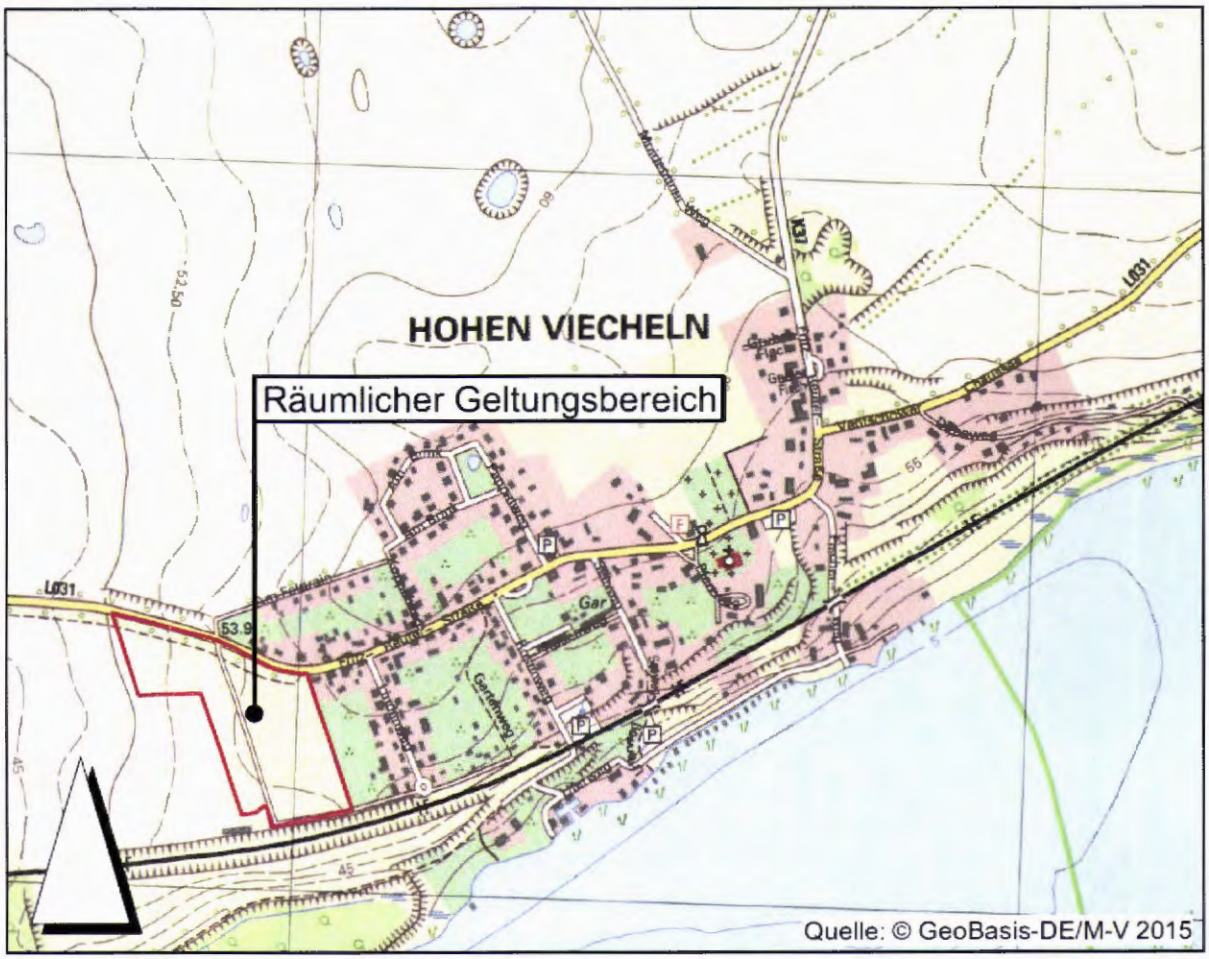
DE: 20.01.2016

STAND: 09.09.2015
Projekt-Nr.: 09755



GEMEINDE HOHEN VIECHELN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1"Hohen Viecheln Südwest"

