

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2021-1107 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 04.05.2021 Einreicher: Bürgermeisterin	
<b>Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mehr- Generationen- Wohnanlage Fritz- Reuter- Straße" der Gemeinde Hohen Viecheln</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	25.05.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	15.06.2021	Gemeindevertretung Lübow

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde beabsichtigt, im Innenbereich der Ortslage Hohen Viecheln an der Fritz-Reuter-Straße Baurecht zur Errichtung einer Wohnanlage für generationenübergreifendes Wohnen in 2 Wohngebäuden zu schaffen und somit Bauflächen für soziale Einrichtungen bereitzustellen und das Wohnungsangebot für den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Bürger zu verbessern.

Durch die zweckgebundene Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungsangebotes soll vermieden werden, dass Einwohner auf Grund ihres Alters ihr soziales Umfeld verlassen und aus der Gemeinde fortziehen müssen.

Durch die Einbindung des ehemaligen Gemeindehauses in das Wohnquartier entsteht ein offener Treffpunkt, an denen sich Angehörige verschiedener Generationen begegnen, austauschen und sich gegenseitig unterstützen können.

Die Mitnutzung des Bestandsgebäudes für touristische Zwecke sowie anteiliger Wohnnutzung sichert die funktionelle Wiederbelebung und Einbindung des Gebäudes in das öffentliche Leben.

Entsprechend der Empfehlung der Gemeindevertretung wird der B-Plan auf das Vorhaben eines regionalen Bauträgers ausgerichtet. Der Bauträger plant eine Mehr-Generationen-Wohnanlage mit ca. 15 Wohneinheiten in 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern (MFH) einschließlich aller notwendigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zu errichten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

Auszug B-Plan 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	

# SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

## über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Hohen Viecheln  
Gemarkung Hohen Viecheln  
Flur 2



#### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform
<b>WA</b>	II bzw. III
GRZ 0,4	56,00 m
o	GH max 13,00 m DN 25° bis 55° SD (auch versetzt und/oder zusammengesetzt), WD
△	

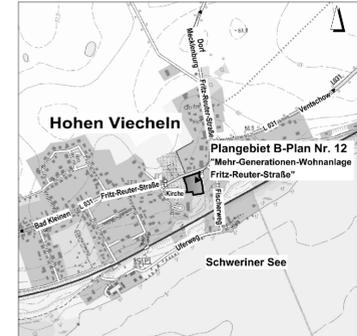
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgränze
  - Nummer des Flurstücks
  - Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76
  - Böschung
  - vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
  - Einfriedung
  - Baum Bestand
  - Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m
  - Löschwasserentnahmestelle

### Textliche Hinweise

**Bodenmerkmal**  
Verhalten bei Zufallsfunden:  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**
- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
  - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
  - Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
  - Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
  - Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Plangrundlage:	
Lage- und Höhenplan Maßstab 1: 250	VERMESSUNGSBEREICH REKSTIN SINEK Öffentlich-rechtliche Vermessungsbehörde
Angewandt auftrag und amtlicher Urkunden und eigener Aufträge.	Standort: 21. 2020 Verfahren: 21. 21. 2020 Datum: 21. 21. 2020 Blatt: 21. 21. 2020 Folien: 21. 21. 2020
Landkreis: Landkreis Nordwestmecklenburg	Auftrag-Nr.: 0796-00-1
Gemarkung: Hohen Viecheln	Flurstücks-Nr.: 106/1
Flur: Hohen Viecheln	Flurstücks-Nr.: 210/1
Flurstück: 212	Flurstücks-Nr.: 210/8



Übersichtsplan

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>II, III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
<b>GH max</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>56,00 m</b>	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
<b>SD, WD</b>	Satteldach, auch zusammengesetzt und/oder versetzt, Walmdach,	
<b>DN</b>	Dachneigung	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
<b>△</b>	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (1) BauNVO
<b>Baugrenze</b>		§ 23 (1) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 (1) Nr. 11 und § 6) BauGB
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>		
<b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b>		§ 9 (1) Nr. 11 und § 6) BauGB
<b>P</b>	Öffentliche Parkfläche	
<b>VG</b>	Verkehrsgrün	
<b>Ein- bzw. Ausfahrt</b>		
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 6) BauGB
<b>Abwasser hier: Abwasserpumpwerk</b>		
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 6) BauGB
<b>Erhalten von Bäumen</b>		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
<b>Roden von Bäumen</b>		
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier:</b>		§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
<b>PKW-Stellplatzanlage</b>		
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>		§ 9 (7) BauGB
<b>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</b>		§ 1 (4) und § 16 (6) BauNVO

