

GEMEINDE HOLTHUSEN

AMT STRALENDORF



Bebauungsplan Nr. 9 "Am Dorfplatz"

Begründung

Entwurf

November 2014

Gemeinde Holthusen, Amt Stralendorf Landkreis Ludwigslust -Parchim

Bebauungsplan Nr. 9 „Am Dorfplatz“

für das Gebiet der Gemarkung Holthusen, Flur 6, teilweise Flurstücke 125 und 189,
südlich des Dorfplatzes

Die kursiven Textteile sind die Änderungen/Ergänzungen, die sich aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergeben haben.

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen	3
1.2.	Planungsgrundlagen/Verfahren	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Planungsziel/ Standortwahl	4
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
5.	Bestand	5
6.	Planinhalt	5
6.1.	Art der baulichen Nutzung	5
6.2.	Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen	6
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4.	Verkehrerschließung	7
6.5.	Technische Ver- und Entsorgung	7
6.6.	Grünflächen	8
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
7.1.	Bestandsbeschreibung	8
7.2.	Eingriffsbewertung	10
7.3.	Beschreibung der Maßnahme	14
8.	Aussagen zum Klimaschutz	16
9.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	16
9.1.	Auswirkungen	16
9.2.	Einwirkungen	17
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	17
11.	Städtebauliche Daten	17
12.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	17

besonderer Teil: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009.

1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Holthusen haben auf ihrer Sitzung am 27.11.2012 beschlossen, für das Gebiet „Am Dorfplatz“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Der Standort liegt am Ende des Dorfplatzes.

Als Kartengrundlage dient ein aktueller Flurkartenauszug. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Bestandsgebäude und befestigten Flächen sowie die angrenzenden Nutzungen wurden aus dem Luftbild übernommen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Holthusen teilweise die Flurstücke 125 und 189 aus der Flur 6. Die Fläche ist ca. 2,0 ha groß.

Beide Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Die Zufahrt vom Dorfplatz ist öffentlich.

Der Geltungsbereich wurde 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.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Für den Bereich war 1995 der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnpark am Dorfplatz“ durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden. Hier sollten 25 Wohnhäuser entstehen. Der Bebauungsplan war nicht bis zum 20. Juli 2006 (Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau § 244 BauGB) bekanntgemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan nicht rechtskräftig geworden.

Die Gemeinde Holthusen hat in der Ortslage Holthusen keine größeren, zusammenhängenden Entwicklungsflächen mehr für Wohnbebauung. Der Standort „Am Dorfplatz“ ist mit ca. 2 ha eine noch im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche in der Ortslage Holthusen. Geplant sind *Grundstücke mit großflächigem Zuschnitt unterschiedlicher Größe*, so dass ein sehr lockerer Ortsrand geschaffen werden kann. Ausgleichs- und Ersatzflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft stehen angrenzend an das Plangebiet sowie in den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Alle anderen Baugebiete sind bebaut. Lückenschließungen erfolgen in Holthusen nach § 34 BauGB.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll der Standort in Verlängerung des Dorfplatzes entwickelt, der Ortsrand abgerundet und gleichzeitig die verkehrliche Anbindung der bestehenden Wohngrundstücke Am Dorfplatz 8 und 9 geregelt werden.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches macht sich erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplans beschränken sich ausschließlich auf die Entwicklung der Wohnnutzung mit Nebenanlagen und Gartennutzung.

Das Plangebiet beansprucht ein bereits zum Teil anthropogen überformtes Gebiet (ehemalige Hofstelle).

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Holthusen gehört administrativ zum Amt Stralendorf im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Holthusen liegt an der Kreisstraße 62, die von Stralendorf über Pampow nach Holthusen führt und an der Bahntrasse Schwerin – Hagenow, ca. 7 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin und etwa 7 km östlich von Stralendorf. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Stadt Schwerin und die Gemeinde Pampow, im Westen die Gemeinde Warsow, im Süden die Gemeinden Bandenitz, Alt Zachun und Sülstorf sowie im Osten die Gemeinde Lübesse.

