

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Hohen Viecheln		Vorlage-Nr: VO/GV10/2014-0421
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 08.07.2014
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Bebauungsplan Nr. 1 - 1. vereinfachte Änderung für das "Wohngebiet Hohen Viecheln Südwest"</b> <b>Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	01.09.2014	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln
Ö	06.10.2014	Gemeindevertretung Hohen Viecheln

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln beschließt, dass

1. Der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, werden in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Auf der Grundlage des Entwurfs der 1. Änderung des zum Bebauungsplanes 1 soll die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Gemäß § 13 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 (2) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu informieren und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufzufordern.

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln hat am 21.10.1996 den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 als Satzung beschlossen. Er dient der Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes und enthält u. a. Festsetzungen zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Grundflächenzahl, zur maximalen Firsthöhe, zu Bauweisen und zum Lärmschutz gegenüber Straße und Bahn. Der Ursprungsbebauungsplan wurde noch 1996 genehmigt und ruhte dann unverändert bis er 2006 seine Rechtskraft erlangte. Eine Umsetzung der Planung erfolgte bis heute nicht.

Die 1. Änderung für den B-Plan Nr. 1 folgt aus den geänderten Anforderungen an die weiterhin beabsichtigte Errichtung von Einfamilienhäusern und nimmt Bezug auf die veränderte Immissionssituation und die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen. Neuere Untersuchungen und Entwicklungen machen es möglich die restriktiven Festsetzungen des Planes vor allem in Bezug auf die Anpassung an die Lärmsituation und örtlichen Bauvorschriften zu lockern und das Gebiet folglich attraktiver zu gestalten ohne den Charakter des Ortsbildes wesentlich zu verändern.

Von einer bisherigen textlichen Festsetzung zum Lärmschutz wird teilweise abgesehen, da die technischen Voraussetzungen für eine Schaffung eines angemessenen Lärmschutzes für Wohnhäuser auch für max. zwei Vollgeschosse in der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse nach heutigem Stand möglich sind. Ebenso ist es auf Grund neuerer technischer Bauweise nicht notwendig Festsetzungen zur Dachneigung vorzunehmen zu müssen oder die Nutzung des Obergeschosses in Form von Wohnzwecken auszuschließen. Des Weiteren hat sich die Einrichtung und Anlage des Schienenverkehrsweges in den letzten 19 Jahren verändert. Es wird von den gestalterischen Festsetzungen der Einfriedungsart, der Hauptfirstrichtung und der Dachneigung Abstand genommen, da die gestalterischen Elemente des Ortes Hohen Viecheln auch durch die Festsetzung von einheitlichen Baufeldern (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) ausreichend gewahrt werden. Gleichzeitig soll den Bauherren

mehr Freiheiten zur individuellen Gestaltung innerhalb des gesteckten Rahmens gegeben werden und das Baugebiet an moderne Regelungen und Gestaltungen angepasst werden. Weiterhin erfolgt die zusätzliche zeichnerische Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen auf den Teilflächen mit der zulässigen Firsthöhe von 9,50 m (Maß der baulichen Nutzung) sowie die zeichnerische Übernahme des zwischenzeitlich errichteten Geh- und Radweges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung.

Die B-Planänderung umfasst ausschließlich den teilhaften Wegfall und die Anpassung von textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtswirksamen B-Planes gelten weiter fort und werden der Übersichtlichkeit halber teilweise in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen oder nachrichtlichen Übernahmen mit aufgeführt. Damit kann, da

- weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet wird noch
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete vorliegen

das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung durchgeführt werden kann,

angewendet werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der B-Plan Änderung trägt der Auftraggeber.

#### **Anlage/n:**

Plan Entwurf und Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)  
 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
 (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.  
 (2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bzw. Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gilt der den Gebäuden nächstliegende Höhenpunkt in der Planzeichnung.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Bei Fassadenseiten über 20 m ist ein Versprung der Fassadenflucht von mind. 1,50 m vorzusehen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

**4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Pro Haus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausesegment ist nur eine Wohnung zulässig.