### Teil B – Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO**  
1. Wohngebäude  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Die allgemein zulässigen Nutzungen unter Pkt. 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauGB**  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1)  
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**  
Nicht zulässig sind  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2)  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4)  
- Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also  
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,  
• bei Walmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel  
• bei versetzten bzw. zusammengesetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,  
gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die für das Baugebiet festgesetzte absolute Höhe über HN im Bezugssystem HN 76.
- Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
3.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und in die vorhandene zentrale Regenwasserkanalisation abzuleiten.

#### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB**  
1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen. Die Richtlinien der gültigen ZTV-Baumpflege sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind einzuhalten.  
1.2 Nicht überbaute Flächen des Grundstücks sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

#### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Fassaden**  
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
nicht zulässig sind:  
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen. Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfriedigungen**  
Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.
- Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zu-letzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788),  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),  
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBi. M-V S. 682),  
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBi. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBi. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ in Hohen Viecheln für das Gebiet der Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 212 und Teilflächen aus den Flurstücken 106/1 und 210/8 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

#### Verfahrensvermerke:

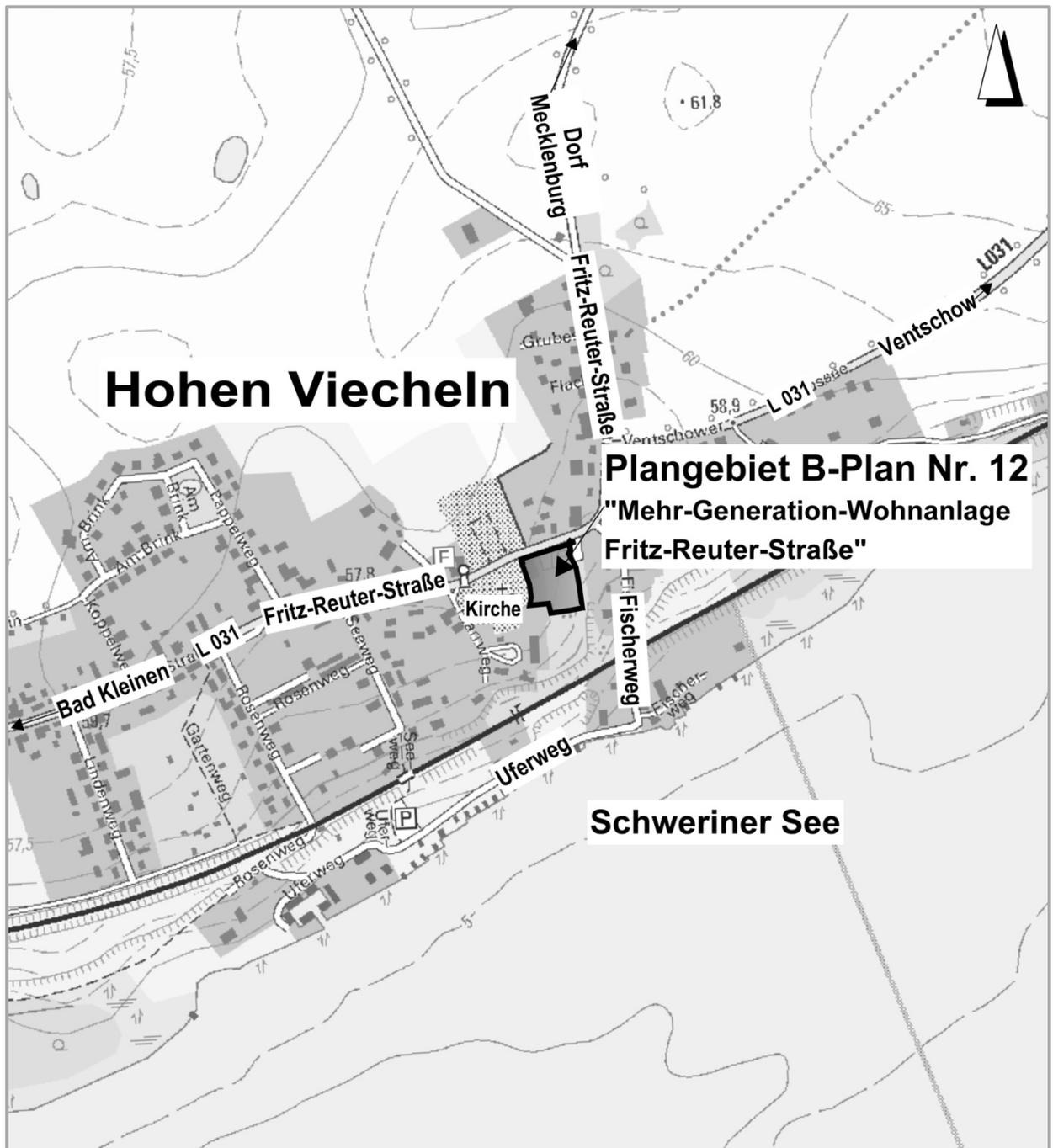
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....	
1	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.	
2	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am .....den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
3	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
4	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass von einer Umwertprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am ..... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden.	
5	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
6	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> .	
6	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass von einer Umwertprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am ..... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden.	
7	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
8	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
8	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
9	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.	
9	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
10	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.	
10	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.	
10	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister

## Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

Stand 07.04.2021

H/B = 560 / 780 (0,44m²)



**Gemeinde Hohen Viecheln**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12**  
**"Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-**  
**Straße" in Hohen Viecheln**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF

Stand 07.04.2021

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN .....	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM) .....	4
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN.....	6
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB .....	6
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	7
5.1.4	VERKEHRSFLÄCHEN.....	7
5.1.5	NEBENANLAGEN .....	7
5.1.6	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG .....	7
5.1.7	FLÄCHENBILANZ.....	7
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
5.2.1	DÄCHER.....	8
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN.....	8
5.2.3	NEBENANLAGEN .....	8
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE .....	8
5.2.5	EINFRIEDUNGEN .....	8
6.	VERKEHRliche ERSCHLIEßUNG.....	8
7.	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	9
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	9
7.2.1	SCHMUTZWASSER .....	9
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	9
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	9
7.4	GASVERSORGUNG .....	10
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN .....	10
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL.....	10

---

9.1	BODENSCHUTZ .....	10
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ .....	11
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	11
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG).....	11
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN .....	12
10.	DENKMALSCHUTZ .....	12
10.1	BAUDENKMALE .....	12
10.2	BODENDENKMALE .....	12
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	12
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ .....	12
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	12
12.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN .....	13
13.	UMWELTBELANGE .....	13

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, im Innenbereich der Ortslage Hohen Viecheln an der Fritz-Reuter-Straße Baurecht zur Errichtung einer Wohnanlage für generationenübergreifendes Wohnen in 2 Wohngebäuden zu schaffen und somit Bauflächen für soziale Einrichtungen bereitzustellen und das Wohnungsangebot für den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Bürger zu verbessern. Durch die zweckgebundene Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungsangebotes soll vermieden werden, dass Einwohner auf Grund ihres Alters ihr soziales Umfeld verlassen und aus der Gemeinde fortziehen müssen.

Durch die Einbindung des ehemaligen Gemeindehauses in das Wohnquartier entsteht ein offener Treffpunkt, an denen sich Angehörige verschiedener Generationen begegnen, austauschen und sich gegenseitig unterstützen können. Die Mitnutzung des Bestandsgebäudes für touristische Zwecke sowie anteiliger Wohnnutzung sichert die funktionelle Wiederbelebung und Einbindung des Gebäudes in das öffentliche Leben.

Entsprechend der Empfehlung der Gemeindevertretung wird der B-Plan auf das Vorhaben eines regionalen Bauträgers ausgerichtet. Der Bauträger plant eine Mehr-Generationen-Wohnanlage mit ca. 15 Wohneinheiten in 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern (MFH) einschließlich aller notwendigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zu errichten.

Der Bauträger hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtet.

