

# Begründung

## zur Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Hohen Viecheln Nord“ der Gemeinde Hohen Viecheln

### 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Hohen Viecheln Nord“ der Gemeinde Hohen Viecheln:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102 )

### 2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hohen Viecheln  
Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2

Plangeltungsbereich: - Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „ Hohen Viecheln Nord“

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist seit der Bekanntmachung im Jahr 2003 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ wird direkt angrenzend die Fläche des Flurstückes- Nr. 75/3 überplant. Hierbei überschneidet der B-Plan Nr. 6 den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 geringfügig.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 sollen beide Geltungsbereiche aufeinander abgestimmt werden. Da für den überlagerten Geltungsbereich im B-Plan Nr. 4 eine 5 m breite Heckenpflanzung festgesetzt ist, wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Planes Nr. 6 vorgesehen.

#### **Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:**

- die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird um 5 m bis auf die Grenze des Flurstückes - Nr. 75/3 zurückgenommen
- als Ersatz für die ursprünglich geplante Heckenpflanzung in diesem Bereich sind mit dem Bebauungsplan Nr. 6 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch Zuordnungsfestsetzung im B-Plan Nr. 6 gesichert. Eine Zuordnung der Einzelmaßnahme (Ersatz der

wegfallenden Hecke aus dem B-Plan Nr. 4) ist nicht möglich, da die Maßnahme in die Gesamtkompensation für den B-Plan Nr. 6 „Moidentiner Weg“ eingeflossen ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese 1. Änderung nicht berührt, daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

**Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein zusätzlicher Eingriff. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Die entfallende Heckenpflanzung ist im Bebauungsplan Nr. 6 „ Moidentiner Weg“ als direkter Eingriff in die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wie folgt eingegangen:

**(Auszug aus dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 6)**

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- grad	Freiraum- Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent
<b>Direkte Eingriffe</b>							
<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</b>							
<b>Lehmacker</b>							
Funktionsverlust	5630	1	1,5	0	0,75	1,125	6333,75
Versiegelung	2695	1	1,5	0,5	0,75	1,5	4042,5
Ziergarten							
Versiegelung	250	0	0,8	0,5	0,75	0,975	243,75
<b>Funktionsverlust</b>							
	<b>590</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0,75</b>	<b>1,5</b>	<b>885</b>
<b>Heckenpflanzung B-Plan Nr. 4</b>							
Kompensationsbedarf Flächenäquivalent für direkte Eingriffe							<b>11.505</b>
<b>GESAMT</b>							<b>11.505</b>

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (B-Plan Nr. 6 ) für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
<b>11.505 m<sup>2</sup></b> (direkte Eingriffe)	<b>3.110 m<sup>2</sup></b>	<b>29.425 m<sup>2</sup></b>
<b>576 m<sup>2</sup></b> (mittelbare Eingriffe)		

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen für den B-Plan Nr. 6 mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb dessen Plangebietes erreicht und somit auch der Wegfall der im Ursprungsplan des B-Planes Nr. 4 festgesetzten Feldhecke entsprechend ausgeglichen ist.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 20.09.2010  
ausgefertigt am : 13. 10. 10



  
Der Bürgermeister