**5. Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
 Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind in den Gebieten für Einzel- und Doppelhausbebauung so sparsam zu versiegeln, dass eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. Nur bei anstehendem nicht versickerungsfähigem Untergrund ist das überschüssige Regenwasser in das Regenrückhaltebecken zu leiten.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
*(trifft räumlich nicht zu)*

**7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 (1) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärm-pegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.  
 Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Bauteils RW <sub>res</sub> [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

(2) Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Baufeldern, die nahe der Fritz-Reuter-Straße und der Bahngleise in den Lärmpegelbereichen II und III liegen, vorzugsweise in den lärm-abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, sind sie mit einer schalldämmten -eventuell fensterunabhängigen- Lüftungseinrichtung zu versehen.  
 (3) Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.  
 (4) Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1, 2 und 3 abgewichen werden.

**8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 (1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden (*Tilia cordata*) oder Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 (2) An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Feldhecke aus folgenden einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schliehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Weißdorn (*Crataegus monnogyne*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Rosengewächse (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Hartriegel (*Cornus alba* oder *Cornus sanguinea*) und Ginster (*Cytisus scoparius*).  
 (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind an den festgesetzten Stellen einheimische kleinkronige Laubbäume (max. Kronenumfang 6 m), 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Großwüchsige Bäume sind zulässig, wenn sie durch regelmäßige Pflegemaßnahmen auf das oben abgegebene Maß reduziert werden.  
 (4) Für Grundstückszufahrten können die festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen bis zu 2,0 m verschoben werden.

**9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Die zum Bepflanzen und Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

**10. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)  
 (1) Einfriedigungen dürfen nur als unverputzte Feldsteinmauern oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.  
 (2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.  
 (3) Dacheindeckungen sind nur in roten, braunen oder grauen Farbe bzw. als Grasdach zulässig.  
 (4) entfällt  
 (5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.  
 (6) entfällt

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis ..... erfolgt.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 (1) Landes-Planungsgesetz (LPlG) Mecklenburg - Vorpommern mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

3. Gem. § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung abgestimmt.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung ohne Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während den Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme gebeten worden.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

7. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur auf der Grundlage der vorliegenden Flurkarte im Maßstab 1 : ..... erfolgen konnte.  
 Kataster- und Vermessungsamt d. LK NWM u. d. Hansestadt Wismar  
 Wismar, den .....  
 Leiter des Katasteramtes .....

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.  
 Hohen Viecheln, den .....  
 Bürgermeister .....

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**1. Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß über den Bezugspunkt  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23, BauNVO)

Baugrenze

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

Strassenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Gehweg  
 Fahrradweg  
 Zufahrt zur Stallstelle der Bahn

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. Nr. 12 BauGB)

Abwasserpumpwerk

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu gunsten des zuständigen Versorgungsträgers

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Lärmschutzbereiche gem. TF 7 und DIN 4109  
 Lärmschutzbereich I gem. DIN 4109

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

Anpflanzen von Sträuchern  
 Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen  
 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1

HINWEISE

**Bezug zu vorangegangenen Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 überdeckt wesentliche Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Der Bebauungsplan Nr. 1 tritt damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei

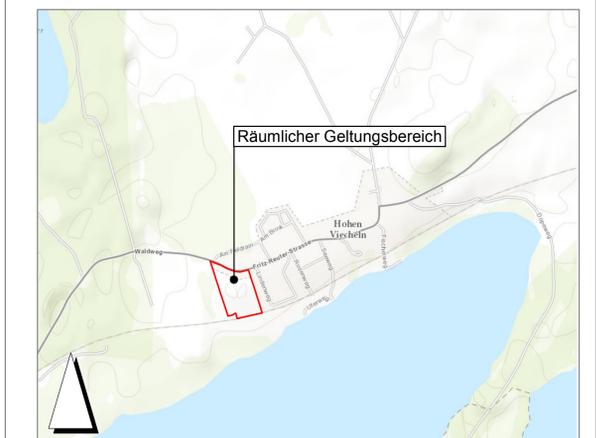
- den Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 10 (4) und 10 (6),
- die Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 10 (3),
- den Wegfall der zeichnerischen Festsetzung von Firstrichtungen, Hausgruppen und Doppelhäusern (Bauweise), von Grasdächern und Dachneigungen (Bauvorschrift),
- die zusätzliche zeichnerische Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen auf den Teilflächen mit der zulässigen Firsthöhe von 9,50 m (Maß der baulichen Nutzung) sowie
- die zeichnerische Übernahme des zwischenzeitlich errichteten Geh- und Radweges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 gelten weiter fort und werden der Übersichtlichkeit halber mit aufgeführt.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Hohen Viecheln für das Wohngebiet Hohen Viecheln Süd-West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSKARTE o. M.



