

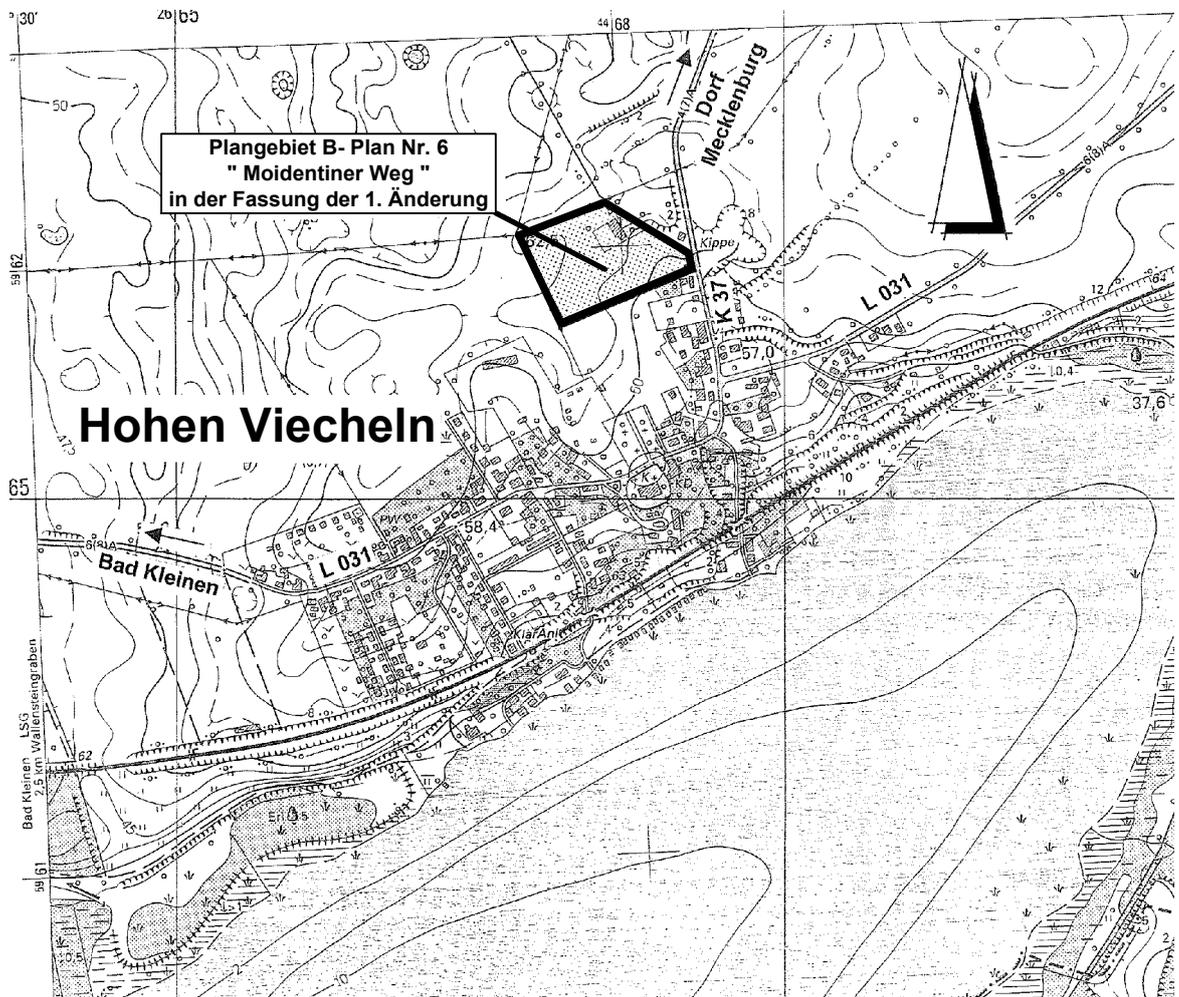
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Hohen Viecheln

„ Moidentiner Weg “

in der Fassung der 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Grundlagen der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planverfahren**
- 4. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 5. Festsetzungen**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 6. Anschluss an die Verkehrsflächen**
- 7. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 8. Altlasten/Abfallentsorgung**
- 9. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Umweltbelange**

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ der Gemeinde Hohen Viecheln:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344),

alles in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

2. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Hohen Viecheln
	Gemarkung	Hohen Viecheln / Flur 2

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage/Gemarkung Hohen Viecheln in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg.

Das **Plangebiet der 1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 6 “ umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung.

