zur Ver- und Entsorgung sind umfassend in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 dargestellt und verbindlich umgesetzt bzw. geregelt.

### **14. Auswirkungen der Planung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist deckungsgleich mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9. Die Flächen der Baugebiete sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden ergänzende Festsetzungen zu Grundstücksgröße, zur Grundflächenzahl bzw. überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit § 19 Abs. 4 BauVNO getroffen und zur Zahl der zulässigen Wohnungen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird das Verkehrskonzept von der Flächeninanspruchnahme nicht verändert. Es wird lediglich der Anteil öffentlicher Fläche geringfügig zugunsten von privater Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, reduziert.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bebauung bzw. die Zulässigkeit der Bebauung berücksichtigt die Ursprungsziele der Gemeinde in Bezug auf die Bebauung mit Einzelhäusern, die Zahl der Grundstücke, die Grundstücksgröße. Eine größere Versiegelung als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 ist nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl werden nicht erhöht; im Gegenteil, es wird eine Klarstellung bezüglich der ansonsten zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauVNO getroffen. Somit wird verbindlich geregelt, dass die Festsetzungen der Grundflächenzahl – ohne Überschreitung – abschließend gelten. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 ist enthalten, dass die Grundflächenzahl angibt, wieviel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden und unter anderem auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Insofern findet die Gemeinde hier auch die entsprechende Begründung, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauVNO um 50 v.H. nicht Zielsetzung war.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind auf Grund der vorliegenden Änderung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht berührt. Es ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an Ausgleich und Ersatz.

Die Belange der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig berührt; der Anteil öffentlicher Verkehrsfläche wird am Lindeneck im südöstlichen Plangebiet geringfügig reduziert und der Anteil an privater Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, geringfügig erhöht. Somit soll durch das Durchfahren für die Öffentlichkeit verbindlich ausgeschlossen werden, wie es auch ursprünglich Planungsziel war.

**15. Artenschutzrechtliche Belange**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Holthusen berührt die artenschutzrechtlichen Belange nicht anders als durch die bisherige Nutzung des Teilgebietes auf Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9. Die Vereinbarkeit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit den artenschutzrechtlichen Belangen wird gesehen.

**16. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 beträgt ca. 2,0 ha.

**17. Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**

Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist im Rahmen der Festsetzungen und der beabsichtigten Festsetzungen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 möglich.

Vorhaben, die den Zielsetzungen der in Aufstellung befindlichen Änderung entsprechen, sind zulässig und werden von den Plansicherungsinstrumenten, der Veränderungssperre, nicht berührt.

**18. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen**

Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen gelten gemäß Ursprungsbebauungsplan Nr. 9.



### **Teil 3                    Anlagen**

---

B-Plan Nr. 9 „Am Dorfplatz“ in Holthusen  
Teil B-Text



## **B-Plan Nr. 9 „Am Dorfplatz“ in Holthusen Teil B – TEXT**

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Bauliche Nutzung**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften und
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe von der Größe her eingeschränkt. Es werden nur kleine Beherbergungsbetriebe gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- ausgeschlossen.
- 1.4 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 5,00 m über die Höhe des Höhen Bezugspunktes GP mit 46,07 HN76 bestimmt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- 1.5 Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird die zulässige Grundflächenzahl in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen begrenzt:
- bis 1.500 m<sup>2</sup> - 0,35 GRZ
  - bis 2.000 m<sup>2</sup> - 0,30 GRZ
  - über 2.000 m<sup>2</sup> - 0,25 GRZ
- 1.6 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten der WEMAG AG festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports ausgeschlossen.

### **2. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**

- 2.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Grünlandfläche bei 2-3 maliger Mahd / Jahr auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Bäume auf Dauer zu erhalten. Eine extensive Beweidung ist bei entsprechendem Stammschutz zulässig. Baumersatzpflanzungen sind zulässig. Zusätzlich sind als Baumersatz in einem Abstand von ca. 8-10 m zum Bestand und untereinander 2 einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm 2xverpflanzt STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Die Weiden sind als Kopfweiden herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Ein Kopfschnitt hat mind. alle 5 Jahre zu erfolgen. Mit dieser Maßnahme sind alle vorhandenen Weiden vor dem endgültigen auseinanderbrechen zu bewahren und können somit wesentlich länger erhalten bleiben.

- 2.3 In der privaten Verkehrsfläche im Norden (Grasweg 1) sind an der Grenze zur Wohnbebauung in mind. 1m Abstand zur Grundstücksgrenze in einer Reihe mit mind. 8m Abstand untereinander 11 Laubbäume (Hainbuche *Carpinus betulus* 'Fastigiata', oder Feldahorn *Acer campestre* 'Elsrijk') in der Qualität Hochstamm 2xverpflanzt STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.4 Die Verkehrsflächen mit dem Zusatz Grasweg 1 und 2 sind unversiegelt als Rasenfläche anzulegen. Ausbesserungen sind nur mit natürlichen Materialien (Sand/Lehmgemische) und nachfolgender Reparatursaat zulässig. Baumpflanzungen im Grasweg 1 sind zulässig.

### 3. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet:

- 3.1 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme­fläche 1) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstücke 125 tlw., eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 27 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12m.
- 3.2 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme­fläche 2) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstücke 125 tlw. eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 10 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12m.
- 3.3 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme­fläche 3) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstück 189/2 tlw. eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 14 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei, da die Fläche auch als Abschirmpflanzung dem Landschaftsbild dient, eine durchschnittliche Fläche von 10x10m. Eine Überfahrt zum Flurstück 187 ist zulässig.
- 3.4 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme­fläche 4) ist auf einer anteiligen Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstück 125 tlw. eine extensive Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Beweidung ist zulässig.
- 3.5 Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme­fläche 5) ist auf der Fläche in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstück 303/2 tlw. eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist für eine naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung mit RSM 7.2.2 oder 7.1.2 anzusäen und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Es sind mind. 22 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm StU 10-12 cm auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Angenommen wird hierbei eine durchschnittliche Fläche von 12x12m.

### 3.6 Obstgehölze:

Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

#### **Hinweise:**

1. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
2. Bei Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist zu den Wasser- und Abwasserleitungen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten

#### **Artenschutzrechtliche Hinweise** (auch verbindlich für Bauausführung der Einzelgenehmigung)

1. Es ist je Maßnahmefläche mindestens 1 Sitzkrücke innerhalb der Fläche einzuordnen. Die Greifvogelstange ist aus buntgeschältem Nadelholz, 6 m lang, Zopf DU = 5 - 6 cm, standfest (1m Einbautiefe) aufstellen und auf Dauer zu erhalten. Auf dem Stangenende ist ein 30 cm langes halbrundes Querholz, DU = 5-6 cm, mit Streben kippsicher befestigen.
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
3. Als vorbeugende Vermeidungsmaßnahmen sind über Durchführungsvertrag zu sichern: Als Maßnahme sind 2 Lesesteinhaufen anzulegen, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollen. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sind so zu wählen, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.
4. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Zeit von April bis August zu erfolgen.
5. Die Schutzmaßnahmen entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind zu beachten (absammeln, Kontrolle der möglichen Verstecke).