GEMEINDE

**GEMEINDE HOHEN VIECHELN**

PLANINHALT MASSSTAB

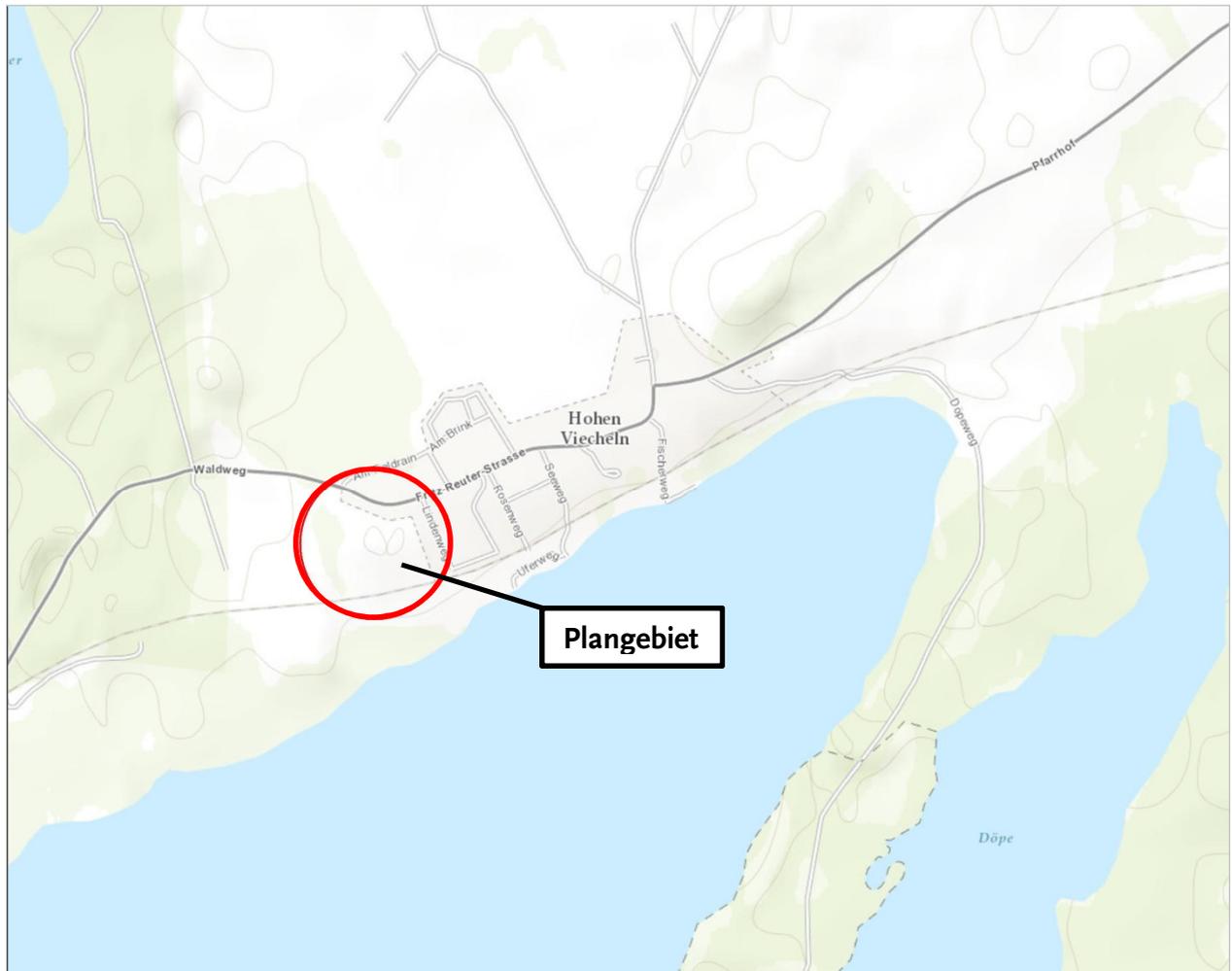
**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HOHEN VIECHELN"** **1 : 1.000**

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTL. EIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9755	2014_05_07_BP1_1Ae.vwx	Bottenbruch	Erhorn	König	Bottenbruch

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
Änderung gem. § 13 BauGB	Vorentwurf	780 x 692	07.05.2014