Per *13.11.2014* hatte die Gemeinde Holthusen *880* Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Buchholz, Bahnhof Holthusen und Lehmkuhlen.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von Mai 2005 (LEP M-V) sind der Gemeinde Holthusen keine raumordnerischen Festlegungen zugeordnet. Die Gemeinde ist jedoch dem Stadt-Umland-Raum der Stadt Schwerin als Oberzentrum zugeordnet. Damit unterliegt die Gemeinde Holthusen u.a. einem besonderen Abstimmungsgebot für Planungen.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg** von 2011 ist die Gemeinde Holthusen dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet und unterliegt somit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere u.a. in dem Bereich Wohnen.

Darüber hinaus sind Holthusen *keine zentralörtlichen Funktionen* zugeordnet. *Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher auf den Eigenbedarf auszurichten.*

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist die letzte zusammenhängende zu entwickelnde Wohnbaufläche im Gemeindegebiet, so dass eine Zersiedelung der Landwirtschaft verhindert wird. Der Bebauungsplan Nr. 9 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan folgt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

5. **Bestand**

Von dem ehemaligen Bauernhof sind noch die Reste eines ehemaligen Bauernhauses sowie rudernale, hofnahe Grünflächen vorhanden. Auf einer größeren Fläche sind Reste der Spreuschütten (jetzt Bodenmieten) des zeitweiligen Dresch,- Lagerplatzes anzutreffen. Gebäudereste und Bodenmiete werden beräumt. Erhaltenswerter Baumbestand ist vereinzelt in der Fläche und insbesondere im südlichen Bereich entlang des Grabens vorzufinden. Hinter den Grundstücken 121 bis 124 sind Nebenanlagen (Schuppen, Holzmiere, Wäschetrockenplatz u.a.) errichtet worden, die wieder rückgebaut werden.

Die verkehrliche Erschließung ist vom Dorfplatz über eine asphaltierte Zufahrt (öffentlich) bis zum Grundstück 123 gegeben. Am Ende der Straße befindet sich etwa mittig eine Linde. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Verkehrsführung entlang der Linde zu prüfen. Ist die Fällung erforderlich, *wird der Ausgleich im Rahmen des Antrages auf Beseitigung festgelegt.* Die Erschließung des Grundstücks 124 (Betonpflaster) führt über das Flurstück 123, gesichert durch ein Wegerecht.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung der WEMAG AG. *Gemäß Schreiben der WEMAG Netz GmbH vom 26.09.2014 werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes die Kosten für die Umverlegung der 20 KV-Freileitung durch das Unternehmen übernommen.*

Vom Dorfplatz führt eine Niederdruckgasleitung bis zum letzten Gebäude (Nr. 6) in das Plangebiet.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Das Plangebiet und die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Holthusen.

In das Plangebiet ragt eine einseitige Eigenheimbebauung. Das Plangebiet ist umgeben von Grünland- und Ackerflächen. Südlich stellt der Graben LV 57.2 die Grenze dar. Zum Graben ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

6. **Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zuläs-

sig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Ortsrandlage und der Zielstellung eines „ruhigen Wohnens“ die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es Angebote in Holthusen.

Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zum übergeordneten Straßennetz besteht.