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

Satzung

Thalen Consult

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39
26340 Neuenburg

T 04452 916-0
F 04452 916-101
info@thalen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planaufstellung 4
1.1. Planungsziele 4
1.2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB 4
1.3. Lage und Größe 5
2. Planerische Vorgaben 5
2.1. Raumordnung und Landesplanung 5
2.2. Flächennutzungsplanung 6
2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht 7
2.4. Rechtsgrundlage 8
3. Bestand 8
3.1. Bestandssituation und Nutzung 8
3.2. Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes 8
4. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes 9
4.1. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB) 9
4.2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) 9
4.3. Örtliche Bauvorschriften und Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 und (4) BauGB und § 86 LBauO M-V) 10
4.4. Erschließung 11
5. Hinweise 11
5.1. Baunutzungsverordnung 11
5.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 12
5.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten / Denkmalschutz 12
5.4. Bodenschutz 12
5.5. Kampfmittel 12
5.6. Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 1 12
5.7. Leitungen 12
5.8. Grund- und Oberflächenwasser 13
5.9. Anlagen der Deutschen Bahn 13
6. Verfahrensvermerke 13

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

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

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

1.2. Aufstellungsbeschluss und Planverfahren nach § 13 BauGB

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

Da

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

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

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

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

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

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

1.3. Lage und Größe

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

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

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

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5,7 ha. Der Geltungsbereich, umfasst in der Flur 2 Gemarkung Hohen Viecheln, vollständig die Flurstücke 274/5, 274/6, 274/7, 274/8, 274/9, 274/10, 274/15, 274/17, 274/18, 274/19, 274/20, 274/21, 274/22, 274/23, 274/24, 274/25, 274/26, 274/27, 274/28, 274/29, 274/30, 274/31, 274/32, 274/33, 274/34, 274/36, 274/37, 274/38, 274/39, 274/40, 274/41, 274/42, 274/43, 274/44, 274/45, 274/47, 247/48, 274/49, 274/50, 274/51, 274/52, 274/53, 274/54, 274/55, 274/56, 274/57, 274/58, 287/2, 287/3, 287/4, 287/5, 287/6, 287/8, 287/9.

Es wird begrenzt durch die Flurstücke

- 290/2 (L 301) im Norden,
- 274/35 (Gartennutzung) im Osten,
- 224/9 und 274/2 (Bahnanlagen) im Süden und
- 274/2 (Bahnanlagen), 274/46, 274/4 und 287/7 (Landwirtschaftliche Fläche) im Westen.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Raumordnung und Landesplanung

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

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

Für das Plangebiet bestehen keine entgegenstehenden planerischen Vorgaben. „Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Hohen Viecheln Südwest" ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar."[1]

Mit der vorliegenden Planung wird jedoch der Eigenbedarf bis zum Jahr 2020 deutlich überschritten.[2] Diesen Sachverhalt, wird die Gemeinde in zukünftige Planungen einbeziehen.