PLANVERFASSER

**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG



## GEMEINDE HOHEN VIECHELN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

**Begründung gemäß § 13 Abs. 1 i. V. m. § 2a  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Vorentwurf

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
1.1. Planungsziele.....	4
1.2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB .....	4
1.3. Lage und Größe .....	5
<b>2. Planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
2.1. Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.2. Flächennutzungsplanung.....	6
2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht.....	7
2.4. Rechtsgrundlage .....	8
<b>3. Bestand</b> .....	<b>8</b>
3.1. Bestandssituation und Nutzung.....	8
3.2. Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes .....	8
<b>4. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
4.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	9
4.2. Örtliche Bauvorschriften und Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 und (4) BauGB und § 86 LBauO M-V) .....	10
<b>5. Hinweise</b> .....	<b>10</b>
5.1. Baunutzungsverordnung.....	10
5.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	10
5.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten .....	10
5.4. Bodenschutz .....	10
5.5. Kampfmittel .....	10
5.6. Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 1.....	11
<b>6. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>11</b>

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

### 1. Grundlagen der Planaufstellung

#### 1.1. Planungsziele

Die hier vorliegende 1. Änderung für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 der Gemeinde Hohen Viecheln folgt aus den geänderten Entwicklungsabsichten und nimmt Bezug auf die veränderte Immissionssituation und die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen.

Eine Anpassung beziehungsweise eine Flexibilisierung von Festsetzungen wurde notwendig, um das Gebiet an den derzeitigen Ansprüchen auszurichten und zukunftsfähig zu entwickeln. Der Ursprungsbebauungsplan wurde 1996 genehmigt und ruhte dann unverändert bis er 2006 seine Rechtskraft erlangte. Neuere Untersuchungen und Entwicklungen machen es möglich die restriktiven Festsetzungen des Planes vor allem in Bezug auf die Anpassung an die Lärmsituation und örtlichen Bauvorschriften zu lockern und das Gebiet folglich attraktiver zu gestalten ohne den Charakter des Ortsbildes wesentlich zu verändern.

#### 1.2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Hohen Viecheln in seiner Sitzung am .....die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Da

- einerseits auf Grund der klaren Begrenzung der Änderungen des B-Planes hinsichtlich Inhalt und Umfang

ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich und auch zur Reduzierung des Aufwandes sinnvoll ist, musste

- andererseits geprüft werden,
  - ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird oder
  - ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Diese Prüfung erfolgte mit Ergebnis, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nichts entgegensteht, da die vorgenannten Folgen und Beeinträchtigungen nicht eintreten können. Somit wird das Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die eine öffentliche Auslegung durchgeführt

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

werden kann und

- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise eine Beteiligung werden kann,

angewendet. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### 1.3. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Rande der Ortschaft Hohen Viecheln, nördlich des Schweriner Außensees. Begrenzt wird das Gebiet

- im Norden durch die Landesstraße L 031 (Fritz-Reuter-Straße),
- im Osten durch Wohnbebauung mit Hausgärten,
- im Süden durch Flächen der Deutschen Bahn und
- im Westen durch landwirtschaftliche Grün- und Nutzflächen.

Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5,7 ha. Der Geltungsbereich, umfasst in der Flur ....., Gemarkung ....., vollständig die Flurstücke 274/5, 274/6, 274/7, 274/8, 274/9, 274/10, 274/15, 274/17, 274/18, 274/19, 274/20, 274/21, 274/22, 274/23, 274/24, 274/25, 274/26, 274/27, 274/28, 274/29, 274/30, 274/31, 274/32, 274/33, 274/34, 274/36, 274/37, 274/38, 274/39, 274/40, 274/41, 274/42, 274/43, 274/44, 274/45, 274/49, 274/50, 274/51, 274/52, 274/53, 274/54, 274/55, 274/56, 274/57, 274/58, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 287/8, 287/9. Es wird begrenzt durch die Flurstücke