Die Zufahrt soll über den vorhandenen Parkplatz erfolgen, hierfür ist der Parkplatz im Bereich der öffentlichen Stellplätze neu zu gestalten. Das ehemalige Gemeindehaus soll als Wohnhaus und offener Treffpunkt für die Bewohner der Mehr-Generationen-Wohnanlage hergerichtet und für den touristischen Bedarf im Ort mitgenutzt werden.

Das Grundstück wird an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

### *Planverfahren*

Zur Schaffung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt eine harmonische Gesamtgestaltung der Ortsmitte von Hohen Viecheln zu erreichen.

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplane des  
VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Kanalstraße 20, 23970 Wismar

gemessen am: 22.12.2020  
angefertigt am: 13.01.2021  
Lagebezugssystem: GK S4/83  
Höhenbezugssystem: HN 76

## 3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Hohen Viecheln
	Gemarkung	Hohen Viecheln
	Flur	2

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 212 und Teilflächen aus den Flurstücken 106/1 und 210/8.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.608,3 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Fritz- Reuter- Straße
im Osten:	durch Grünfläche und das Wohngrundstück, Fischweg 2
im Süden und Westen:	durch den Kirchhof mit Dorfkirche und Pfarrhaus

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

#### 4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Hohen Viecheln als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen

Raumentwicklungs-programm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

### 3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Hohen Viecheln ist im RREP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.  
*(3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.*

Mit der Einbeziehung des ehemaligen Gemeindehauses und der geplanten Nutzungen im Ortszentrum, wie z.B. eine touristisches Informationszentrum, ein Fahrradverleih sowie ein Cafe werden zusätzliche touristische Angebote geschaffen und somit die touristische Infrastruktur in Hohen Viecheln verbessert.

## 4. Siedlungsentwicklung

### 4.1 Siedlungsstruktur

*(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. (Z)*

Die Gemeinde nutzt mit ihrer Planung Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Ortslage. Das Vorhaben entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen.

## 5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

### 5.4.1 Landwirtschaft

Die Gemeinde Hohen Viecheln ist im RREP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

*(3) Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.*

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ nicht in Anspruch genommen.

## 6.4 Verkehr- und Kommunikation

### 6.4.4 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Durch die Gemeinde Hohen Viecheln sind regional bedeutsame Radrouten ausgewiesen.

*(1) In Anlehnung an den Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 sollen die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems verbessert werden, um seinen Anteil zu erhöhen. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden. Bauvorhaben sollen in ihrer Wirksamkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr den Anforderungen besser angepasst werden.*

*(2) Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden. Bei der Streckenführung sollen die Funktionsbeziehungen zwischen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen berücksichtigt werden.*

*(3) Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.*

Das ausgewiesene regionale Radroutennetz verläuft außerhalb des Plangebietes und wird durch die geplante Bebauung nicht berührt.

## **4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN**

### **4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB**

Die Gemeinde Hohen Viecheln verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Fläche der geplanten Bebauung wird darin als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt, damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entsprochen. Eine geringfügige Anpassung der Wohnbauflächenausweisung erfolgt im Wege der Berichtigung. Der Flächenvorbehalt für Einrichtungen der Verwaltung und für kulturelle Zwecke entfällt im Rahmen der Planberichtigung, da mit der Neuerrichtung des Gemeindezentrums/Feuerwehrneubau hierfür entsprechende Räumlichkeiten geschaffen wurden.

## **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

#### **5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dem Planungsziel entsprechend schafft der Bebauungsplan Baurecht für die Errichtung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage mit ergänzenden touristischen Nutzungen.

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sind dabei auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

Ausnahmsweise können dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, wenn diese untergeordnet sind und dem Planungsziel einer Mehr-Generationen-Wohnanlage nicht entgegenstehen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im direktem Ortszentrum, das überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist und seiner unmittelbaren Nähe zur denkmalgeschützten Dorfkirche werden folgende Nutzungen prinzipiell ausgeschlossen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### **5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die geplanten Gebäudekubaturen unterscheiden sich von der umliegenden überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung. Bedingt durch die hier geplante Errichtung von familienfreundlichen und altersgerechten Wohngebäuden wird die 3-geschossige Bebauung mit entsprechender maximaler Gebäudehöhe zugelassen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der Firsthöhe des vorhandenen ehemaligen Gemeindehauses.

Durch die Festsetzung der zulässigen Dachformen und der Dachneigungen wird die Errichtung 3-geschossigen Gebäude unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten bzw. zusammengesetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die im Plangebiet festgesetzte absolute Höhe über HN.

### 5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Plan wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser bzw. als Doppelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Ortes aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### 5.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan werden folgende zwei Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand festgesetzt

- die Teilbereiche der Landesstraße mit den Zu- und Abfahrten zum öffentlichen Parkplatz.
- der Bereich des öffentlichen Parkplatzes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die im öffentlichen Verkehrsraum der Fritz-Reuter-Straße bereits vorhanden Grünflächen mit großem Baumbestand werden im Plan als Verkehrsgrün dargestellt.

### 5.1.5 NEBENANLAGEN

Für die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze wird im Plan eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung – Stellplatzanlage – festgesetzt. Für die Stellplatzanlage wird eine Teilfläche des vorhandenen Parkplatzes genutzt. Die damit verbundene Reduzierung der öffentlichen Stellplätze erfolgt auf Grund der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Gemeindehauses.

Die Zufahrt erfolgt über die verbleibende öffentliche Parkplatzfläche.

### 5.1.6 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserpumpstation. Diese wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Ver- und Entsorgung für Abwasseranlagen festgesetzt.

### 5.1.7 FLÄCHENBILANZ

<u>Nr.</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
1.	Allgemeines Wohngebiet	3.277,5	71,12
2.	Verkehrsfläche – Zu- und Abfahrt + Verkehrsgrün	247,0	5,36
3.	Verkehrsfläche – öffentlicher Parkplatz	499,7	10,84
4.	Nebenanlage – Stellplatzanlage	571,7	12,41
5.	Fläche für Ver- und Entsorgung	12,4	0,27
	Gesamtfläche des Plangebietes	4.608,3	100,00

## 5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

### **5.2.1 DÄCHER**

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen. Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Versetzte Satteldächer bezeichnen Dächer auf einem oder einem aus mehreren geometrischen Formen zusammengesetzten Grundriss, deren einzelne schräge Dachflächen zueinander stehen und deren obere waagerechte Dachkanten keine gemeinsame Schnittlinie bilden.

Zusammengesetzte Satteldächer bezeichnen Dächer auf einem oder einem aus mehreren geometrischen Formen zusammengesetzten Grundriss, die aus mehreren Satteldächern zusammengesetzt sind. Sie können dabei unterschiedliche First- und Traufhöhen aufweisen.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude.

Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

### **5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN**

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

### **5.2.3 NEBENANLAGEN**

Gas- und Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Nebenanlagen wie Müllbehälter sind zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

### **5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE**

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

### **5.2.5 EINFRIEDUNGEN**

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der Fritz-Reuter-Straße soll den offenen Charakter der kleinen Wohnanlage begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei vorhandene Zufahrten von der die Fritz-Reuter-Straße aus.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plan zwei Bereiche vorgesehen. So wird ein Teil des vorhandenen Parkplatzes als öffentlicher Parkplatz festgesetzt, um die touristische Infrastruktur im Ortskern zu sichern.

Die für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze werden im Anschluss an den öffentlichen Parkplatz auf dem Grundstück realisiert. Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, ist die Befestigung der Stellflächen funktional auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist durch die Bestandsbebauung bereits erschlossen. Das Vorhaben bedingt eine Erweiterung/Ausbau der vorhandenen Anlagen. Die Anschlussbedingungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

### **7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

#### **7.2.1 SCHMUTZWASSER**

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Gemeinde Hohen Viecheln hat die Regenwasserableitung an den Zweckverband Wismar übertragen. Damit liegt die Niederschlagswasserableitung in der Verantwortung des Zweckverbandes Wismar.

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über die vorhandene Regenwasserkanalisation abzuleiten. Der vorhandene Leitungsbestand in der Fritz-Reuter-Straße und östlich des Plangebietes bietet günstige Voraussetzungen zur Ableitung und Überleitung des Regenwassers in den Schweriner See.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

### **7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;

- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

#### **7.4 GASVERSORGUNG**

Das Versorgungsunternehmen Gasversorgung Wismar Land GmbH ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN**

Die Versorgungsunternehmen sind am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus den Stellungnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

### **8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden = 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Eine Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im 300-m Umkreis des Plangebietes befinden sich im Bereich der Fritz-Reuter-Straße 46 und im Bereich der Kreuzung Fritz-Reuter-Straße/Pfarrweg Vertragshydranten (V4 und V5) mit je einer Entnahmekapazität von 48 m<sup>3</sup>/h.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

### **9. BODENSCHUTZ UND ABFALL**

Der Gemeinde sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

#### **9.1 BODENSCHUTZ**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstückes zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen

bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

### **Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen (Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Auffüllungen über 20 cm möglichst zu vermeiden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

## **9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

## **9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN**

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung

sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

## **9.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN**

### *Abfallentsorgung aus privaten Haushalten*

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/Bewohner zur Abholung an den Straßen bereitzustellen.

Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

### **10.1 BAUDENKMALE**

Im Plangebiet direkt befinden sich keine Baudenkmäler. In unmittelbarer Umgebung, auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich die frühgotische Dorfkirche mit Eisenkreuzen von 1869 u. 1871 sowie einem Grabstein von 1854 auf dem Friedhof (Denkmal Nr. 707) und das Pfarrhaus in der Fritz-Reuter-Straße 36 (Denkmal Nr. 705).

### **10.2 BODENDENKMALE**

Der Gemeinde sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **11. GEWÄSSERSCHUTZ**

### **11.1 TRINKWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

### **11.2 GEWÄSSERSCHUTZ**

#### Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der

Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen nicht zulässig.

## 12. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Auf den Erhalt vorhandener Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

## 13. UMWELTBELANGE

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a BauGB per Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

### Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt ca. 200 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2235-402 Schweriner Seen sowie ca. 250 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 2234-304 Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereichen von max. 7 km für Vogelarten (natura2000-relevanten Zielarten) mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffene Fläche aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren Lage keine Funktion als relevante Nahrungsfläche oder Brutstätte (maßgebliches Lebensraumelement) der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und FFH sind somit aufgrund der allseitig umgebenden, siedlungstypischen Nutzung ausgeschlossen.

Gleiches gilt in Bezug auf die durchweg auf Nass- und Feuchtlebensräume spezialisierten Zielarten des GGB DE 2234-304 Schweriner Außensee, deren Lebensraumsprüche durch den im Plangebiet vorhandenen Ziergarten (Artenarmer Zierrasen, einige Einzelbäume) und Parkplatz nicht gedeckt werden. Insofern sind jegliche Wirkungen der Planinhalte auf die übrige Kulisse der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ausgeschlossen.

