

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/GV10/2021-0831
Gemeinde Hohen Viecheln		Status: öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:
Bauamt		Datum: 06.08.2021
		Einreicher: Bürgermeister
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr- Generationen- Wohnanlage Fritz- Reuter- Straße" in Hohen Viecheln		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	09.08.2021	Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln
Ö	20.09.2021	Gemeindevertretung Hohen Viecheln

Beschlussvorschlag:

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mehr- Generationen- Wohnanlage Fritz- Reuter- Straße “ in Hohen Viecheln wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr- Generationen- Wohnanlage Fritz- Reuter- Straße “ in Hohen Viecheln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Ergebnis der Prüfung und Abwägung
Satzung und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
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	

Gemeinde Hohen Viecheln

B-Plan Nr. 12 – „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ in Hohen Viecheln

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Zum Zeitpunkt der Prüfung wurden keine Stellungnahmen abgegeben von

- 6. Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde
- 9. E-Versorger – E.DIS AG

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23959 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
z.Hd. Frau Plieth

Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen André Reinsch
Zimmer 2.217 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6315 **Fax** 03841 3040 86315
E-Mail a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09.00 - 12.00 Uhr • 13.00 - 16.00 Uhr
Do 09.00 - 12.00 Uhr • 13.00 - 18.00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 25.08.2021

Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ der Gemeinde Hohen Viecheln
hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 10.05.2021**, hier eingegangen am **12.05.2021**

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ der Gemeinde Hohen Viecheln nach § 13a BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 26.04.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Kataster und Vermessung	Kommunalaufsicht

Seite 1/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kressitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauplanung/Verwaltungslotse

Seite 2/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6909
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48NWM0000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer Mehr-Generationen-Wohnanlage geschaffen werden. Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dies ist nicht zu bemängeln.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Misch- und allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der F-Plan muss demnach für die hier vorgelegte Planung auch nicht im Nachhinein angepasst werden.

II. Verfahrensvermerke

Keine Hinweise.

III. Planzeichnung

Es wird empfohlen, den Höhenbezugspunkt auch noch mal in der Planzeichnung darzustellen und in den Textteil B direkt der Angabe mit zu übernehmen.

Die Baugrenzen liegen teilweise nur 3m auseinander. Auf die Regelungen der Landesbauordnung bezüglich der einzuhaltenden Abstände wird diesseits hingewiesen. Der Hinweis sollte ggf. auch in die Begründung mit aufgenommen werden.

IV. Teil B - Text

Keine Hinweise.

V. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Es ist zu überprüfen, ob die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben dem Planungsziel nicht entgegenstehen kann. Sie sind zwar nur ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen, jedoch können diese bei der hier angestrebten Größenordnung der Gebäude schon relativ große Ausmaße annehmen.

Seite 3/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48NWMM00000033673

Das Planverfahren gemäß § 13a BauGB wird bestätigt.

Der B-Plan wird aus dem FNP entwickelt.

Änderungen Gesetzesgrundlage

Der Hinweis wird beachtet und der Höhenbezugspunkt in die Planzeichnung und in den Text Teil B übernommen.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Abstandsregelung nach LBauO M-V gelten.

Der Hinweis wird beachtet.

Da die Ausnahmsweise zulässige Nutzung von Beherbergungsbetrieben nur in begründeten Fällen und im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig ist, sieht die Gemeinde keine Gefahr einer den Planungszielen entgegenstehenden Nutzung.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	X

1. Baumschutz / Eingriffsregelung:

Bearbeitung Frau Lindemann

Baumschutz

Lt. Planzeichnung befindet sich direkt an der Baugrenze bzw. an den Geltungsbereich angrenzend Großbaumbestand. Zu Klärung, ob es sich um nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume handelt sind die konkreten zentimetergenauen Stammumfänge gemessen in einer Höhe von 1,3 m anzugeben. Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind maßstabsgerecht anhand des Wurzelbereich, d.h. mit der tatsächlichen Kronenausdehnung/Kronentrauffläche + einem Abstand von 1,5 m darzustellen.

U. a. Abgrabungen/Aufschüttungen und Überbauungen im Wurzelbereich können grundsätzlich zu erheblichen Beeinträchtigung bzw. Beschädigungen führen, da es hierdurch zum einen direkt Wurzel geschädigt werden können bzw. es durch eine Veränderung der Standortbedingungen (Wasser-/Nährstoff-/Sauerstoffversorgung) zu indirekten Wurzelschäden kommt bzw. die Vitalität der Bäume abnimmt.

Entsprechend § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Seite 4/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48NWMM00000033673

Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass ggf. gesetzlich geschützte Bäume am südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsrand entweder mit einer Erhaltungsfestsetzung dargestellt sind, oder aber außerhalb des Plangebiets liegen. Die Kronendarstellung dieser Bäume ist eine vereinfachte, generalisierte Darstellung auf der Plangrundlage (Vermessungskarte OBVI SIWEK 2021). Unter Beachtung des erheblichen Reliefs des Geländes ist eine Betroffenheit der auf dem westlich benachbarten Kirchhof auf deutlich höherem Niveau stehenden Großbäume (2x Stieleiche, Stammdurchmesser jeweils 1,1 m) auf Grundlage der Bauleitplanung auszuschließen.

Das Erhaltungsgebot in Bezug auf diese (und andere) Bäume ist jedoch ungeachtet dessen auch während der Bauausführung insbesondere durch Anwendung der DIN 18920 zu gewährleisten. Sollte es im Zuge dessen nachweislich – entgegen der aktuellen Einschätzung – zu bau- oder anlagebedingten Baumschäden kommen, so sind etwaige Ausfälle unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses MV zu ersetzen. Der Eintritt eines solchen Falles ist allerdings auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung nicht anzunehmen, da in die Traufbereiche der angrenzenden Großgehölze nach derzeitigem Planungsstand nicht eingegriffen wird.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Insofern ist durch die Gemeinde vor Beschluss des B-Plans nachzuweisen, dass es durch die Umsetzung dessen zu keinen erheblichen Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommt. Hierzu ist o. g. Darstellung des Baumbestandes der Unteren Naturschutzbehörde vor Beschluss vorzulegen.

Da in der Begründung lediglich auf die zu fällenden Bäume eingegangen wurden und die Betroffenheit der weiteren geschützten Bäume nicht dargestellt wurde bzw. ggf. Beeinträchtigungen o. ä. begründet sowie deren Unvermeidbarkeit dargelegt wurde, kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht geprüft werden, ob die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V vorliegen. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs wird die Beanspruchung des Wurzelbereichs als vermeidbar angesehen. Daher kann eine Ausnahme nicht in Aussicht gestellt werden. Die Baugrenzen sind außerhalb der Wurzelbereiche geschützter Bäume anzuordnen.

Neben anlagebedingten Beeinträchtigungen u. ä. sind ebenfalls baubedingte Beeinträchtigungen durch konkrete Schadensvermeidungsmaßnahmen (Bauzaun zum Abgrenzen Wurzelbereich o. ä.) auszuschließen und im B-Plan festzusetzen. Ausführungen zu den Schadensvermeidungsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vorzulegen (s. o.).

Hinsichtlich der Baumfällungen ist für die Eiche mit einem angegebenen Stammdurchmesser von 0,3 m nochmals der konkrete zentimetergenaue Stammumfang anzugeben. Sofern der Baum einen Stammumfang von mindestens 1 m hat, bedarf es für die Fällung einer Ausnahme genehmigung. Hierzu wäre vor Satzungsbeschluss ein begründeter Antrag auf Ausnahme nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zu stellen.

Baumreihenschutz

Auf Höhe des Geltungsbereichs befindet sich entlang der L 031 (Fritz-Reuter-Straße) eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe.

Im B-Plan wird die angrenzende Fläche als Verkehrsfläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen bereits bestehenden Parkplatz sowie zwei Zufahrten. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob es zu baulichen Änderungen auf der Fläche bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 19 NatSchAG M-V die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu

Seite 5/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48NWMM00000033673

Bei den auf der südlichen Grenze zum Nachbarflurstück 208/1 befindlichen Großbäumen, deren Kronen teilweise in das Plangebiet hineinragen, handelt es sich – anders als bei den zuvor beschriebenen Großbäumen des Kirchhofs – zweifelsfrei um Bäume eines Hausgartens. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, sind gem. § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG MV **nicht gesetzlich geschützt**. Bei den Randgehölzen des Hausgartens handelt es sich um zwei Fichten (Stammdurchmesser 0,4 und 0,5 m, bereits im Nachbarflurstück 208/1 stehend) und eine Gewöhnliche Esche (Stammdurchmesser 1 m, nahezu auf der Flurstücksgrenze stehend, zur Erhaltung festgesetzt).

Zur Vermeidung baubedingter Baumschäden ist die DIN 18920 zwingend anzuwenden. Eine Festsetzung dessen ist insofern weder notwendig noch möglich, da die hierfür zwingend erforderliche Bezugnahme auf § 9 Absatz 1 BauGB nicht möglich ist.

Der Stammumfang dieser Eiche beträgt deutlich < 1 m, ein gesetzlicher Schutz kann daher ausgeschlossen werden.

Die betreffenden, großen Winterlinden bleiben von der Umsetzung der Planinhalte unberührt. Der öffentliche Bestandsparkplatz bleibt erhalten und wird südlich (weit außerhalb der Kronenbereiche der Linden) lediglich um weitere Stellplätze ergänzt. Eine maßstabsgetreue Darstellung der Wurzelbereiche der Bäume auf Ebene eines Bebauungsplans ist insofern nicht erforderlich.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind.

Daher ist der Wurzelbereich der Bäume maßstabsgetreu darstellen. Jegliche bauliche Änderungen, die mit Eingriffen in den Boden bzw. starkeingreifenden Schnittmaßnahmen verbunden sind, sind unzulässig. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch konkrete Schadensvermeidungsmaßnahmen (Bauzaun zum Abgrenzen des unbefestigten Wurzelbereichs o. ä.) auszuschließen und im B-Plan festzusetzen. Die o. g. Darstellung des Baumbestandes sowie die Schadensvermeidungsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Beschluss vorzulegen.

Eingriffsregelung

Der vorliegende B-Plan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale:

Bearbeitung Frau Schröder

Belange von NSG, LSG oder ND sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Planbegründung und Biotopverzeichnis sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

4. Natura 2000/ FFH /Artenschutz

Bearbeitung Herr Höpel

Natura 2000/ GGB

Seite 6/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48 NWMM 0000 033673

Der Hinweis ist richtig und ergibt insofern in Bezug auf die Bauleitplanung keinen weiteren Änderungs- oder Handlungsbedarf.

Keine Betroffenheit

Keine Betroffenheit

Keine Betroffenheit

Keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist durch die Planung nicht betroffen.

Artenschutz

Die in der Begründung zum B-Plan auf S. 15 aufgeführte artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme, hier zeitliche Vorgabe für notwendige Gehölzbeseitigungen in Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, ist in die Satzung zu übernehmen und entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

In der Begründung zum B-Plan ist unter dem Punkt „Weitere Belange des Umweltschutzes“ auf S. 15 ausgeführt, dass die Entfernung von Gehölzen, „ in Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zum Schutze der etwaig darin brütenden Vogelarten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09. durchzuführen“ ist.

Mit dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme soll sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden, allerdings wurde diese nicht mit in die Satzung, hier Teil B-Text mit übernommen.

Sofern dies nachgeholt wird und die Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden, kann dem Plan zugestimmt werden.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Seite 7/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48NWMM0000033673

Keine Betroffenheit

Dem Hinweis wird gefolgt, eine entsprechende Festsetzung erfolgt in Text B.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

(Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	*

Die Ergänzung folgender Inhalte in der Begründung als Erläuterung zu Hinweis Nr. 5 wird vorgeschlagen:

1. Schadstoffkataster

Bei Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes ist mit gefährlichen Abfällen zu rechnen.

Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft.

In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige

¹ Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung übernommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig.

Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteehaltigen Bauprodukten, Holzschutzmitteln oder anderen Schadstoffen ist es zur Vorbereitung des Rückbaus sinnvoll, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen. (Anmerkung: Schadstoffhaltige Bausubstanz wird nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) erfasst.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	*

Auskunft aus dem Altlastenkataster:

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine

Keine Altlasten bekannt.

Seite 9/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48NWMM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Insoweit bestehen keine Einwände gegen Pkt. 9 der Begründung.

Die Prüfung folgender Minderungsmöglichkeiten von Bodenfunktionsverlusten wird empfohlen:

- a) Niveauperänderungen von mehr als 20 cm sollten außerhalb zulässig überbauter Flächen und deren notwendiger Schüttkegel untersagt werden.
- b) Für unbelastetes Niederschlagswassers sollte geprüft werden, dies über offene Entwässerungsmulden in die Vorflut zu leiten. Damit wird weniger in den Bodenwasserhaushalt eingegriffen als bei Abfluss über geschlossene Leitungen.
- c) Dach- und Fassadenbegrünungen können zur Minimierung von Bodenfunktionsverlusten beitragen.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen:
BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 27.09.2017
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 19.06.2020
LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011
PAK-Erlass M-V- Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden –Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017
DIN 18300 – Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche)
DIN 18915 – Bodenarbeiten
DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
Zu Quelle siehe auch unter <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Boden/Bodenschutz-in-der-Planung-und-beim-Bauen/>

Bauordnung

Seite 10/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48NWMM00000033673

Die Hinweise a und c der Minderungsmöglichkeiten werden als Anregung für den Bauherren in die Begründung übernommen.

Die begrenzten räumlichen Verhältnisse im Innenbereich der bebauten Ortslage lassen eine Ableitung des Niederschlagswassers über offene Mulden nicht zu.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Größe und Anordnung der Baufelder für die dreigeschossige Bebauung lässt den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V auf dem eigenen Grundstück bzw. zwischen den Baufeldern nicht zu, sofern die Baufeldgrenze ausgenutzt wird.

Hinweise:

Auf einen Brandabstand zwischen den Gebäuden von mind. 5,00 m gem. § 30 LBauO M-V wird hingewiesen.

Aufschüttungen und Abgrabungen können selbst Abstandsflächen erfordern und baugenehmigungspflichtig sein.

Brandschutz
Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen

Seite 11/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6909
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033673

Da die Abstandsregelungen nach Landesbauordnung M-V generell, d.h. auch innerhalb und auch zwischen Baufeldern einzuhalten sind, besteht kein Änderungsbedarf. In der Begründung wird jedoch auf diesen Umstand hingewiesen.

Die Hinweise sind durch den Bauherrn in der weiteren Planung zu beachten.

Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Vertragshydranten, die die notwendige Löschwassermenge bereitstellen.

Seite 12/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6509
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48 NWMM 0000 0033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Für den selbständigen öffentlichen Parkplatz ist nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich.

Straßenbaulasträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.

Keine Einwände

Der öffentliche Parkplatz ist eine Bestandsfestsetzung und bedarf daher keiner Baugenehmigung infolge der Überplanung.

Keine Einwände, da keine Betroffenheit

Keine Bedenken

Seite 13/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6909
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NO LADE 21 WIS
CID DE48 NWMM 0000 033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg – Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabstelle Wirtschaftsförderung,
Regionalentwicklung und Planen
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222
E-Mail c.haberer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2021-B1-0074
Grevesmühlen, 20.05.2021

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
11.05.2021

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
B-Plan Nr. 12 der Gem. Hohen Viecheln**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken.
In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.
Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen 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.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen
Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Haberer

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49;
BIC NOLADE21WS
CID DE48NVM00000033673

Keine Einwände noch Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
z. H. Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluum.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-148-21-5122-74031
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 10. Juni 2021

Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ in Hohen Viecheln

Ihr Schreiben vom 10. Mai 2021

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die Umsetzung des o.g. Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ in Hohen Viecheln wird keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betreffen.

Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluum.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Betroffenheit,

Der Hinweis wurde beachtet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

2

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Eine Betroffenheit seitens meines Fachbereiches ist daher nicht gegeben.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, da keine Betroffenheit

Die Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung

Kein Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt: **DenkmalGIS**

Telefon: 0385 588 79 100

e-mail: poststelle@lakd-mv.de

Aktenzeichen: 210517_010009-02

Schwerin, den 10.06.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 10.05.2021
Ihr Aktenzeichen kein
Gemeinde Hohen Viecheln
Grundstück Plangebiet B-Plan Nr. 12 „Mehr - Generationen - Wohnanlage Fritz -
Reuter - Straße“ in Hohen Viecheln
Georeferenz 119_5650,polygon,3906.41 m2
33270345.50,5965229.68
33270354.76,5965199.26
33270355.42,5965179.43
33270373.95,5965183.39
33270377.26,5965168.85
33270422.26,5965181.41
33270403.73,5965246.87
33270345.50,5965229.68
END
END
Vorhaben Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12
Hier eingegangen 17.05.2021 11:56:20

Gegen den vorliegenden Entwurf des Planes bestehen Einwände:

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte mittelalterliche Dorfkirche. Insbesondere die dort geplante Dreigeschossigkeit der beabsichtigten Neubauten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und der Wirkung des Baudenkmals. In der Sicht auf das Denkmal und vom Denkmal in die Umgebung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Wirkung der Kirche zu erwarten. Die vorhandene umgebende Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Gebäuden. Die Kirche ist bedeutendstes Gebäude aus historischer sowie bau- und kunsthistorischer Sicht sowie Höhendominante im Areal. Diese besondere Bedeutung für den Ort ist bei einer Neubebauung in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft angemessen zu berücksichtigen.

Für eine weitere Beurteilung des Bauvorhabens, ob z.B. eine geringere

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung	Landesbibliothek	Landesdenkmalpflege	Landesarchäologie	Landesarchiv
Dornhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0395 588 79 111	Johannes-Stelling-Str. 29 19053 Schwerin Tel.: 0395 588 79 210	Dornhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0395 588 79 101	Dornhof 4/5 19055 Schwerin Tel.: 0395 588 79 101	Graf-Schack-Allee 2 19053 Schwerin Tel.: 0395 689 79 410

<http://www.kulturerbe-mv.de> E-Mail: poststelle@lakd-mv.de Fax: 0395 589 79 344

Die geäußerten Einwände wurden geprüft. Im Ergebnis einer intensiven Prüfung unter Heranziehung der Studie zur geplanten Wohnbebauung auf Grundlage der Vermessung der Umgebungsbebauung (Kirche und Gemeindehaus) sowie der Geländetopographie wurde festgestellt, dass die Befürchtung, dass die Sicht auf das Denkmal und vom Denkmal in die Umgebung durch Planung erheblich beeinträchtigt wird, nicht zutrifft.

BEGRÜNDUNG

Maßgeblich für die etwaige Betroffenheit der optischen Wirkung eines Denkmals ist, inwieweit Hauptansichten zwischen Betrachter und Denkmal durch ein Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können. Hauptansichten ergeben sich von den vom Menschen vorrangig genutzten, öffentlich zugänglichen Standorten. Im Bild würde die ergänzende Bebauung links neben dem Bestandsgebäude (Gemeindehaus/Alte Schule) sowie in der linken Bildhälfte sichtbar sein. Eine über den Status Quo hinaus gehende Sichtverstellung ergibt sich daraus nicht, da die Kirche bereits vollständig vom Bestandsgebäude (Gemeindehaus / Alte Schule) verdeckt wird und die Firsthöhen der geplanten Gebäude maximal das Firstniveau des Gemeindehauses erreichen bzw. darunter bleiben (sh. Anhang 1 zur Prüfung und Abwägung - „Geländeschnitte“). Im Übrigen ergibt sich die Hauptansicht der Kirche nicht aus dieser Perspektive von Osten und Nordosten, sondern unmittelbar nördlich der Kirche: Hier befindet sich, ausgehend von der im Bild oben sichtbaren Fritz-Reuter-Straße der Hauptzugang zur Kirche. Von hier ist die Breitseite der Kirche im typischen Ambiente des Kirchhofs unverstellt sicht- und erlebbar. Weder das Bestandsgebäude (Alte Schule), noch die vorgesehene, ergänzende Bebauung nehmen darauf Einfluss.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**03
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege**

Geschossigkeit denkbar wäre, wäre eine Visualisierung mit Höhenangaben des Geländes und der Bebauung in Bezug auf die Kirche zu erstellen.

Vorgang besteht aus:
ORI210517_010009-02.xml
ORI210517_010009-02.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz
FFD26BB1AB7993CD8CC81ECCEFB3CCF
10.06.2021 19:02:58

Seite 2 von 2



Abb.: Sicht nach West-Südwest auf die östliche Giebelseite der Kirche (hinter dem Bestandsgebäude des Gemeindehauses / alte Schule) ausgehend vom Gehweg gegenüber des öffentlichen Parkplatzes

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Bauamt
z.Hd. Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Johann Bastrop
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: johann.bastrop@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-75/21
Datum: 18.06.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ der Gemeinde Hohen Viecheln

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 10.05.2021 (Posteingang: 14.05.2021)

Sehr geehrte Frau Kruse,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 12 bestehend aus Planzeichnung (Stand: April 2021) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Quartiers im Ortskern von Hohen Viecheln für generationenübergreifendes Wohnen zu schaffen. Es sollen zwei mehrgeschossige Gebäude für ca. 15 Wohneinheiten geschaffen werden. Das Vorhaben zielt dabei auf den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Bürger ihrer Gemeinde ab. Geplant ist ferner die Einbeziehung des ehemaligen Gemeindehauses als Treffpunkt und für touristische Zwecke. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha, wovon ca. 0,3 ha gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln stellt für den Geltungsbereich zu großen Teilen bereits als Misch- und Wohnbaufläche dar. Im Rahmen einer Berichtigung soll künftig der Standort des ehemaligen Gemeindehauses als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Hohen Viecheln befindet sich laut dem RREP WM im strukturschwachen Ländlichen Raum. Gem. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM sollen in diesen Räumen vorhandene Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Hohen Viecheln und entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Hohen Viecheln als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % möglich sein.

Die Gemeinde Hohen Viecheln hat ihr Wohnbaupotenzial bis 2020 vollständig ausgeschöpft.

Mit dem Beschluss VV-01/20 vom 10. Juni 2020 hat die Verbandsversammlung den Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Zum jetzigen Zeitpunkt sind das Ergebnis der Fortschreibung und die damit verbundenen Regelungen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden jedoch noch nicht absehbar. Sicher ist, dass auch im Zeitraum 2021-2030 eine angemessene Entwicklung der Gemeinde Hohen Viecheln möglich sein wird. Vor diesem Hintergrund, der innerörtlichen Lage sowie einer sinnvollen Planung kann die vorgesehene Entwicklung von 15 WE raumordnerisch mitgetragen werden.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusschwerpunktraum (vgl. 3.1.3 (2) RREP WM) sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V, 3.1.4 (1) RREP WM).

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben, B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Hohen Viecheln, ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Johann Bastrop

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

05
Straßenbauamt Schwerin

**Straßenbauamt
Schwerin**

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Gemeinde Hohen Viecheln
über Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Der Amtsvorsteher
Bauamt
z. Hd. Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg



Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 588 81 146
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2114-512-00-HVIE BP12-2021/084
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 9. Juni 2021

**Stellungnahme zur
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hohen Viecheln „Mehr-
Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“**

Ihr Schreiben vom 10.05.2021- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der Gemeindevertretung Hohen Viecheln über den Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 12.05.2021.

Dazu haben Sie nachfolgende Unterlagen in Papierform beigelegt:

- die Planzeichnung und
- die Begründung.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr- Generationen- Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ der Gemeinde Hohen Viecheln bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Feststellungen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

- Die Landesstraße L 031 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Als Straßenbaulastträger der L 031 lehne ich Lärmschutzforderungen aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen für die geplante Wohnanlage ab. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehene Nutzung ist nach den geltenden Rechtsvorschriften durch den Planungsträger zu sichern.
- Entlang der L 031 stehen auf Flurstücken des Straßenbauamtes stehen, gemäß § 18 NatSchAG M-V, gesetzlich geschützte Bäume. Deren Wurzel- und Traufbereich darf nicht über die bestehenden Versiegelungen hinaus befestigt bzw. versiegelt werden.

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pumpower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sbv-on@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/Impressum/Datenschutz/>.

Keine Bedenken, da die Hinweise unter Punkt a bis d wie folgt berücksichtigt werden:

Zu a

Lärmschutzforderungen werden gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht.

Zu b

Eine Versiegelung im Bereich der geschützten Bäume über den Grad des Bestandes hinaus ist nicht beabsichtigt.

Weitere Eingriffe in den Traufbereich der Bäume werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

05
Straßenbauamt Schwerin

Seite 2 von 2

Einem Ausbau der öffentlichen Parkplatzfläche im Traufbereich der Bäume kann zum Schutz der Bäume nicht zugestimmt werden. Die Zufahrten zum Grundstück sind im Bestand gepflastert. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob dort Eingriffe in den Traufbereichen der Bäume zu erwarten sind. Dazu sind dem SBA SN detailliertere Planungen vorzulegen.

- c) Während der Bauzeit sind die Bäume und ihr Traufbereich vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Befahren, Ablagern von Baustoffen) zu schützen.
- d) Notwendige Lichtraumprofilsschnitte sind fachgerecht gemäß gültiger ZTV Baumpflege auf max. 4,50 m Höhe auszuführen. Eingriffe in den Starkastbereich sind zu vermeiden. Diese bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung und Abstimmung mit dem SBA. Sollte eine Vermeidung nicht möglich sein, sind die Eingriffe zu bilanzieren und zu kompensieren.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Jürgen Unger
Sachgebietsleiter Straßenverwaltung

Zu c und d
Die Hinweise zum Schutz der Bäume sind Bestandteil der naturschutzrechtlichen Festsetzungen des B-Planes und sind durch den Bauherren zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

07
Wasser- und Bodenverband

Von: Mark Sierks <sierks@wbv-sn.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. Juni 2021 08:30
An: Juliane Kruse <j.kruse@ami-dorfmecklenburg-badkleinen.de>
Betreff: Aufstellung B-Plan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln ist kein in der Unterhaltungslast des WBV befindliches Gewässer 2. Ordnung betroffen.
Daher stimme ich dem B-Plan grundsätzlich zu und habe keine weiteren Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Sierks
Geschäftsführer

Wasser- und Bodenverband "Schweriner See/Obere Sude"
Rogahner Str. 96
19061 Schwerin
www.wbv-sn.de

Tel: 0385/67171385

Keine Anregungen und Bedenken, da keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

08
Zweckverband Wismar

vorab per E-Mail



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

**Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —**

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen:
Ihr Bearbeiter: Frau Kruse

Lübow, den 25.06.2021

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ in Hohen Viecheln
- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch
- Entwurf vom 26.04.2021

Hier: - Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

**Reg.-Nr. 319/2021
Az 3-13-1-14-B**

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021 sowie der Niederschlagswassersatzung (NWS) des Zweckverbandes Wismar vom 08.05.2013, nehmen wir zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

- geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA , zwei mehrgeschossige Wohngebäude als „Mehrgenerationen-Wohnanlage“ ca. 15 WE, und Mitbenutzung Bestandsgebäude für touristische Nutzung und anteilige Wohnnutzung, 2 Vollgeschosse
- Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstücke 212, und Teile aus 106/1 und 210/8diverse
- Fläche gesamt: 4.608,3 m²
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall: m³/d, m³/h ?? (bitte ergänzen)

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung sowie Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes gesichert.

Anschlussmöglichkeit besteht an die betriebsfertige Trinkwasserleitung d 180 x 16,4 PE, südlich der Fritz-Reuter-Straße und das Abwasserpumpwerk, im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 212.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsbuchhaltung
03841/7830-30 MB Wasser
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme
Telefax: 03841/780407

Steuer-Nr. 079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Cresmerbank Wismar

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserversorgung sind grundsätzlich gesichert. Es besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen des Zweckverbandes.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

08
Zweckverband Wismar



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

**Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —**

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Der vorhandene Schmutzwasseranschlusskanal des bestehenden Gebäudes (ehemaliges Gemeindehaus), welcher in einer ungünstigen und nicht gesicherten Trasse über mehrere private Grundstücke in Richtung Seeweg verläuft, ist außer Betrieb zu nehmen.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist der Zweckverband Wismar für die Niederschlagswasserentsorgung in der Gemeinde Hohen Viecheln zwar zuständig, betreibt aber in diesem Bereich der Ortslage **kein** öffentliches Niederschlagswassernetz.

Wir gehen bei dem bestehenden Kanal davon aus, dass es sich hierbei um eine Anlage der Straßenentwässerung handelt und sind deshalb satzungsgemäß nicht verpflichtet, diesen Kanal zu betreiben.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt derzeit nur im Rahmen der mit der Gemeinde Hohen Viecheln abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05/30.05.20217 als gesichert.

Die genannten Hydranten V 4 und V 5 wurden lediglich mit je 48 m³/h aus derselben Trinkwasserleitung eingestuft. Die erforderliche Menge von 96 m³/h ist somit **nicht** gesichert.

Erschließungsplanung

Alle Fragen zur weiteren Erschließung Trink- und Schmutzwasser dieses Gebietes sind in der weiteren Planungsphase mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Sabine Meier
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauzug Trinkwasser/Schmutzwasser M 1: 1.000

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsbuchung
03841/7830-30 MB Wasser
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme
Telefax: 03841 7292407

Steuer-Nr.
079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Cresmerbank Wismar

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Niederschlagswasserableitung über die vorhandenen Anlagen wird mit dem zuständigen Betreiber im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Zur Klarstellung:
Die erforderliche Menge des Löschwasserbedarfs beträgt 48 m³/h und ist über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Die Klarstellung erfolgt in der Begründung.

Die Erschließungsplanung wird mit dem Zweckverband abgestimmt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

10
Gasversorgung Wismar Land GmbH



Leitungsauskunft

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Frau Kruse, Bauamt
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

20.05.2021

Reg.-Nr.: 432046 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Bebauungsplan Nr. 12

Ort: Hohen Viecheln, Fritz-Reuter-Straße
(lt.Lageplan)

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Wismar
Land GmbH.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Binger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registriergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

10
Gasversorgung Wismar Land GmbH

Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Anmerkungen:

Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Hohen Viecheln hat die Gasversorgung Wismar Land GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Leitungen weiterhin gewährleistet ist.

Anlagen:

Merkblatt
Leitungsanfrage
GAS.pdf

Keine Einwände

Die vorhandene Gasleitung verläuft im Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße. Von hier aus verläuft ein Hausanschluss (32 PE) bis zum vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet – ehemaliges Gemeindehaus.

Der Anschluss an die vorhandenen Gasversorgungsanlagen ist durch den Bauherren im Rahmen der Bauvorbereitung abzustimmen.

Das Merkblatt wird als Anlage der Begründung beigefügt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

11
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

REFERENZEN vom 10. Mai 2021
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: 95413428 / Lfd. Nr. 316
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 10. Juni 2021
BETRIFFT Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" in Hohen Viecheln

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hauptschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858608, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

1234567890

Keine Einwände

Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsanlagen ist durch den Bauherren zu beantragen.

Die Hinweise werden beachtet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

11
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 10.06.2021
EMPFÄNGER Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
SEITE 2

Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Anlagen
1 Lageplan

Ute
Glaesel

Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2021.06.10
09:14:51 +02'00'

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

12
WEMACOM

Von: leitungsauskunft@wemacom.de <leitungsauskunft@wemacom.de>
Gesendet: Donnerstag, 27. Mai 2021 10:25
An: Juliane Kruse <j.kruse@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de>
Betreff: Aufstellung Bebauungsplan - Hohen Viecheln

Unser Zeichen: XTBN 2021/01229

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke / Frau Redandt (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

René Panke
Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224
leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de



WEMACOM Telekommunikation GmbH | WEMACOM Breitband GmbH
Zeppelinstraße 1 | 19061 Schwerin
Geschäftsführer: Dipl. Ing. Volker Buck, Dipl. Ing. Torsten Speth

Im Bereich des Plangebietes ist der Bau von Versorgungsanlagen geplant. Der Anschluss an die geplanten Versorgungsanlagen ist durch den Bauherren zu beantragen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Nachbargemeinden

Von den 5 Nachbargemeinden

1. Ventschow
2. Lübow
3. Dorf Mecklenburg
4. Bad Kleinen
5. Lübstorf

haben zum Zeitpunkt der Prüfung ...**drei**..... Gemeinden/Stadt eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Hansestadt Wismar

Beschluss zu VO/GV11/2021-0695
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" der
Gemeinde Hohen Viecheln**

Übersicht zur Beratung:

17.05.2021 Gemeindevertretung SI/11/GV11-08 ungeändert beschlossen

Beschluss:

17.05.2021 **Gemeindevertretung Ventschow**
SI/11/GV11-08 **Sitzung der Gemeindevertretung Ventschow**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	9
davon besetzte Mandate:	9
davon Anwesende:	9
Ja- Stimmen:	9
Nein- Stimmen:	-
Stimmhaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-


Voß
Bürgermeister



keine Hinweise oder Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

2
Gemeinde Dorf Mecklenburg

Beschluss zu VO/GV01/2021-1816
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 12 "Mehr- Generationen- Wohnanlage Fritz- Reuter- Straße" der
Gemeinde Hohen Viecheln**

Übersicht zur Beratung:

15.06.2021 Haupt-u. FinanzA SI/01/A/FA-51 ungeändert beschlossen

Beschluss:

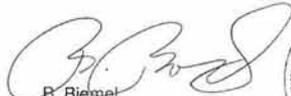
15.06.2021 **Haupt-und Finanzausschuss Dorf Mecklenburg**
SI/01/A/FA-51 **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde**
 Dorf Mecklenburg

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	5
davon besetzte Mandate:	5
davon Anwesende:	5
Ja- Stimmen:	5
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-


B. Biemel
Bürgermeister



Zustimmung - keine Hinweise oder Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3
Gemeinde Bad Kleinen

Beschluss zu VO/GV08/2021-2438
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße" der
Gemeinde Hohen Viecheln**

Übersicht zur Beratung:

19.05.2021 Gemeindevertretung SI/08/GV08-13 ungeändert beschlossen

Beschluss:

19.05.2021 **Gemeindevertretung Bad Kleinen**
SI/08/GV08-13 **Sitzung der Gemeindevertretung Bad Kleinen**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	15
davon besetzte Mandate:	15
davon Anwesende:	14
Ja- Stimmen:	14
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-


Wolm
Bürgermeister

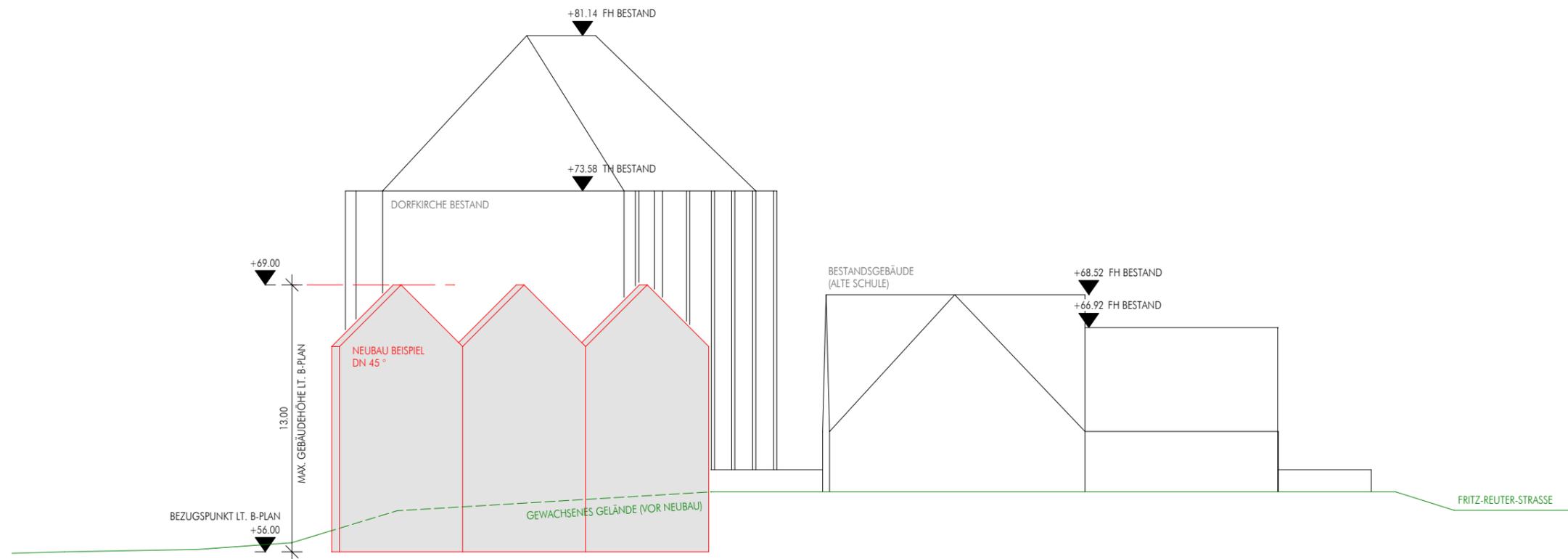


keine Hinweise oder Bedenken

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 21.05.2021 bis zum 21.06.2021

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

LÄNGSSCHNITT/ ANSICHT BLICKRICHTUNG WEST
(BESTANDSGEBÄUDE/ KIRCHE)



Anhang 1 zur Prüfung und Abwägung

BESTAND BLICKRICHTUNG WEST I
(VOM VORDEREN GRUNDSTÜCK)

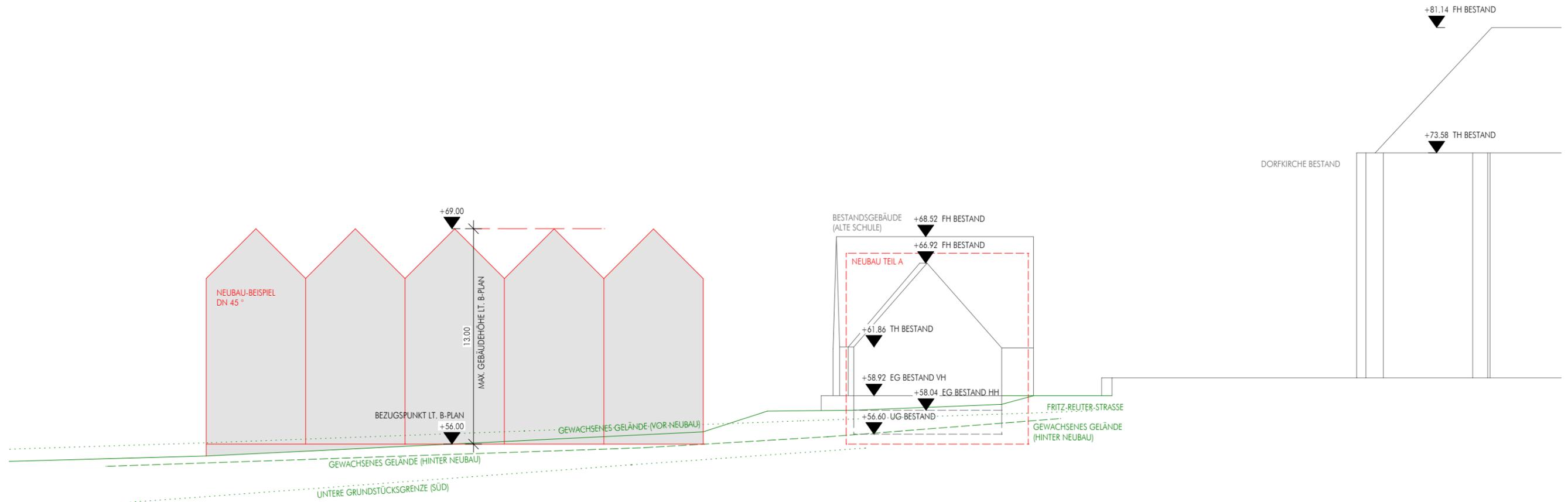


BESTAND BLICKRICHTUNG WEST II
(VOM HINTEREN GRUNDSTÜCK)



PROJEKT: 2005_KONZEPTSTUDIE NEUBAU MEHRGENERATIONENWOHNEN FRITZ-REUTER-STRASSE 37, 23996 HOHEN VIECHELN		
BEWERBER: Dipl.-Ing.(FH) Marco Krentz An der Bergbrauerei 17 23970 Wismar	ARCHITEKT: FREI ORT ARCHITEKTEN	ARCHITEKT: FREIORT ARCHITEKTEN Kruske + Meißner PartGmbH Wichmannsdorfer Straße 16 23946 Ostseebad Boltenhagen 0388 25 18 04 25 info@freiort-architekten.de
BEBAUUNGSPLAN	PLAN-NR.: 2005.BP.11	DATUM: 09.07.2021
ANSICHT KIRCHE / BESTAND (GELÄNDESCHNITT II)		FORMAT: A3 GEZ.: CK MASSSTAB: 1/250

QUERSCHNITT / ANSICHT BLICKRICHTUNG SÜD
(STRASSE/ PARKPLATZ RICHTUNG SEE)



BESTAND BLICKRICHTUNG STRASSE RICHTUNG KIRCHE I
(VOM PARKPLATZ AUS)



BESTAND BLICKRICHTUNG STRASSE RICHTUNG KIRCHE II
(VOM PARKPLATZ AUS)



PROJEKT: 2005_KONZEPTSTUDIE NEUBAU MEHRGENERATIONENWOHNEN FRITZ-REUTER-STRASSE 37, 23996 HOHEN VIECHELN		
BEWERBER: Dipl.-Ing.(FH) Marco Krentz An der Bergbrauerei 17 23970 Wismar		ARCHITEKT: FREIORT ARCHITEKTEN Kruske + Meißner PartGmbH Wichmannsdorfer Straße 16 23946 Ostseebad Boltenhagen 0388 25 18 04 25 info@freiort-architekten.de
BEBAUUNGSPLAN	PLAN-NR.: 2005.BP.10	DATUM: 09.07.2021
STRASSENANSICHT (GELÄNDESCHNITT)		FORMAT: A3 GEZ.: CK MASSSTAB: 1/250

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

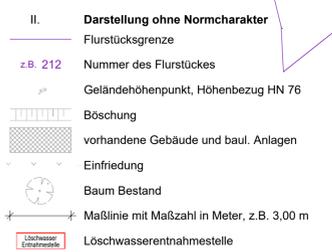
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform
WA	II bzw. III
GRZ 0,4	56,00 m
o	GH max 13,00 m DN 25° bis 55° SD (auch versetzt und/oder zusammengesetzt), WD
△	

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. 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.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennhaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt - Am Wehberg 17 – 23 972 Dorf Mecklenburg eingesehen werden.

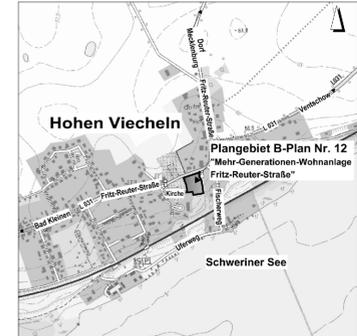


Plangrundlage:

Lage- und Höhenplan Maßstab 1: 250	VERMESSUNGSBÜRO KESTIN SIEKER Öffentlich-rechtliche Vermessungsingenieurin
Standort: 21. 2020/Winter	Auftrag-Nr.: 0796-00-1
Vermaß: 0.9.21, 28.10.21	Höhenbezug: NN
Vermaß: 0.9.21, 28.10.21	Legende: 02.10.21
6.846.1000/Vermessungsamt Nordwestmecklenburg	Geometrie: 21.11.2020
	Abmaß: 13.02.2021, JAB

Angenommen aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener optischer Aufnahme.
Die Grenzlinie geben als nicht topographisch genau Geometri.

Landkreis: Landkreis Nordwestmecklenburg	Auftrag-Nr.: 0796-00-1
Gemarkung: Hohen Viecheln	Höhenbezug: NN
Flur: Hohen Viecheln	Legende: 02.10.21
Flurstück: 212	Geometrie: 21.11.2020
	Abmaß: 13.02.2021, JAB



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II, III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
56,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
SD, WD	Satteldach, auch zusammengesetzt und/oder versetzt, Walmdach,	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Baugrenzen	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (1) BauNVO
△	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	
VG	Verkehrsrün	
▲	Ein- bzw. Ausfahrt	
Flächen für Ver- und Entsorgung		§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
Abwasser	hier: Abwasserpumpwerk	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
Unterirdische Leitungen	hier: Gasleitung 32 PE, Gasversorgung Wismar GmbH	
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Erhalten von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Roden von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen:		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier:	PKW-Stellplatzanlage	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		§ 1 (4) und § 16 (6) BauNVO

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die allgemein zulässigen Nutzungen unter Pkt. 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)

1.4 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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 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 von 56,0 m über HN im Bezugssystem HN 76.

3. 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

1. 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, gemäß des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase zu schützen. Das Erhaltungsgebot gilt auch für die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen geschützten Bäume. 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.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Gehölzbrüter
Eine Beseitigung und/oder Beschneidung der am Ostrand des Plangebietes vorhandenen Siedlungshecke ist in Anwendung des § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zum Schutz der etwaig darin brütenden Vogelarten außerhalb des Zeitraums vom 01.03. – bis 30.09. durchzuführen.

Der Einsatz von unbeschichteten Metaldachflächen ist unzulässig.

2.2 Fassaden
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämte 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.)

3. 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 Holzläuzen zu umschließen.

4. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5. Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6. Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7. 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 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S.1033)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. 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 210/6 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

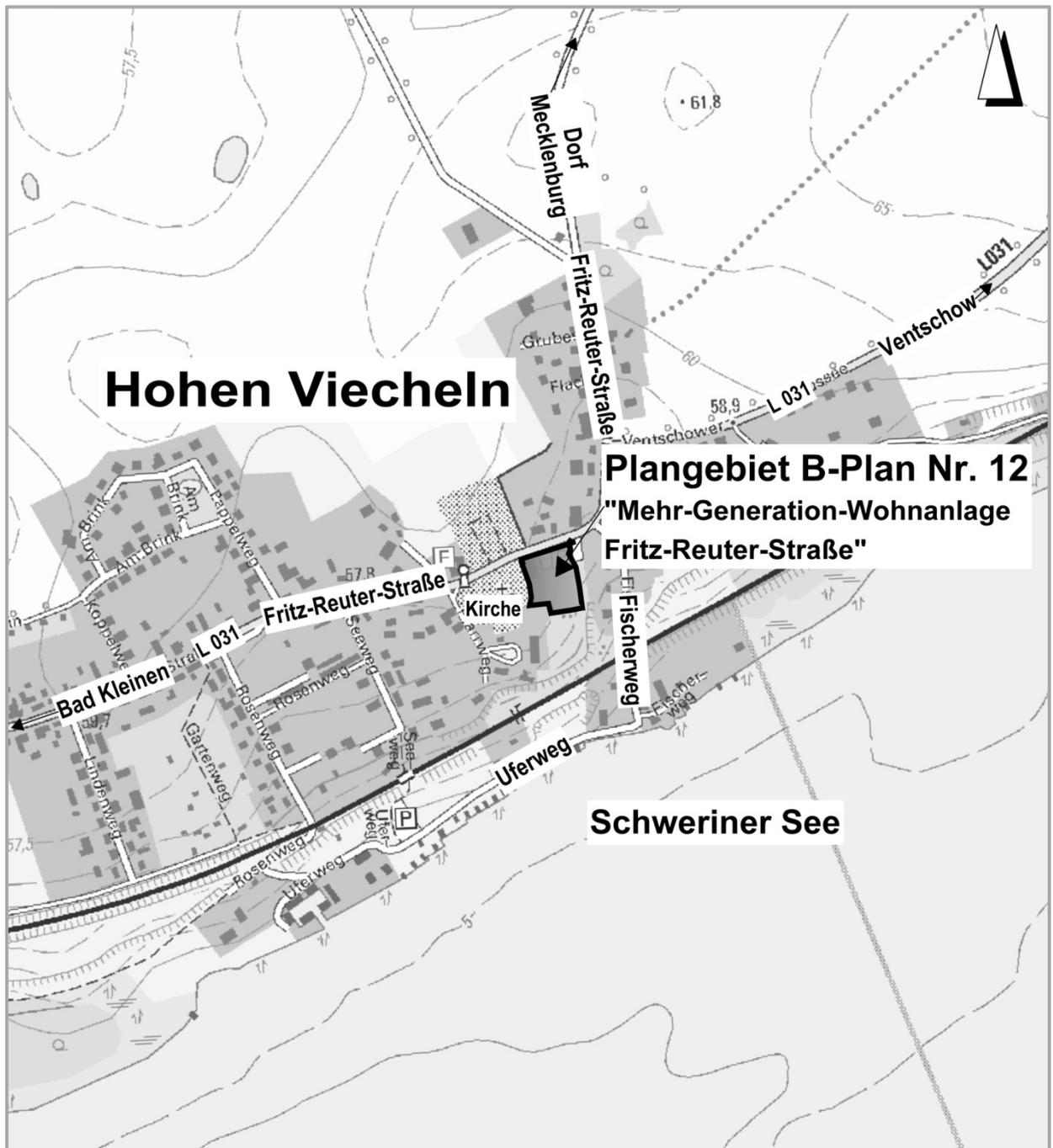
Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 22.02.2021...	
1	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...10.05.2021... beteiligt worden.	
2	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ...26.04.2021... 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 ...10.05.2021... 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 ...21.06.2021... bis zum ...21.06.2021... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen <ul style="list-style-type: none"> dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht freistreich abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können <p>am ...29.05.2021... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de.</p>	
5	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
6	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
6	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die freigestellt abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
7	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
8	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.	
8	Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.	
9	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 http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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</p>	
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

Satzung Stand 05.08.2021



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

SATZUNG

Stand 05.08.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	5
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	5
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM).....	5
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.....	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
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	9
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	9
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.....	10
7.4	GASVERSORGUNG	10
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN	10
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	11
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL.....	11

9.1	BODENSCHUTZ	11
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ	12
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	12
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG).....	12
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	13
10.	DENKMALSCHUTZ	13
10.1	BAUDENKMALE	13
10.2	BODENDENKMALE	14
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ	15
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
12.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	15
13.	UMWELTBELANGE	15

Teil II

ANLAGE 1 Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)

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 m² 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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV 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 m² 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 Raumentwicklungsprogramm (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.

HINWEIS

Die Abstandsregelungen nach Landesbauordnung M-V sind generell innerhalb und auch zwischen Baufeldern einzuhalten. Der Bauherr hat seine Bauvorhaben dementsprechend zu planen.

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 vorhandenen 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

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
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. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes gesichert. Anschlussmöglichkeit besteht an die betriebsfertige Trinkwasserleitung d 180 x 16,4 PE, südlich der Fritz-Reuter-Straße.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Plangebiet ist durch die betriebsfertige Kanäle und das Abwasserpumpwerk, dass sich im nordöstlichen Bereich auf dem Flurstück 212 befindet, gesichert.

Der vorhandene Schmutzwasseranschlusskanal des bestehenden Gebäudes (ehemaliges Gemeindehaus), welcher in einer ungünstigen und nicht gesicherten Trasse über mehrere private Grundstücke in Richtung Seeweg verläuft, ist im Rahmen der Erschließung außer Betrieb zu nehmen.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Gemeinde Hohen Viecheln hat die Regenwasserableitung an den Zweckverband Wismar übertragen. Zwar ist der Zweckverband Wismar für die Niederschlagswasserentsorgung in der Gemeinde Hohen Viecheln zuständig, betreibt aber in diesem Bereich der Ortslage kein öffentliches Niederschlagswassernetz.

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.

Die geplante Niederschlagswasserableitung über die vorhandenen Anlagen ist mit dem zuständigen Betreiber im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

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

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

Im Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße verläuft eine Gasleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Von hier aus verläuft ein Hausanschluss (32 PE) bis zum vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet, dem ehemaligen Gemeindehaus. Die ungefähre Lage der Leitung ist im Plan gekennzeichnet. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktualisierte Leitungsauskunft einzuholen.

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten die Hinweise des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)“ zu beachten, siehe Anlage 1 zur Begründung.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

Deutsche Telekom

Im Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße verlaufen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Von hier aus verläuft ein Hausanschluss bis zum vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet. Bei allen weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der Telekom beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung

offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

WEMACOM Telekommunikation GmbH

Im Bereich des Plangebietes ist der Bau von Versorgungsanlagen geplant.

Der Anschluss an die Telekommunikationsnetze obliegt generell dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Hohen Viecheln abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05/30.05.2017 als gesichert. 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), die von derselben Trinkwasserleitung gespeist werden und eine Entnahmekapazität von 48 m³/h haben.

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasser-versorgung 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 Grundstückes 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.

Niveauveränderungen von mehr als 20 cm sollten außerhalb zulässig überbauter Flächen und deren notwendiger Schüttkegel vermieden werden.

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

Dach- und Fassadenbegrünungen können ebenfalls zur Minimierung von Bodenfunktionsverlusten beitragen.

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).

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.

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

Bei Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes ist mit gefährlichen Abfällen zu rechnen. Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft.

In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen.

Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig.

Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten, Holzschutzmitteln oder anderen Schadstoffen ist es zur Vorbereitung des Rückbaus sinnvoll, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen.

(Anmerkung: Schadstoffhaltige Bausubstanz wird nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) erfasst. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

¹⁾ Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

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.

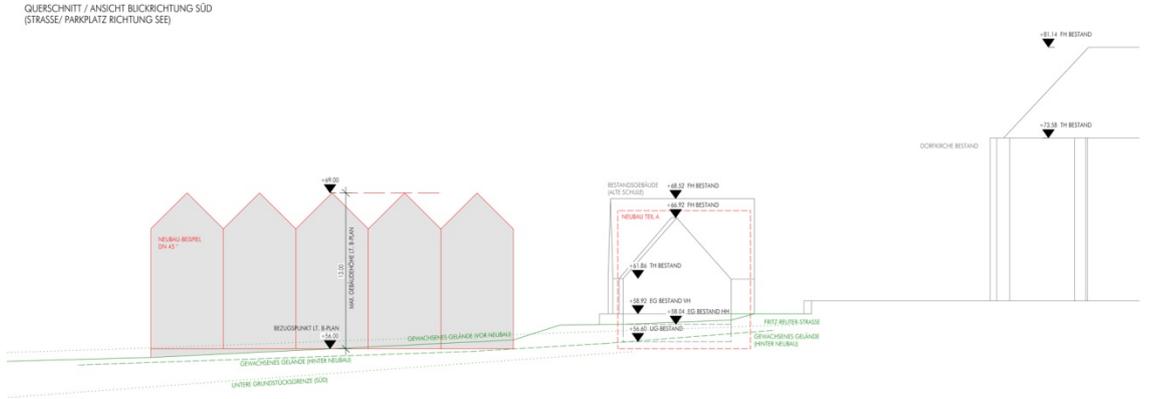
10. DENKMALSCHUTZ

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).

Die Kirche ist ein bedeutendstes Gebäude aus historischer sowie bau- und kunsthistorischer Sicht sowie Höhendominante im Areal. Diese besondere Bedeutung für den Ort wurde bei der Planung der Neubebauung in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft angemessen berücksichtigt. Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, inwieweit das Denkmal durch die Neubebauung beeinträchtigt wird. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Sicht auf

das Denkmal durch die Umsetzung der Planung nicht weiter beeinträchtigt wird, da sich die festgesetzten Gebäudehöhen an der Höhe des Gemeindehauses orientieren. Die nachfolgenden Darstellungen sind ein Beleg dafür und veranschaulichen die örtliche Situation nach Realisierung der Planinhalte.



BESTAND BÜCKRICHTUNG STRASSE RICHTUNG KIRCHE I (VOM PARKPLATZ AUS)

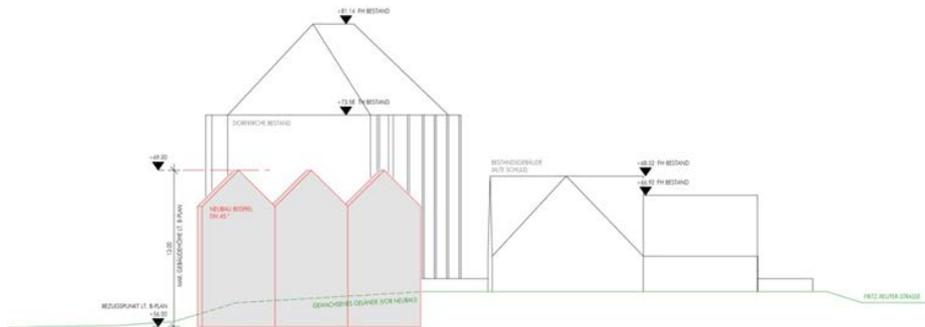


BESTAND BÜCKRICHTUNG STRASSE RICHTUNG KIRCHE II (VOM PARKPLATZ AUS)



PROJEKT: 2005_KONZEPTSTUDIE NEUBAU MEHRGENERATIONENWOHNEN FRITZ-REUTER-STRASSE 37, 23996 HOHEN VIECHELN	
BEWERBER: Dipl.-Ing.(FH) Marco Krentz, An der Bergstraße 17, 23970 Wisner	ARCHITECTEN: FREIORT ARCHITEKTEN, Kruke + Meißner PostGmbH, Wichmannsdorfer Straße 16, 23948 Osebad Boltenhagen
0388 25 18 04 25, info@freiort-architekten.de	09.07.2021
BEBAUUNGSPLAN 2005.BP.10	FORMAT: A3, ORT: OK, MASSSTAB: 1/250
STRASSENANSICHT (GELÄNDESCHNITT) 1/250	

LÄNGSSCHNITT I / ANSICHT BÜCKRICHTUNG WEST (BESTANDSGEBÄUDE/ KIRCHE)



BESTAND BÜCKRICHTUNG WEST I (VOM VORDEREN GRUNDSTÜCK)



BESTAND BÜCKRICHTUNG WEST II (VOM HINTEREN GRUNDSTÜCK)



Anhang 1 zur Prüfung und Abwägung

PROJEKT: 2005_KONZEPTSTUDIE NEUBAU MEHRGENERATIONENWOHNEN FRITZ-REUTER-STRASSE 37, 23996 HOHEN VIECHELN	
BEWERBER: Dipl.-Ing.(FH) Marco Krentz, An der Bergstraße 17, 23970 Wisner	ARCHITECTEN: FREIORT ARCHITEKTEN, Kruke + Meißner PostGmbH, Wichmannsdorfer Straße 16, 23948 Osebad Boltenhagen
0388 25 18 04 25, info@freiort-architekten.de	09.07.2021
BEBAUUNGSPLAN 2005.BP.11	FORMAT: A3, ORT: OK, MASSSTAB: 1/250
ANSICHT KIRCHE / BESTAND (GELÄNDESCHNITT II) 1/250	

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.



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

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.

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