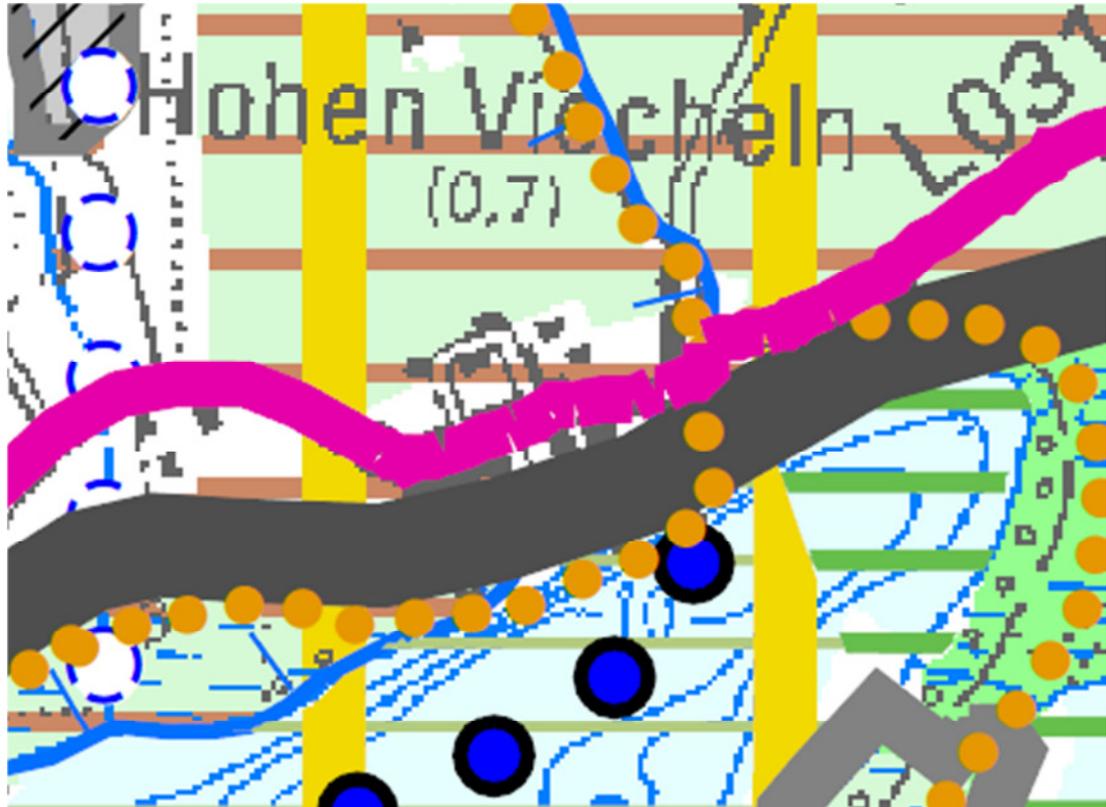
- 290/2 (L 301) im Norden,
- 273 (Wohnbebauung), 269, 268, 266, 265, 264, 263 (Gartennutzung) im Osten,
- 263 (Wegeparzelle), 224/1 und 274/2 (Bahnanlagen) im Süden und
- 287/7 (Bahntrasse), 274/46, 274/4, 287/7 (Landwirtschaftliche Fläche), 274/48 (Grünfläche) und 274/47 (Wegeparzelle) im Westen.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet, die Veröffentlichung erfolgt am 13.01.2012.

Abb. Ausschnitt aus Planzeichnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)



Für das Plangebiet bestehen keine planerischen Vorgaben.