3. Planverfahren

Obwohl der Aufstellungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplanes bereits im Jahr 2005 gefasst wurde, erlangte der Bebauungsplan erst durch seine Bekanntmachung im Jahr 2021 die Rechtsverbindlichkeit. Dieser lange Planungszeitraum ist dem Umstand geschuldet, dass die Erschließung des Plangebietes erst zu diesem Zeitpunkt durch die Gemeinde sichergestellt werden konnte. Mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wurde die Erschließungspflicht auf eine Projektentwicklungsgesellschaft übertragen.

Der Vorhabenträger hat daraufhin alle vertraglichen Verpflichtungen zur Erschließung des Baugebietes und zur Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich erfüllt.

Mit dem Bau der ersten Einfamilienhäuser wurde begonnen, das städtebauliche Konzept zur Errichtung einer kleinen Wohnsiedlung in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg umzusetzen.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen der 1. Änderung des B- Planes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die bereits fertig gestellten privaten Verkehrsflächen zu übernehmen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Das setzt voraus, dass die privaten Verkehrsflächen im B- Plan als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen sind. Die Übernahme der sonstigen Erschließungsanlagen durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen wurde durch den Vorhabenträger veranlasst.

Im Zuge der Planänderung sollen weitere, geringfügige Änderung vorgenommen werden, um die Planung inhaltlich auf die bereits realisierte Erschließung abzustimmen.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

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

4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, die privaten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.

Im Zuge der Planänderungen werden weitere Anpassungen vorgenommen:

- Ausweisung einer Fläche zur Regenwasserableitung für eine unterirdische Versickerungsanlage
- maßliche Anpassung der Verkehrsfläche an die Ausbauplanung (Kurvenradien, Ausbauquerschnitte)
- Verkehrliche Anbindung der Versickerungsanlage für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen
- Einbeziehung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen entlang des Moidentiner Weges in die öffentliche Verkehrsfläche, zur Vermeidung von Leitungsrechten auf privatem Grund
- Korrektur der Planzeichnung aufgrund der Neuparzellierung im gesamten Geltungsbereich

5. **Festsetzungen**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Dorfbild und werden dem Charakter der durch Eigenheime geprägten Umgebungsbebauung an der Fritz- Reuter Straße , B- Plan Nr. 4, angepasst.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt und der Umgebungsbebauung angepasst.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes,
die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Gebäude als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lediglich der Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze ist von einer Bebauung ausgeschlossen. Dieser ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Das geplante Baugebiet wird durch den Moidentiner Weg, der von der Fritz- Reuter- Straße (K 37) abbiegt, erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über einen öffentlichen Wohnweg mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Der Moidentiner Weg bis in Höhe der Einmündung des Wohnweges sowie der öffentliche Wohnweg wurden als Erschließungsstraßen DIN-gerecht ausgebaut.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden vollständig und betriebsfertig hergestellt.

Die Sicherung der Erschließung wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen vertraglich geregelt.

Wasserversorgung

° **Trinkwasserversorgung**

Hohen Viecheln wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht. Die vorhandene Wasserversorgungsleitung PE d 140/150 PVC verläuft auf dem Flurstück 75/3 parallel zum Moidentiner Weg. Diese Wasserleitung darf jedoch nicht überbaut werden bzw. in ihrer Höhenlage verändert werden.

Die Anschlüsse an das vorhandene System wurden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abgestimmt.

° **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist über Entnahme aus einem Hydranten an der Zufahrt zum Wohngebiet im Bereich der Fritz-Reuter-Straße gesichert.

Die Nutzung des Hydranten zur Löschwasserversorgung ist mit dem Zweckverband vertraglich geregelt. Das Plangebiet liegt vollständig im 300-m-Umfeld zur Entnahmestelle.

Abwasserentsorgung

° **Schmutzwasserableitung**

In Hohen Viecheln betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. In der Fritz-Reuter-Straße, in Höhe Flurstück 108/2, endet ein Schmutzwasserkanal DN 150 Stz. Die hinzukommende Bebauung wurde im freien Gefälle an diesen Kanal angeschlossen. Der Anschluss wurde mit dem Zweckverband abgestimmt.

° **Niederschlagswasserableitung**

Die Versickerung des Niederschlagswassers aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen erfolgt in unterirdischen Versickerungsanlagen aus Versickerungsboxen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken (Dach-, Hof- und Grünflächen) und den Verkehrsflächen wird über Fallrohre und Abläufe in eine Regenwasserleitung geleitet und einer Versickerungsanlage, die auf der Westseite des B-Plan-Gebietes an der Ackerfläche angeordnet wird, zugeführt. Die Versickerungsanlage aus Versickerungsboxen wird mit einem Filtervlies ummantelt und auf Filtermaterial gegründet.