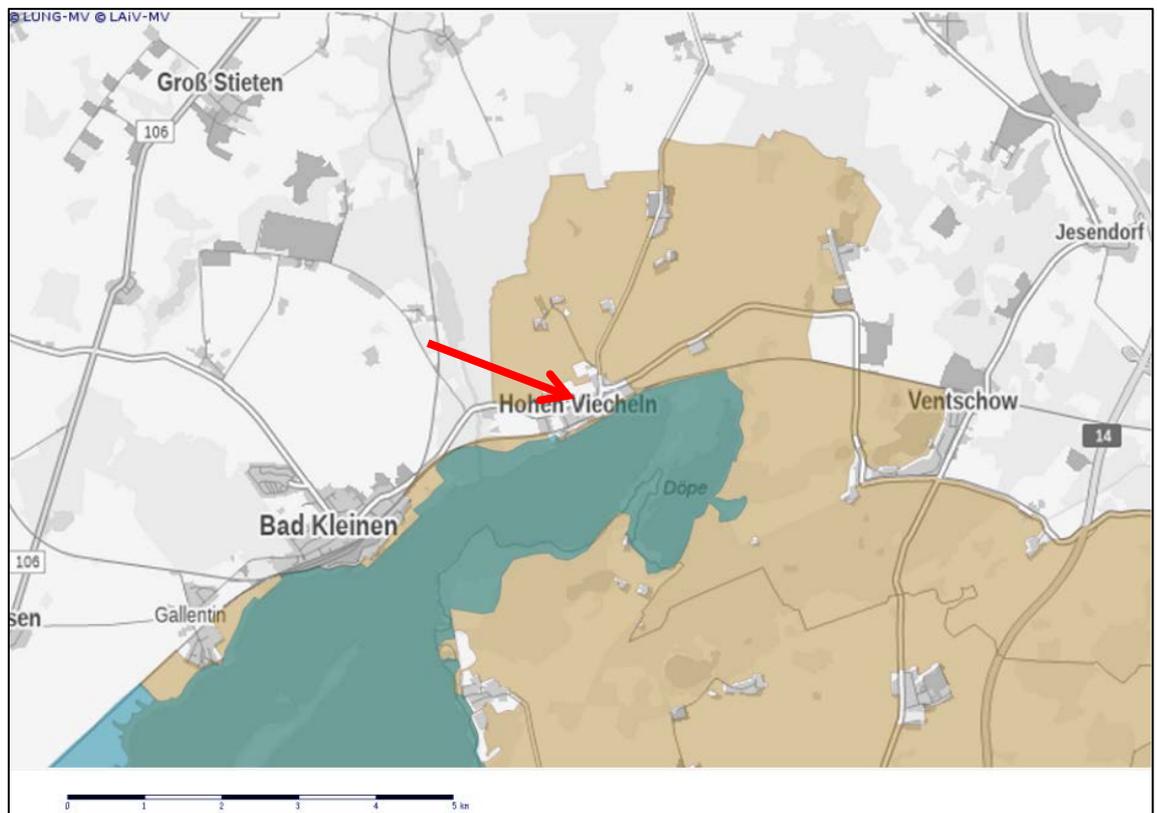


Abbildung 1: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021

#### Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung sowie die Sicherung von Bauflächen für die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach voraussichtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in

*Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete** sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.***"

Das Plangebiet beansprucht derzeit eine vollversiegelte Parkplatzfläche im Norden sowie eine als Ziergarten definierte Grünfläche. Geplant ist der Bau einer Mehr-Generationen-Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäuden, mit einer Gebäudehöhe von maximal 13 m, sowie aller notwendiger Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

#### Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die derzeit bestehende, intensiv als Zierrasen gepflegte Grünfläche besitzt grundsätzlich ein sehr geringes Potenzial als Nahrungshabitat für Vogelarten. Eine am Ostrand des Plangebiets befindliche Siedlungshecke (Bestandsbildner Brombeere) weist hingegen grundsätzlich ein gewisses Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten auf. Eine Entfernung ist unvermeidbar, diese ist jedoch in Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zum Schutze der etwaig darin brütenden Vogelarten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09. durchzuführen. Dieser Belang ist im Zuge der Planungsumsetzung zwingend zu berücksichtigen, steht infolge seiner grundsätzlichen Lösbarkeit durch die vorgenannte Bauzeitenregelung und des geringen Standortpotenzials jedoch nicht der Anwendung von § 13a BauGB entgegen.

Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche durch die langjährige anthropogene Nutzung geprägt und entsprechend eingeschränkt.

Die Vorhabenfläche ist vom Biotoptyp ein Ziergarten (PGZ) mit intensiv gepflegter Rasenfläche. Innerhalb des Ziergartens befinden sich zwei Obstbäume (Apfel), des Weiteren stehen innerhalb des Bestandsparkplatzes zwei junge Stieleichen mit Stammdurchmessern von 20 bzw. 30 cm (Stammumfang < 100 cm in 1,3 m Höhe über dem Erdboden). Die beiden Obstbäume sind gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG MV vom gesetzlichen Baumschutz ausgenommen. Gleiches gilt angesichts der Stammumfänge von < 100 cm für die beiden jungen Stieleichen. Für deren Entfernung bedarf es demnach keines Antrags auf Ausnahme im Sinne von § 18 Abs. 3 NatSchAG MV.

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Fläche und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden. Das Planungsgebiet betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht. 200 m südlich des Planungsgebiets befindet sich der Schweriner See mit angrenzenden Feuchtbiotopen. Südöstlich zum Plangebiet befindet sich in ca. 70 m Entfernung ein geschütztes Gehölzbiotop. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Planung fügt sich im Übrigen räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig)

ist im Geltungsbereich von umgebender Wohn-, Freizeit-, Sakral- und Funktionsbebauung geprägt.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13a BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : .....

Ausgefertigt am: .....  
Der Bürgermeister