## 2.2. Flächennutzungsplanung

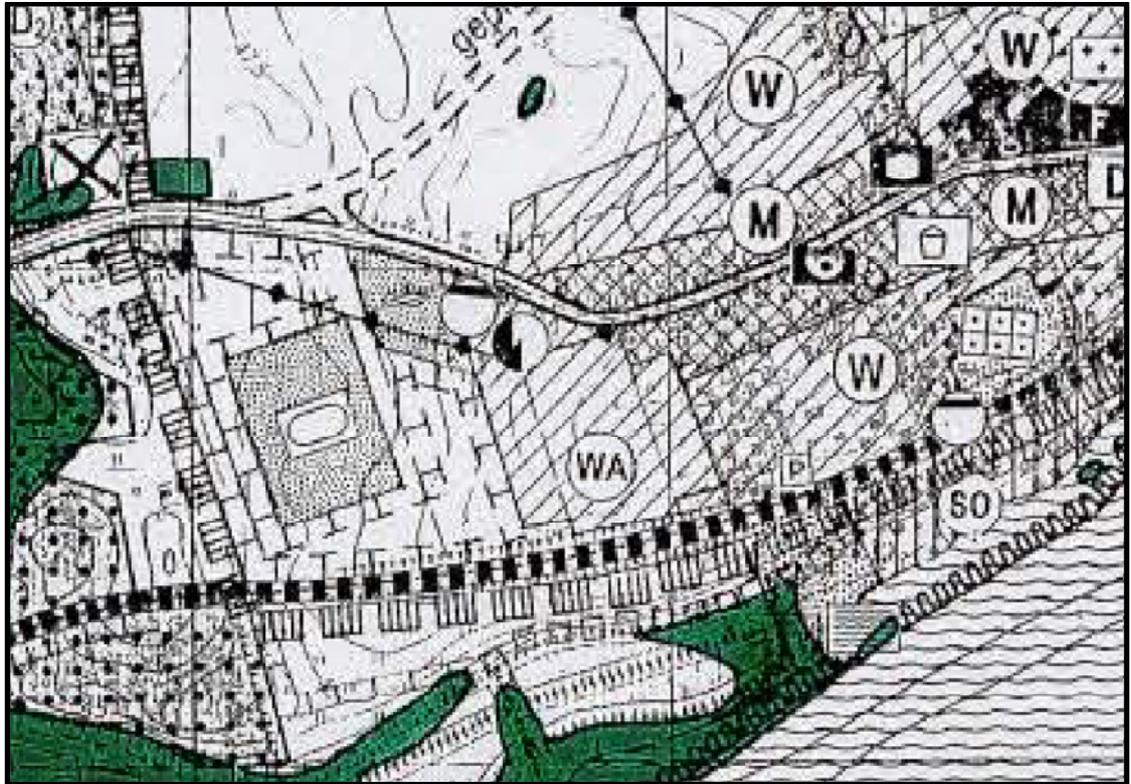
Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln<sup>1</sup> legt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet fest und vermerkt Ver- und Entsorgungsanlagen im nordwestlichen Planbereich in Form von Flächen für Abwasser und Elektrizität. Der genannte nordwestliche Bereich wurde in Form einer Grünfläche festgelegt. Des Weiteren ist eine oberirdische, elektrische Hauptfreileitung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes eingezeichnet.

Im näheren Umfeld erhält der Flächennutzungsplan weiterhin folgende Darstellungen:

- nördlich eine örtliche Hauptverkehrsstraße,
- östlich Wohnbauflächen,
- südlich Bahnanlagen und
- westlich befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Grünfläche der Nutzung Sportplatz.

<sup>1</sup> Rechtskraft Ursprungsplan 30.09.2004; Rechtskraft 1. Änderung 01.12.2011.

Abb. Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln



Insofern ist festzustellen, dass die derzeitige beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entspricht und aus diesem entwickelt ist.

### 2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Das gesamte Planungsgebiet ist derzeit mit dem rechtskräftigem B-Plan Nr. 1<sup>2</sup> überplant. Für den Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt in dem Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt das Entstehen von bis zu 18 m langen Hausgruppen an der Fritz-Reuter-Straße zu, welche bei der Erstellung von Mansarddächern von den festgesetzten Dachneigungen abweichen dürfen. Darüber hinaus ist nur das Entstehen von Einzel- und Doppelhäusern im mittleren und südlichen Plangebiet zulässig. Generell ist eine Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,4 mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m, abweichend davon die Gebäude im Nahbereich der Bahntrasse mit einer Firsthöhe von 6,00 m, über dem Bezugspunkt festgesetzt. Neben vereinzelt festgesetzten Firstrichtungen ist die Dachneigung zwischen 40° und 50°, im Nahbereich der Bahntrasse mit 15° bis 25°, bestimmt. Baugrenzen bestimmen die Baufelder für die Errichtung von Bauwerken.

Im Umfeld des Plangebietes grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

<sup>2</sup> Satzungsbeschluss vom 21.10.1996, rechtskräftig geworden am 15.05.2006.

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

### 2.4. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V),
  - b) Baugesetzbuch (BauGB),
  - c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
  - d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
  - e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
  - f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - g) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),
  - h) Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V),
  - i) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und
  - j) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## 3. Bestand

### 3.1. Bestandssituation und Nutzung

Zurzeit befindet sich noch keine Bebauung oder Infrastruktur auf dem Plangebiet. Grün-, Ackerland und einzelne Gehölze am Rand dominieren das Gebiet. Ein unbefestigter Weg durchschneidet einen Teil der Fläche in Nord-Süd-Richtung (Zufahrt zur Schaltstelle der DB).

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft parallel zur Fritz-Reuter-Straße eine unterirdisch verlegte Stromleitung.

### 3.2. Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage zwischen Schwerin (25 km) und Wismar (22 km). An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die L 031 „Fritz-Reuter-Straße“ und an der südlichen die Bahnstrecke Schwerin-Rostock. Der nächste Bahnhof liegt in der ca. 3 km westlich gelegenen Ortschaft Bad Kleinen.

Aufgrund einer Regelung zwischen der Straßenbaubehörde und dem Grundstückseigentümer der Flächen für den zwischenzeitlich errichteten und parzellierten parallelen Rad- und Fußweg, ist die direkte verkehrliche Erschließung der Baugebietsflächen unmittelbar südlich der Landesstraße gesichert.

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

### 4. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst den teilhaften Wegfall der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und die Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 an aktuelle Standards sowie der Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 gelten weiter fort und werden der Übersichtlichkeit halber teilweise in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen oder nachrichtlichen Übernahmen mit aufgeführt.

Im Folgenden werden die Abänderungen gegenüber dem rechtskräftigem B-Plan begründet.

#### 4.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Von der textlichen Festsetzung 7 (2) wird abgesehen, da die technischen Voraussetzungen für eine Schaffung eines angemessenen Lärmschutz für Wohnhäuser auch für max. zwei Vollgeschosse in der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse nach heutigem Stand möglich ist. Ebenso ist es auf Grund neuerer technischer Bauweise nicht notwendig Festsetzungen zur Dachneigung vorzunehmen zu müssen oder die Nutzung des Obergeschosses in Form von Wohnzwecken auszuschließen. Des Weiteren hat sich die Einrichtung und Anlage des Schienenverkehrsweges in den letzten 19 Jahren verändert, so dass heutzutage eine andere Ausgangssituation für das Plangebiet hergestellt worden ist.

Die Errichtung der Gebäude muss auf Grundlage des neuen schalltechnischen Gutachtens<sup>3</sup> wie folgt umgesetzt werden:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Baufeldern, die nahe der Fritz-Reuter-Straße und der Bahngleise in den Lärmpegelbereichen III und II liegen, vorzugsweise in den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, sind sie mit einer schallgedämmten -eventuell fensterunabhängigen- Lüftungseinrichtung zu versehen.
3. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
4. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Geräuschimmissionsprognose, 1. Änderung zum B-Plan Nr. 1 „Hohen Viecheln“, Stralsund, 25.04.2014.

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1, 2 und 3 abgewichen werden.

Die Umsetzung wird durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.

### 4.2. **Örtliche Bauvorschriften und Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 und (4) BauGB und § 86 LBauO M-V)**

Von den ursprünglich festgesetzten örtlichen Bauvorschriften wird Abstand genommen, da diese nicht mehr den aktuellen und modernen Ansprüchen von Baugebieten entsprechen.

Es wird von den gestalterischen Festsetzungen der Einfriedungsart, der Hauptfirstrichtung und der Dachneigung Abstand genommen, da die gestalterischen Elemente des Ortes Hohen Viecheln auch durch die Festsetzung von einheitlichen Baufeldern (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) ausreichend gewahrt werden. Gleichzeitig soll den Bauherren mehr Freiheiten zur individuellen Gestaltung innerhalb des gesteckten Rahmens gegeben werden und das Baugebiet an moderne Regelungen und Gestaltung angepasst werden, da diese veraltet und überholt sind.

## 5. **Hinweise**

### 5.1. **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### 5.2. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind in geringem Umfang erforderlich.

### 5.3. **Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

### 5.4. **Bodenschutz**

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

### 5.5. **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1**

**5.6. Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 1**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 überdeckt wesentliche Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Der Bebauungsplan Nr. 1 tritt damit in den überlagerten Bereichen außer Kraft. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst dabei nur die geänderten Festsetzungen und Vorgaben. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1, die der Übersichtlichkeit halber mit dargestellt werden, gelten weiter fort.

**6. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Hohen Viecheln hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Hohen Viecheln hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m § 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich aus-  
gelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Hohen Viecheln in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen.

Unterzeichnet:

Hohen Viecheln, den .....

.....

Bürgermeister

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1**

Bearbeitet im Auftrag der der Gemeinde Hohen Viecheln:



**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den .....

Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
B.Sc. Meike Erhorn

S:\Hohen Viecheln\09755\_P\_1 Aend\_B\_Plan Nr\_1\05\_B-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2014\_05\_06\_9755\_Begr. BP VE.docx