2.2. Flächennutzungsplanung

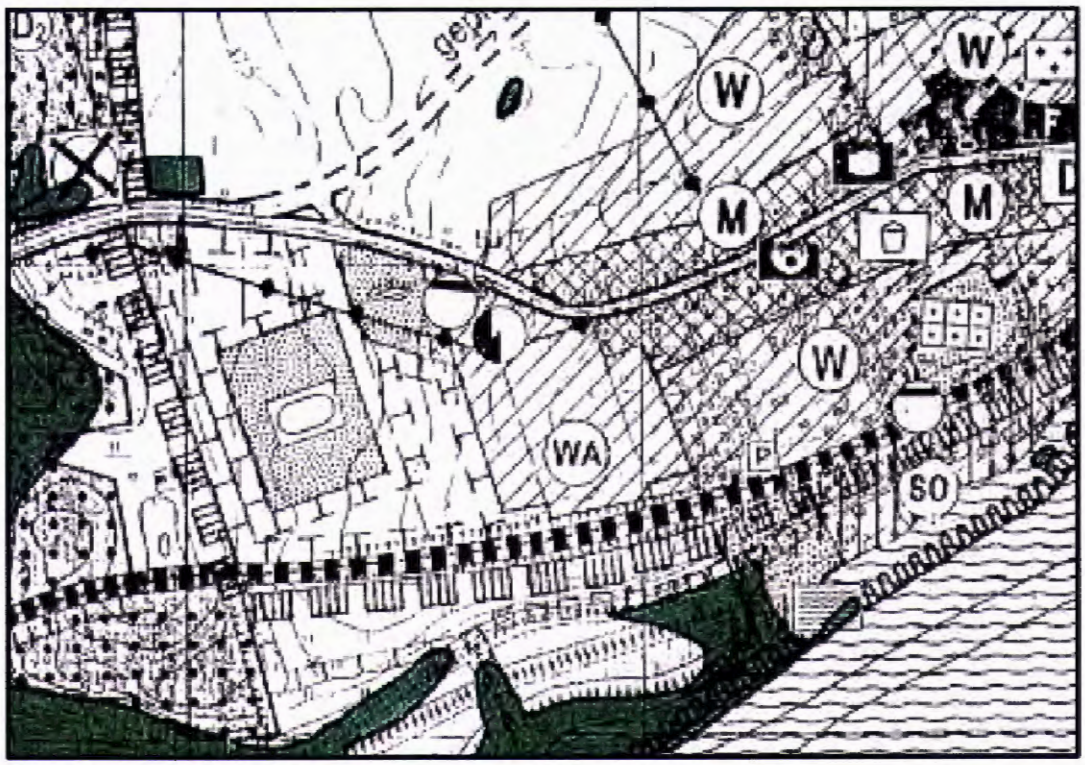
Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln[3] legt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet fest und vermerkt Ver- und Entsorgungsanlagen im nordwestlichen Planbereich in Form von Flächen für Abwasser und Elektrizität. Der genannte nordwestliche Bereich wurde in Form einer Grünfläche festgelegt. Des Weiteren ist eine oberirdische, elektrische Hauptfreileitung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes eingezeichnet.

Im näheren Umfeld erhält der Flächennutzungsplan weiterhin folgende Darstellungen:

[1] Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 11.12.2014
[2] vgl. ebd.
[3] Rechtskraft Ursprungsplan 30.09.2004; Rechtskraft 1. Änderung 01.12.2011.

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

Abb. Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln



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

2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

Das gesamte Planungsgebiet ist derzeit mit dem rechtkräftigem B-Plan Nr. 1[4] überplant. Für den Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt in dem Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt das Entstehen von bis zu 18 m langen Hausgruppen an der Fritz-Reuter-Straße zu, welche bei der Erstellung von Mansarddächern von den festgesetzten Dachneigungen abweichen dürfen. Darüber hinaus ist nur das Entstehen von Einzel- und Doppelhäusern im mittleren und südlichen Plangebiet zulässig. Generell ist eine Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,4 mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m, abweichend davon die Gebäude im Nahbereich der Bahntrasse mit

[4] Satzungsbeschluss vom 21.10.1996, rechtskräftig geworden am 15.05.2006.

einer Firsthöhe von 6,00 m, über dem Bezugspunkt festgesetzt. Neben vereinzelt festgesetzten Firstrichtungen ist die Dachneigung zwischen 40° und 50°, im Nahbereich der Bahntrasse mit 15° bis 25°, bestimmt. Baugrenzen bestimmen die Baufelder für die Errichtung von Bauwerken.