6.2. Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Bebauungsplan Nr. 9 ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive, aber gleichzeitig eine lockere, bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- *Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf*
- *Zahl der Vollgeschosse*

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation am Dorfplatz und Fortentwicklung mit diesem Standort ist die Grundflächenzahl grundstücksgrößenabhängig festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahlen kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung am Dorfplatz wurde eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Die max. Höhe der Traufe wurde so vorgegeben, dass ein Drempel möglich ist.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Für das Wohngebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, eingeschränkt jedoch durch die Baugrenzen. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten. In dem Plangebiet soll die typische Bebauungsstruktur von Holthusen fortgesetzt werden, so dass nur Einzel- *und Doppelhäuser* im Plangebiet zugelassen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Wohngebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Die

Baugrenzen zum angrenzenden Landschaftsraum wurden im Abschnitt des Grabens mit einem Abstand von 10,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, so dass die geplante Bepflanzung (Ausbildung eines Ortsrandes mit lockeren Hecken) und der Freihaltebereich zum Graben berücksichtigt wurden.

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt vom Dorfplatz, die eine Breite von 5,00 m hat. Die öffentliche Straße führt vor den bestehenden Grundstücken in einer Breite von 5,50 als Mischverkehrsfläche weiter in das Gebiet bis zum Wendehammer *am WA 2. Von hier führt eine 4,00 m breite öffentliche Stichstraße bis an das östliche Ende des Plangebietes. Das westliche Baufeld 1 wird durch eine Straße erschlossen, an deren Ende ebenfalls ein Wendehammer angeordnet ist. Beide Wendehammer sind* so bemessen, dass hier ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Der nördliche Privatweg führt zu den westlich angrenzenden Flächen. *Der Privatweg am östlichen Rand des Plangebietes führt zu den Ausgleichsflächen. Der Privatweg vom Wendehammer erschließt hintere Grundstücke im WA 2.*

Öffentliche Parkplätze für Anwohner und Besucher werden *einseitig, straßenbegleitend in Fortführung der Straße vom Dorfplatz angeordnet (hinterer Straßenabschnitt).* Die erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen.

Die Zugänge in den angrenzenden Landschaftsraum sollen durch die privaten Wege *im Norden und im Osten* gesichert werden.

6.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes Schweriner Umland anzuschließen.

Es sind 800 l/min (48 m³/h) Löschwasser über zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserentnahme ist in einem Löschbereich von 300 m nachzuweisen. Die Erstbrandbekämpfung ist über Hydranten möglich. Der sich in einer Entfernung von ca. 270 m befindliche Dorfteich kann für eine Löschwasserentnahme genutzt werden. Reicht die Bereitstellung der Löschwassermenge nicht, ist ein Flachspiegelbrunnen so anzuordnen, dass dieser von öffentlichen Straßen aus erreichbar ist. Der Nachweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann gesichert werden.

Gasversorgung

Der Anschluss an das bestehende Gasnetz ist gegeben.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist gegeben.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das zentrale Schmutzwassernetz des Zweckverbandes Schweriner Umland anzuschließen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf Dach-, Grün- und unbefestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten, wie bereits im Bestand erfolgt.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

6.6. Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang des Grabens werden die bestehenden Bäume gesichert.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung incl. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

7.1. Bestandsbeschreibung

siehe Pkt. 2. Geltungsbereich bzw. 5. Bestand

Es handelt sich um den ehemaligen Hof mit Gebäuderesten, und die hofnahen Grünflächen eines Bauernhofes. Der Hofbereich (Zufahrt) ist teilversiegelt. Gebäudereste des Bauernhauses sind ebenso vorhanden wie die Reste der Spreuschütten (jetzt Bodenmieten) des zeitweiligen Dresch-, Lagerplatzes. Die vormals vorhandenen Gartenflächen sind stark ruderalisiert. Bäume sind vor allem in den Randbereichen vorhanden.

Die Eschen im Nordwesten, die Eiche und die Weiden im westlichen Randbereich sind zum Erhalt vorgesehen. Die Weiden sind allerdings für einen weiteren Erhalt dringend wieder zu köpfen und auch weiterhin als Kopfbäume zu pflegen. Beachtet werden sollte die Linde an der Einfahrt. (nicht B-Plangebiet)



Die natürlich, trotz des Flurabstandes ≤ 2 m, nicht oder kaum grundwasserbestimmten Sand-Braunerde; Sandersande (Gley, Braunerde-Podsol) wurden aufgrund langjähriger Nutzung und baulichen Eingriffen (Bauernhof / Lagerfläche) anthropogen verändert. Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima.

