



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2019/HOL/543 Status: öffentlich AZ: Datum: 14.10.2019 Wiedervorlage:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10.1. "Ortszentrum der Gemeinde Holthusen" zwischen Gemeindehaus und Feuerwehr in der Schmiedestraße und dem Landwirtschaftsbetrieb der Gemeinde Holthusen hier: Satzungsbeschluss	
Fachdienst III Knaack, Bernd Beratungsfolge	28.10.2019 Gemeindevertretung Holthusen

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Holthusen führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 10.1 durch, um die planungsrechtliche Basis für die Errichtung von Wohnbebauung und die Errichtung einer KITA innerhalb des Wohngebietes zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit den Unterlagen zum Vorentwurf durchgeführt. Grundlage für die Entwicklung war eine Untersuchung des Standortes und die Ergänzung der Infrastruktur in der Ortslage. Eine KITA ist für die Gemeinde wichtig.

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. Der Freiraum zwischen Ortslage und Landwirtschaftsbetrieb, die Teilfläche 1, soll zunächst entwickelt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16. Mai 2017 bis zum 15. Juni 2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2017 und sollte auch dazu genutzt werden, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den Behörden abzustimmen. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden durch die Gemeindevertretung geprüft und ausgewertet.

Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 06.12.2018 bis einschließlich 22.01.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2018 beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben. Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und ausgewertet. Nachträgliche Stellungnahmen und Erkenntnisse zum Immissionsschutz wurden durch Ergänzungen der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung hat die Gemeinde eine gutachterliche Stellungnahme zum Gewerbelärm sowie ein Gutachten zu Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs beauftragt.

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 Teil-B Text zum Schutz vor Erschütterungen im Plangeltungsbereich und die Verlängerung des Lärmschutzwalls über den Plangeltungsbereich hinaus sowie die damit verbundene vertragliche Sicherung der Errichtung des Lärmschutzwalls außerhalb des Plangebietes in einem

städtebaulichen Vertrag. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse war die Festsetzung eines bedingten Baurechts durch die Behörde gefordert, dem wurde gefolgt. Eine Nachnutzung für die Kindertagesstätte war nicht beabsichtigt und wurde entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen nicht berücksichtigt und ausgeschlossen.

Der Entwicklungsrahmen von 25 Wohneinheiten ist entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.03.2019 zu berücksichtigen. Bei Erfordernis sind im Zusammenhang mit dem Pflegewohnen weitere Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zu führen.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanz wurde präzisiert und das Kompensationserfordernis angepasst. Die Flächenverfügbarkeit durch die Gemeinde ist gewährleistet. Die als externe Kompensationsmaßnahme festgesetzte Erstaufforstung wird nach Satzungsbeschluss beantragt und ist Bestandteil des Erschließungsvertrages. Die nötigen Genehmigungen werden beantragt.

Die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung haben sich während des Aufstellungsverfahrens geändert. Die Entnahme aus dem Löschwasserspeicher im Teilgebiet WA3 wird nicht weiter verfolgt und es wird der vorhandene Brunnen auf dem Gelände der Agrargemeinschaft Holthusen eG für die Löschwasserbereitstellung an der Grenze des Plangeltungsbereiches zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung vorgesehen. Die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für die Löschwasserbereitstellung wird durch die Gemeinde vorbereitet. Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für den Löschwasserspeicher ist somit nicht mehr erforderlich und wird zur Nutzung für Stellplätze möglich. Die textliche Festsetzung Nr. 5. 2 wird hierzu ergänzt.

Hier verlässt sich die Gemeinde auf ihre Kenntnis zu den Bodenverhältnissen und geht von einer Versickerung auf den Grundstücken aus. Die Ableitung der anfallenden Niederschlagswassers ist über Versickerung auf dem 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. Entsprechende Regelungen trifft die Gemeinde im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger.

Die bisher vorgesehene private Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im Teilgebiet WA 2.1 soll geändert werden. Es ist eine öffentliche Erschließung als 5,00 m breiter Wohnweg vorgesehen. Die Belange der gesicherten Abfallentsorgung sind durch Müllbehältersammelplatz an der Planstraße B gewährleistet.

Die Planunterlagen sowie die Begründung mit Umweltbericht, wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Die der Erarbeitung des Bebauungsplanes zugrunde gelegten Gutachten, und Ergänzungen der Gutachten sind Anlage der Begründung.

Um das Planverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung zu fassen und die Bekanntmachung vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen den Bebauungsplan „Ortszentrum Holthusen“ zwischen Gemeindehaus und Feuerwehr in der Schmiedestraße und dem Landwirtschaftsbetrieb begrenzt:
 - im Norden: durch Flächen des Landwirtschaftsbetriebes (derzeit nicht mehr genutzte Stallanlagen),
 - im Osten: durch Bahnanlagen (Bahnstrecke Schwerin-Hagenow),
 - im Westen: durch die Dorfstraße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Dorfstraße Nr. 9 und Nr. 11 und Schmiedestraße Nr. 1,
 - im Südwesten: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze des

- im Süden: Grundstücks Schmiedestraße Nr. 3 und der Nr. 5 (Feuerwehr),
durch und die Verlängerung der südlichen
Grundstücksgrenze des Grundstücks Schmiedestraße 7 bis an die
Bahnlinie.

bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften
als Satzung.

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan „Ortszentrum Holthusen“ durch die
Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen ist ortsüblich bekannt zu machen. In der
Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die zusammenfassende
Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden
kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan
„Ortszentrum Holthusen“ und der zusammenfassenden Erklärung ins Internet einzustellen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen

- Planzeichnung (Teil-A),
- Teil-B Text,
- Begründung mit Umweltbericht
- Immissionsprognose-Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 10.1 „Ortszentrum
Holthusen“ der Gemeinde Holthusen, Landkreis Ludwigslust-Parchim, Ingenieurbüro für
Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, vom 31.01.2018, ergänzt 15.11.2018
- Ergänzung zur Immissionsprognose-Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 10.1
„Ortszentrum Holthusen“ der Gemeinde Holthusen, Landkreis Ludwigslust-Parchim,
Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, vom 18.02.2019
- Stellungnahme-Lärm Recyclinghof am Mittelweg Holthusen für das Vorhaben Bebauungsplan
Nr. 10.1 „Ortszentrum Holthusen“ der Gemeinde Holthusen, Landkreis Ludwigslust-Parchim,
Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, vom 24.06.2019
- Gutachten-Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs, Sachverständigen- und
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Ulf Lichte; Leipzig, vom 12.07.2019 und ergänzende Stellungnahmen
zum Gutachten, Sachverständigen- und Ingenieurbüro Dr.-Ing. Ulf Lichte; Leipzig, vom
09.09.2019 und 13.09.2019

Bemerkungen

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

Abstimmungsergebnis

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

(Bürgermeister)