Das anfallende Oberflächenwasser von Grundstücks- und Verkehrsflächen wird über eine Sedimentationsanlage mit Sandsammelraum und Leichtflüssigkeitsabscheider (Havariefall) geleitet, so dass sich Sedimente absetzen können. Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt nach DWA-A 138 [2].

Die Versickerungsboxen sind belastbar mit SLW 60 bei einer Überdeckung von $\geq 0,80$ m bis zu einer Einbautiefe $\leq 5,00$ m. Die Zulaufleitungen zu den Versickerungsboxen werden aus PP Rohren DN 300 hergestellt.

° **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung wurden zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen geregelt.

Es erfolgte ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens und zur Erweiterung der Stromverteilungsanlagen wurde eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitgestellt.

Grundsätzlich gilt, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich ist. 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.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt.

Auf dem benachbarten Flurstück 110, Flur 2, der Gemarkung Hohen Viecheln befindet sich eine Deponie, die zum großen Teil mit Hausmüll und Bauschutt verkippt wurde.

Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere der Stichstraßen zur Erschließung hinterliegender Grundstücke) ist eine Entleerung der Abfallbehälter nicht für alle Grundstücke unmittelbar an der Grundstücksgrenze möglich. Die Abfallbehälter sind daher am jeweiligen Entleerungstag gut sichtbar und frei zugänglich auf dem im Plan ausgewiesenen Abfallbehälter-Sammelplatz bereitzustellen.

9. **Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt (siehe Planzeichnung). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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.

10. **Immissionsschutz**

Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Hohen Viecheln.

Schädliche Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind einzuhalten. Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

11. **Umweltbelange**

Gegenstand der rechtskräftigen Fassung des B-Plans Nr. 6 ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 BauGB, in dessen Zuge u.a. auch der Eingriff in Natur und Landschaft auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Fassung 1999/2001 ermittelt wurde.

Der methodische Grundsatz ist weitgehend identisch mit dem heutigen Ansatz der HZE MV 2018. Es besteht daher kein Anlass zur Anpassung der angewandten Methodik zur Bemessung des Eingriffs (12.523 m² EFÄ) und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen (17.190 m² KFÄ), zumal letztere eine rechnerische Überkompensation in Höhe von 4.667 m² KFÄ ergeben. Es besteht angesichts der nur geringfügigen städtebaulichen Änderungen der Planinhalte, im Einzelnen

- Ausweisung einer Fläche zur Regenwasserableitung für eine unterirdische Versickerungsanlage
- Maßliche Anpassung der Verkehrsfläche an die Ausbauplanung (Kurvenradien, Ausbauquerschnitte)
- Verkehrliche Anbindung der Versickerungsanlage für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen
- Einbeziehung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen entlang des Moidentiner Weges in die öffentliche Verkehrsfläche zur Vermeidung von Leitungsrechten auf privatem Grund
- Korrektur der Planzeichnung aufgrund der Neuparzellierung im gesamten Geltungsbereich

auch kein Anlass zur Beanspruchung dieses rechnerischen Kompensationsüberschusses, da sich aus diesen Änderungen keinerlei Neubemessung des Eingriffs ergibt. Dies gilt insbesondere auch für die aus technischer und rechtlicher Sicht zwingend erforderliche Anlage einer unterirdischen Regenwasserversickerungsanlage, die der Umwandlung von Acker in eine extensive, naturnahe Wiese auch im betreffenden, siedlungsnahen Bereich nicht entgegensteht.

Die Grundzüge der Planung werden im Übrigen durch die Änderung nicht berührt, d. h. dass die durch den B- Plan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt. Die zulässige Grundfläche – und dies ist in Bezug auf die Umweltprüfung im Allgemeinen sowie die Eingriffsregelung im Speziellen wesentlich – wird gegenüber der Ursprungssatzung nicht verändert, sondern in Teilen geringfügig räumlich angepasst.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planänderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung keine neuen, bislang unberücksichtigt gebliebenen Umweltaspekte herbeiführen. Sofern im Detail geringfügige Überschreitungen des berechneten Eingriffsumfangs zu verzeichnen wären, würden diese in jedem Fall durch den erheblichen Kompensationsüberschuss in Höhe von 4.667 m² KFÄ der bereits realisierten Maßnahmen aufgefangen.

Es besteht insofern kein Anlass zur Ergänzung der für die Ursprungsplanung im Umweltbericht dokumentierten Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB. Dies bestätigt die Anwendbarkeit von § 13 BauGB für die vorliegende 1. Planänderung, deren Hauptanlass mit der Umwidmung privater zu öffentlicher Verkehrsflächen ein rein formaler ist. Die übrigen o.g. Änderungen sind allenfalls „redaktioneller“ Natur und gründen auf lediglich geringfügigen Abweichungen von den Planinhalten.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister