

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

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hohen Viecheln beschließt, dass

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, bei dem

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

angewendet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der B-Plan Änderung trägt der Auftraggeber.

Anlage/n:

Plan Entwurf und Begründung

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	