Im Umfeld des Plangebietes grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

2.4. Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

a) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V),

b) Baugesetzbuch (BauGB),

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,

d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,

f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

g) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),

h) Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V),

i) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und

j) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

3. Bestand

3.1. Bestandssituation und Nutzung

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

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

3.2. Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

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

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

4. Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst den teilhaften Wegfall der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und die Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 (1), 10 (3) und Nr. 7 an aktuelle Standards sowie der Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften.

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

Dies gilt insbesondere für die Abgrenzung von Bau-, Verkehrs- und Grünflächen, die festgesetzte Flächen zur Regenrückhaltung, die Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt von Bepflanzungen, zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Art und das Maß der baulichen Nutzung und prinzipiell die Begrenzung der bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzen. Die Baugrenzen wurden in geringfügigen Maße im Bereich der bestehenden Leitungen dem aktualisiertem Bestand angepasst.

Dies betrifft auch die in der Planzeichnung vorhandene zwischen den beiden westlich gelegenen WAs verlaufende Planstraße. Da es sich ausweislich der Flurkarte bei den - zwar gemeinsam bewirtschaften - fraglichen Flächen um eigenständige zu erschließende Flurstücke handelt, verbleibt die Gemeinde unverändert bei der ursprünglichen Planung.

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

4.1. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des Wegfalls der Dachneigung (vgl. 4.3) ist es ergänzend erforderlich, in den Bereichen mit einer zulässigen Firsthöhe von 9,50 - als bisher einzig begrenzendes Maß der Nutzung - eine maximale II-Geschossigkeit festzusetzen. Eine höhere Ausnutzung ist städtebaulich nicht zu vertreten, wäre aber ohne v. g. ergänzende Begrenzung möglich.

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

Von der textlichen Festsetzung 7 (2) wird abgesehen, da die technischen Voraussetzungen für eine Schaffung eines angemessenen Lärmschutz für Wohnhäuser auch für max. zwei Vollgeschosse in der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse nach heutigem Stand möglich 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, so dass heutzutage eine andere Ausgangssituation für das Plagebiet hergestellt worden ist.

Die Errichtung der Gebäude muss auf Grundlage des neuen schalltechnischen Gutachtens[5] wie folgt umgesetzt werden:

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

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

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

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

Es wird von den gestalterischen Festsetzungen der Einfriedungsart, der Hauptfirstrichtung und der Dachneigung Abstand genommen, bzw. diese begrenzt (Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.), da die gestalterischen Elemente des Ortes Hohen Viecheln auch durch die Festsetzung von einheitlichen Baufeldern (Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) ausreichend gewahrt werden. Gleichzeitig soll den Bauherren mehr Freiheiten zur individuellen Gestaltung innerhalb des gesteckten Rahmens gegeben werden und das Baugebiet an moderne Regelungen und Gestaltung angepasst werden, da diese veraltet und überholt sind. Dazu gehört im Besonderen die Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dächern, jedoch auch der Ausschluss von glänzenden Dachoberflächen (glasierte Dachpfannen).

[5] Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, Geräuschimmissionsprognose, 1. Änderung zum B-Plan Nr. 1 „Hohen Viecheln", Stralsund, 25.04.2014.

4.4. Erschließung

Für den rechtkräftigen B-Plan wurde eine vollständige Erschließungsplanung erstellt und mit der Gemeinde und dem Landkreis abgestimmt. Zwischenzeitlich existieren für die Belange Straßenverkehr und Löschwasserversorgung jedoch geänderte sachliche bzw. rechtliche Rahmenbedingungen auf landesweiter und örtlicher Ebene. Diese führten zu Änderungen, die aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange resultieren.

Bei der bisher im rechtkräftigen B-Plan beschriebenen detaillierten Straßenplanung handelt es sich

- ausweislich der Planzeichnung und des Regelungsrahmens in § 9 BauGB nicht um Inhalte der Bauleitplanung sondern um Darstellungen ohne Normcharakter, die der Erläuterung dienen und
- um die bereits in den Jahren 1996/97 im Zuge der damaligen Erschließungsplanungen und -verträge zwischen Er-schließungsträger, Versorgungsträgern, Gemeinde und LK NWM abgestimmte Erschließung.

In einer zwischenzeitlichen Abstimmung zwischen Gemeinde, Landkreis und Vorhabenträger im August 2015 erfolgte eine neuerliche rechtliche und inhaltliche Überprüfung der Straßenplanung von 1996/97 mit dem Ergebnis, dass

- der Ausbau und die Widmung als geschwindigkeitsberuhigter Bereich einerseits möglich ist und folglich der Sicherheitsraum auf 0,25 cm reduziert werden kann,
- der vorgeschlagene Grünstreifen ausweislich der Planzeichnung nicht für Baumpflanzungen vorgesehen ist und folglich dieser der befahrbaren Breite zugeordnet werden kann
- und somit insgesamt 6,00 bzw. 6,50 m in den Planstraßen zur Verfügung stehen und folglich die festgesetzten Straßenbreiten für das Parken im Straßenraum ausreichend sind.

Zur weiteren Klarstellung werden die Straßenquerschnitte für die Planstraßen (Darstellung ohne Normcharakter) auf der Planzeichnung geändert.

Aufgrund einer weiteren Abstimmung vom Juli 2015 zwischen Gemeinde und Zweckverband kann davon ausgegangen werden, dass bis spätestes Oktober 2015 für das gesamte Gemeindegebiet die Sicherung der Löschwasserversorgung aus dem Netz des erfolgen kann.

Grundsätzlich wäre im Baugebiet damit auf den Feuerlöschteich zu verzichten.

Eine befahrbare Zufahrt (Festsetzung als öffentliche Grünfläche) zur Pflege des in der Größe verbleibenden Regenrückhaltebeckens wird in die Planzeichnung mit einer Breite von 5,00 m übernommen.

5. Hinweise

5.1. Baunutzungsverordnung

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

5.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind in geringem Umfang erforderlich.

5.3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten / Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.[6]

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Boden-verfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.[7]

5.4. Bodenschutz

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

5.5. Kampfmittel

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

5.6. Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 1

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

5.7. Leitungen

Im Geltungsbereich verläuft als Leitung der E.DIS AG die Stromversorgung des Schaltpostens der Bahn.[8] Diese Leitung wird in die Planzeichnung übernommen und später im Zuge der Erschließung in die Planstraße A verlegt.

---

[6] Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Archäologie und Denkmalpflege, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 13.11.2014

[7] Landkreis Nordwestmecklenburg, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 10.12.2014

[8] E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Betrieb MS/NS/Gas, Ostseeküste, Schreiben als Träger öffentlicher Belange, 01.12.2014

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen

„Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen."[9]

5.8. Grund- und Oberflächenwasser

„Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht ausgeschlossen 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." [10]

5.9. Anlagen der Deutschen Bahn

Der Bebauungsplan hält sich zwar strikt an die Grundstücksgrenzen, ist jedoch nicht auf die Örtlichkeit zugeschnitten. Vor einer Umsetzung des B-Planes erfolgt daher eine weitere Abstimmung durch den Erschließungsträger mit der DB Netz AG bzw. mit der DB Energie GmbH.

6. Verfahrensvermerke

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m § 13 BauGB in der Zeit vom 07.11.2014 bis 08.12.2014 öffentlich ausgelegen.

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

---

[9] Landkreis Nordwestmecklenburg, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 10.12.2014

[10] ebd.

Unterzeichnet:

Hohen Viecheln, den 20.10.15

.....

Bürgermeister

Bearbeitet im Auftrag der der Gemeinde Hohen Viecheln:

Thalen Consult

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 09.09.2015

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

S:\Hohen Viecheln\09755_P_1 Aend_B_Plan Nr_1\05_B-Plan\03_Satzung\Begruendung\2015_09_08_9755_Begr. BP S.docx