Gewässer sind im Geltungsbereich nicht, aber am Geltungsbereich (Graben - WBV-Code: LV57.2), vorhanden. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste was-serführende Grundwasserleiter nicht geschützt (hohe Grundwassergefährdung).

Schutzgebiete- und Objekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 140 „Mittlere Sude“ (auch FFH_2533-301 „Sude mit Zuflüssen“, liegt in 3900 m Entfernung, das LSG L 107b (Siebendorfer Moor (Ludwigslust)) in 3.700 m Entfernung. Gezielte faunistische Erfassungen erfolgten nicht. Die Kulturlandschaft bietet keine Verdachtsmomente, auf Beeinträchtigung von besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten nach § 44 BNatSchG, bzw. für Arten der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie streng geschützten Arten. (siehe auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht)

Baumersatz

Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V ist im Plan-Geltungsbereich vorhanden.

Die Esche ist, mit seinem hohen Totholzanteil und den derzeitigen Vitalitätsproblemen der Eschen, aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zur Rodung vorgesehen.

Die Eiche befindet sich innerhalb der geplanten Verkehrsflächen und würde im Wurzelbereich irreparablen Schädigungen ausgesetzt werden.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V					
Baum	Art	STU [m]	KDM [m]	Bemerkungen	max. Ersatz
1	Esche	1,42	6	Totholz, schlechte Vitalität	1
2	Eiche	1,30	6	Lage in Zufahrt / Verkehrsfläche	1
					2

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet und beträgt insgesamt 2 Bäume. (STU <150 cm = 1:1; STU >150 cm = 1:2)

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Maßnahme-Fläche Graben / Baumschutz in einem Abstand von ca. 8-10 m 2 einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2. Eingriffsbewertung

Die Überbauung, Befestigung, Versiegelung oder Abgrabung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999/2002) angewendet. Das Planvorhaben umfasst auf Grünland-, Hof- und ehemaligen Gärten / Lagerflächen die Umnutzung zu Wohnbebauung. Entsprechend wird durch den B-Plan im Bereich der Baugrenzen die Umwandlung der vorhandenen Biotop- und der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Regenerationsfunktionen) zugelassen.

Von diesem Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotop- durch Veränderung betroffen:

- Grünland
- ruderalisierte ehemalige Hof- und Gartenfläche, zwischenzeitlich als Lagerfläche genutzt, mit Mahdnutzung
- Gebäuderuine
- Zierrasen
- befestigte und teilversiegelte Wegeflächen

Die vorgenannten Eingriffe in Biotop- und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes sind aber zulässig.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Eine lockere Abpflanzung nach Westen / teilweise Süden (außer an der Vorflut) sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind Biotop- von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: **entfällt**

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: **entfällt**

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: **entfällt**

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: **entfällt**

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen **Boden, Wasser** und Klima/Luft: **entfällt**

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: **entfällt**

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die betroffenen Biotope Biotopwertstufungen (BWE) vorgenommen. Die landwirtschaftlichen Lagerflächen und Intensivflächen sowie die Verkehrsflächen wurden nur der Biotopwertstufe >1 zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der geringen bis durchschnittlichen Ausprägung wurden KE-Werte im unteren Bereich der Spanne eingestellt. Das angegebene Kompensationserfordernis (KE) enthält bereits zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung / Teilversiegelung (VZ). Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Aufgrund seiner Vorprägung (Bebauungsrand) ist er durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt oder Aufwertung beträgt er 0. Wirkzonen von Wertbiotopen sind nicht zu berücksichtigen. Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“ ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung

Gerechnet wird mit einer Durchschnitts - GRZ von 0,3 (Durchschnittswert der gestaffelt zulässigen Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,35).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	Biotwert	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 bis 50m zu vorhand. Siedlungsflächen, Trassen)	Wirkfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
	Bebauung	Ruine (BF1)	393	<1	0,0	0,5	0,75	0,0	0
	Bebauung	Ruine (Verkehrsflächen)	15	<1	0,0	0,5	0,75	0,0	0
RGU	Ruderal	Baufeld 1, Versiegelung GRZ 0,3	2.223	2	0,5	2,5	0,75	1,0	4.168
RGU	Ruderal	Baufeld 1, Grün	5.186	2	0,0	2,0	0,75	1,0	7.779
GIM	Intensivgrünland	Baufeld 3, Versiegelung GRZ 0,3	283	1	0,5	1,5	0,75	1,0	318
GIM	Intensivgrünland	Baufeld 3, Grün	659	1	0,0	1,0	0,75	1,0	494
GIM	Intensivgrünland	Baufeld 2, Versiegelung GRZ 0,3	89	1	0,5	1,5	0,75	1,0	100
GIM	Intensivgrünland	Baufeld 2, Grün	208	1	0,0	1,0	0,75	1,0	156
GMA	Grünland	Baufeld 2 Versiegelung GRZ 0,3	950	2	0,5	2,5	0,75	1,0	1.781
GMA	Grünland	Baufeld 2, Grün	2.218	2	0,0	2,0	0,75	1,0	3.327
O	Bodenmiete	Baufeld 1, Versiegelung GRZ 0,3	360	1	0,5	1,5	0,75	1,0	405
O	Bodenmiete	Baufeld 1, Grün	840	1	0,0	1,0	0,75	1,0	630
GMA	Grünland	Baufeld 1, Versiegelung GRZ 0,3	1.049	2	0,5	2,5	0,75	1,0	1.967
GMA	Grünland	Baufeld 1, Grün	2.447	2	0,0	2,0	0,75	1,0	3.671
OVU	Umfahrt teilversiegelt	Verkehrsfläche	129	<1	0,3	0,8	0,75	1,0	77
OVW	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	87	<1	0,0	0,5	0,75	0,0	0
GIM	Intensivgrünland	Verkehrsfläche-Stichweg BF2	107	2	0,5	2,5	0,75	1,0	201
GMA	Grünland	Verkehrsfläche-Stichweg zw. BF 1/2	266	2	0,5	2,5	0,75	1,0	499
GMA	Grünland	Verkehrsfläche	401	2	0,5	2,5	0,75	1,0	752
GMA	Grünland	Grasweg nach Süden am BF1	89	2	0,0	2,0	0,75	1,0	134
RGU	Ruderal	Verkehrsfläche	655	2	0,5	2,5	0,75	1,0	1.228
RGU	Ruderal	Grasweg	640	2	0,0	2,0	0,75	0,0	0
RGU	Ruderal	Verkehrsfläche Parken	144	2	0,5	2,0	0,75	1,0	216
	Bäume	Maßnahmefläche / Gewässerschutzstreifen	391						0
		Summe:	19.829						27.903

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 27.903 KFÄ.

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14), dass Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

im Plan - Geltungsbereich

- Maßnahmefläche Graben / Baumerhalt
- Baumpflanzung

außerhalb des Plan –Geltungsbereiches

- Streuobstwiesen
- extensive Grünlandfläche

Eine Entsiegelung von Flächen als Ausgleich ist durch den Investor nicht erfüllbar, weil geeignete (als auch eigentumsrechtlich verfügbare) Flächen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird im Plangebiet und angrenzend vorgenommen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Kap. 3.4.4) können grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich als Beitrag zum Ausgleich angerechnet werden, wenn sie "langfristig und faktisch einen Beitrag zur Verbesserung beeinträchtigter Funktionen" leisten. Es muss also durch die Maßnahme eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen.

Da es sich bei den Ruderal-, Rasen- und Lagerflächen (nicht Grünland!) um zunächst beeinträchtigte und dann wieder aufgewertete Flächen handelt, kann hier von einer typischen Kompensationsmaßnahme ausgegangen werden. Entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess kann die Aufwertung zunächst beeinträchtigter Flächen durch spätere Nutzung oder Pflege Kompensationsmindernd aber angerechnet werden. Voraussetzung ist, dass zunächst eine saubere Eingriffsermittlung erfolgt und anschließend der Minderungsbetrag auf der Grundlage von Festsetzungen eindeutig ausgewiesen wird.

Die Anrechnung derartiger Maßnahmen ist deshalb nach dem Wortlaut des Mecklenburger Modells (Stand 01.2002) vorgesehen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten und eingegliedelter Bestandsgehölze erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung der Maßnahmen im Plangebiet mit 20% / 60% und außerhalb in Abhängigkeit von der Erreichbarkeit mit 70 - 90% zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,2 / 0,6 bzw. 0,7-0,9)

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tab. 2: Maßnahmen im Plangebiet

im Plan-Geltungsbereich						
	GRUND- FLÄCHE [m²]	WERTSTUFE		KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
11 Bäume im Weg 8m Abstand	275	2,0	0,0	2,5	0,60	413
landschaftsgärtnerische Fläche und Grabeland	12.287	2,0		1,0	0,20	2.457
Summe	12.287					2.870
am Plan- Geltungsbereich						
	GRUND- FLÄCHE [m²]	WERTSTUFE	Abschlag Biotop- vorprägung	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
M2-Fst. 125 Streuobstwiese aus Grünland	1.392	2,0	0,5	2,0	0,70	1.949
M4-Fst. 125 Weide aus Grünland	2.578	2,0	1,0	1,0	0,70	1.805
M1-Fst. 125 Streuobstwiese aus Koppel	3.872	2,0	0,0	2,5	0,90	8.712
M3-Fst.189 Streuobstwiese aus Koppel	1.420	2,0	0,0	2,5	0,70	2.485
Summe	1.420					14.950
außerhalb des Plan- Geltungsbereiches						
	GRUND- FLÄCHE [m²]	WERTSTUFE	Abschlag Biotop- vorprägung	KOMPEN- SATIONS- WERTZAHL	LEISTUNGS- FAKTOR	FLÄCHEN- ÄQUIVALENT
Fst. 302/2 Streuobstwiese aus Acker	3.200	2,0	0,0	3,5	0,90	10.080
Summe	3.200					10.080

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 27.900 FÄ.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 27.903 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ =27.900 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, das der Eingriff ausgeglichen ist.

7.3. Beschreibung der Maßnahme

im Plan - Geltungsbereich

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.

Baumpflanzungen im Norden im Grasweg 1 (11 St x25 m²)– schmaler Weg d.h. Reihenfanzung schmalkronige Sorte wie Hainbuche *Carpinus betulus* 'Fastigiata', Feldahorn *Acer campestre* 'Elsrijk'

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 Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Weiden sind als Kopfweiden herzustellen und aus 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.

außerhalb des Plan –Geltungsbereiches (Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 1) ist auf der anteiligen Fläche von 3.872 m² 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.

Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 2) ist auf der anteiligen Fläche von 1.392 m² 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.

Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 3) ist auf der anteiligen Fläche von 1.433 m² in der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstücke 189 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.

Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 4) ist auf der anteiligen Fläche von 2.578 m² der Gemarkung Holthusen, Flur 6, Flurstück 125 tlw. eine extensive Grünflandfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Beweidung ist zulässig.

Als Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmefläche 5) ist auf der Fläche von 3.000 m² 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 7.1.2 / 7.2.2 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

Obstgehölze: Verbissschutz 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

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf dem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan 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 Pflege erforderlich.

Als vorbeugende Vermeidungsmaßnahmen sind über Durchführungsvertrag zu sichern: Als Maßnahme sollen 2 Lesesteinhaufen angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. 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 sollten so gewählt werden, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Zeit von April bis August zu erfolgen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände danach nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Bei Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist zu den Wasser- und Abwasserleitungen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

8. Aussagen zum Klimaschutz

Entsprechend Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, das im Juli 2011 als Änderung in das BauGB aufgenommen wurde, sind die Klimaschutzbelange zu berücksichtigen.

Nach Untersuchung möglicher Eigenheimstandorte in der Gemeinde Holthusen, ergibt sich nur die Umsetzung des Standortes des B-Planes Nr. 9, da nur noch dieser Standort im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Standorte innerhalb der bebauten Ortslage waren nicht geeignet, das [Angebot an großflächigen](#) Grundstücken abzudecken. Der bereits anthropogen beeinflusste Standort „Am Dorfplatz“ lässt im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage eine sukzessive Wohnbauflächenentwicklung zu. Somit ist eine wirtschaftlich verkehrliche und ver- und entsorgungsmäßige Erschließung gegeben.

Der Einsatz von alternativen Energien (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) werden nicht ausgeschlossen. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen den einzelnen Bauherren in der weiteren planerischen Vorbereitung überlassen wird. Hier greift ohnehin die aktuelle Energieeinsparverordnung.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

9.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die Weiterführung der Wohnnutzung auf die benachbarten Nutzungen auswirken können. Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen und Wohngebäude zu erwarten. An den geplanten Wohnstandort grenzt die Wohnbebauung entlang des Dorfplatzes und der Straße der Jugend an, so dass hier gleiche Nutzungen vorhanden sind.

9.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten ließen, da die Umgebung ebenfalls vom Wohnen sowie von Grünland- und Ackerflächen geprägt wird. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise durch die angrenzenden Nutzungen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Zu berücksichtigen ist die ca. 250 m östlich liegende Bahntrasse von Hagenow – Land nach Schwerin. Es liegt ein Lärmgutachten von 1997 zum ehemaligen B-Plan Nr. 6 (identische mit Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9) vor. Die Berechnung bezieht sich auf die nächsten äußeren Grenzen des Geltungsbereiches. Das Gutachten sagt aus, dass die Beurteilungspegel tags max. 49 dB (A) betragen. Der Beurteilungspegel nach DIN 18005 liegt bei 55 dB (A). Somit wird der Tagwert nach DIN 18005 unterschritten.

Trotz der bestehenden Lärmschutzwand kommt es nachts zu Überschreitungen von bis zu 8 dB (A) gegenüber dem nach DIN 18005 einzuhaltenden Nachtwert von 45 dB(A). Gemäß DIN 4109 ergibt sich daraus die Einstufung in den Lärmpegelbereich II. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schon bei üblichen Außenwand-, Fenster- und Dachkonstruktionen erfüllt sind.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 189 und 125 befinden sich in Privateigentum. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens und der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Holthusen und den Eigentümern abgeschlossen.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 19.800 m ²
Baufeld 1	ca. 12.440 m ²
Baufeld 2	ca. 3.470 m ²
Baufeld 3	ca. 940 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.730 m ²
Wege	ca. 840 m ²
Grünflächen	ca. 380 m ²

12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die Lage am Ortsrand einfügen.

Dach

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch die Eindeckung.

Durch glänzende Dacheindeckungen können Spiegelwirkungen entstehen. Aufgrund der Ortsrandlage werden daher diese Eindeckungen ausgeschlossen.

13. Hinweise

Stellungnahme E.ON Hanse AG vom 08.04.2014

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind gesondert zu klären. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 27.03.2014

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 21.05.2014

Munitionsfunde sind nicht ausgeschlossen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung sind vor Baubeginn beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V möglich.

Holthusen,

.....
Die Bürgermeisterin