



SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienhaus am Schweriner See"

begrenzt im Norden von dem entlang der Bahntrasse verlaufenden öffentlichen Weg,
im Osten von privaten Grünflächen sowie vom Gelände des Segelvereins, im Süden
von Bootshäusern sowie von Grünflächen und im Westen von der öffentlichen Bade-
stelle

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

28.02.2011

**Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
"Ferienhaus Schweriner See"**

Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Derzeitiger Bestand	5
2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
2.4 Verkehrserschließung	7
2.5 Flächenbilanz	7
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	8
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	8
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	9
4. Immissionsschutz	9
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	10
6. Sonstiges	11

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung	12
1.1 Planungsziele	12
1.2 Lage des Geltungsbereiches	12
2. Übergeordnete Planungen	12
2.1 Flächennutzung der Gemeinde Hohen Viecheln	13
2.2 Verträglichkeitsprüfungen (UVP/FFH-UVP)	13
3. Schutzgut Flora und Fauna	13
3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	13
3.1.1 SPA "Schweriner Seen" (SPA 64)	14
3.2 Biotopbestand	14
3.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)	14
3.4 Schutz der Alleen (§ 19 NatSchAG M-V)	15

3.5	Baumschutz	15
4.	Sonstige Schutzgüter	15
5.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	15
5.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	15
5.2	Landschaftsbild ordnende Maßnahmen	16
6.	Umsetzung und Sicherung der Landschaftsbild ordnenden Maßnahmen	16

Anlage 1 – Bestandsplan

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln hat in ihrer Sitzung am 14.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhaus am Schweriner See" beschlossen.

Das übergeordnete Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet". Der Vorhabenträger betreibt im Bereich des Plangebietes eine Ferienhausanlage. Über die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen hinaus, wurde vor einigen Jahren eine vorhandene Garage zu einem zusätzlichen Ferienhaus umgebaut. Da diese Maßnahme ohne Genehmigung durchgeführt wurde hat der Landkreis Nordwestmecklenburg nun eine Rückbauverfügung angekündigt. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun auch der ohne Genehmigung errichtete bauliche Bestand gesichert werden. Eine weitere Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die angeführte Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da durch das neue kleine Ferienhaus keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgen und auch keine anderweitigen zusätzlichen Belastungen zu erkennen sind. Die Anlage befindet sich im Tourismusentwicklungsraum in attraktiver Lage. Die übrigen Gebäude, die bauhistorisch wertvoll sind und näher am Ufer des Schweriner Sees liegen werden bereits touristisch genutzt. Des Weiteren befinden sich Bootshäuser und die Hafenanlage zwischen dem Seeufer und dem Plangebiet. Insgesamt betrachtet, wird die nähere Umgebung des umgenutzten Gebäudes intensiv baulich und freizeitmäßig genutzt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hohen Viecheln. Diese liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, am Ufer der Nordspitze des Schweriner Sees und 15 Kilometer südlich der Hansestadt Wismar. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 0,5 ha großes Gebiet bestehend aus dem Flurstück 276/3 der Flur 2, Gemarkung Hohen Viecheln.



Luftbild Ortslage Hohen Viecheln mit dem Plangebiet, Quelle: GAIA MV

Er wird im Norden von dem entlang der Bahntrasse verlaufenden öffentlichen Weg, im Osten von privaten Grünflächen sowie vom Gelände des Segelvereins, im Süden von vorhandenen Bootshäusern sowie von Grünflächen und im Westen von der örtlichen, öffentlichen Badestelle begrenzt.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Hohen Viecheln verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als Sondergebiet das der Erholung dient gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 sowie § 10 BauNVO aus. Hierzu zählen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Das Planvorhaben ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Hohen Viecheln im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Nordwestmecklenburg, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Gemeinde Hohen Viecheln mit der entsprechenden Ortslage befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) befindet sie sich im Ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und im Tourismusentwicklungsraum. So führt ein überregional bedeutsames Radwegenetz (z.B. "Radweg Hamburg-Rügen") durch Hohen Viecheln.

Im Süden und Westen des Plangebietes grenzt unmittelbar das FFH (Flora-Fauna-Habitat) – Schutzgebiet mit der Bezeichnung DE 2234-304 "Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore" an. Des Weiteren grenzt das Landschaftsschutzgebiet und das SPA 64 "Schweriner Seen" (Special Protection Area-Vogelschutzgebiet) an. Aufgrund der bereits vorhandenen, vielfältigen Vorbelastungen, wie die allgemeine bauliche Intensität und die touristische Nutzung sowie daraus begründet, dass durch das Vorhaben keine weiteren Eingriffe verursacht werden, ist das Vorhaben und die damit verbundene Umnutzung in seiner Art und seinem Umfang nicht dazu geeignet Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu haben. Auf eine Vorprüfung wird entsprechend verzichtet.

Das RROP weist der Gemeinde Hohen Viecheln und somit auch der Ortslage Hohen Viecheln keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Hohen Viecheln dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat.

Die Gemeinde geht davon aus, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dies wurde durch die landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf vom 03.05.2010 bestätigt.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die Gemeinde Hohen Viecheln liegt am Ufer der Nordspitze des Schweriner Sees, etwa 15 km südlich der Hansestadt Wismar. Zum bereits 800 Jahre alten Hohen Viecheln gehören die Ortsteile Hädchenshof, Moltow und Neu Viecheln. Die Gemeinde hat mittlerweile rund 670 Einwohner.

Das Plangebiet der Satzung befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage, in unmittelbarer Nähe zum nördlichen Ufer des Schweriner Sees. Die Flächen und Gebäude des Plangebietes wurden Anfang der 90 er Jahre vom Vorhabenträger aufgekauft. Damals noch im Außenbereich liegend, wurden die zwei großen Hauptgebäude mit einer Baugenehmigung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 saniert. Hiernach ist auch im Außenbereich die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient zulässig.

Am nordöstlichen Plangebietsrand befand sich eine recht großzügige Garage, die mittlerweile zu einem kleinen Ferienbungalow umfunktioniert wurde.

Die Gebäude stehen ungeordnet zueinander und besitzen mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach verschiedene Dachformen.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine aus Betonpflaster mit Fugen und Rasengitter bestehende Fläche für Stellplätze.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes wird vor allem durch Grünflächen und die Ufernutzung des Schweriner Sees geprägt. So befinden sich im Osten die Flächen des Segelvereins, im Süden Bootshäuser und im Westen die öffentliche Bade- stelle von Hohen Viecheln.

2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 entsprechend der Nutzung und den städtebaulichen Zielstellungen als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In den festgesetzten Sondergebieten (SO 1 und SO 2) mit der Bezeichnung "Ferienhausgebiet" sind ausschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig. Dauerwohnungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichtspersonal und den Inhaber bzw. Betriebsleiter unzulässig.

Das Planziel besteht darin, für das Sondergebiet "Ferienhaus am Schweriner See" die vorhandene und planungsrechtlich zulässige Nutzung der zwei Ferienhäuser zu sichern. Darüber hinaus soll die ungenehmigte Umnutzung bzw. der Umbau der vorhandenen Garage zu einem kleinen Ferienbungalow in das städtebauliche Konzept eingefügt werden. Dies ist insofern auch mit den landeplanerischen Interessen vereinbar, als das Hohen Viecheln im Tourismusentwicklungsraum liegt. Ein Gebiet in dem die Voraussetzungen für den Tourismus zu verbessern sind. Dieser Aufgabe ist die Gemeinde in den letzten Jahren nachgekommen, indem in Hohen Viecheln und speziell auch im Bereich des Plangebietes touristische Infrastrukturen geschaffen wurden, so z.B die Hafenanlage und die Bootshäuser. Das Planvorhaben steht mit den landesplanerischen Zielen insofern in Einklang, da das zusätzliche Ferienhaus dazu dient die getätigten Investitionen der Gemeinde besser ausnutzen zu können. Eine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen ist nicht vorgesehen.

Um eine zu intensive Bebauung zu vermeiden wird die GRZ im SO 1 auf 0,2 und im SO 2 auf 0,25 begrenzt. Des Weiteren wird eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 5,50 m im SO1 und von 10,50 m im SO 2 festgesetzt. Auch sind nur Einzelhäuser zulässig.

Südlich angrenzend an die Bebauung werden großflächig private Grünflächen ausgewiesen. Eine zusätzliche Bebauung soll hier vermieden und eine möglichst optimale Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Um eine angepasste Bebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, wird eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V aufgestellt. Außerdem wird die Anpflanzung einer naturnahen Hecke sowie einer Streuobstwiese festgesetzt. Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten. Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die dörflichen bzw. örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Dächer der Gebäude sind entsprechend der vorhandenen Bebauung nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind hierbei nur nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Außerdem ist die Eindeckung mit Reet zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Ebenfalls sollen in Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild keine grellen Farben oder unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Dementsprechend sind Fassaden nur als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Putzfassaden sind in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem

Klinker zulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von 30 % je Wandfläche zulässig.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Die max. zulässige Höhe der Zäune beträgt 0,80 m.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses sowie an der Einfahrt zur Ferienhausanlage zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, das Gesamtbild der Freiflächen sowie das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Es wird an dieser Stelle auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Rosenweg direkt erschlossen. Ein weiterer Ausbau dieses befestigten Weges ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Vom Rosenweg gelangt man in nördliche Richtung nach wenigen hundert Metern auf die Landesstraße L 31, die Ortsdurchfahrt von Hohen Viecheln. Über diese sind überregionale Straßenverkehrsverbindungen wie die B 106 und die A 14 bzw. A 20 schnell zu erreichen.

In Plangebiet wurde eine Fläche für Stellplätze und Zufahrten ausgewiesen. Die Stellplatzversorgung für die Ferienwohnungen ist somit gesichert.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 0,5 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sondergebiet Ferienhausgebiet:	2694
<i>Sondergebiet (SO) 1</i>	642
<i>Sondergebiet (SO) 2</i>	2052
Private Grünfläche	2008
<i>Obstwiese</i>	1289
<i>Hausgarten</i>	719
Flächen zum Anpflanzen von Hecken	287
Fläche für Stellplätze und Zufahrten	329
Σ	5 318

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Versorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wismar zentral über vorhandene Leitungen mit Trinkwasser erschlossen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Bezüglich der Löschwasserversorgung erfolgt die Erstbrandbekämpfung über die Tankfahrzeuge der Feuerwehr. Für die Dauerbrandbekämpfung wird das Löschwasser aus dem Schweriner See entnommen. Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Hohen Viecheln existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen zusammengeführt und über eine Hauptleitung in die Dorfstraße gepumpt. Von hier erfolgt die Entsorgung in die Kläranlage.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser soll innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die E.ON edis AG über die vorhandenen Leitungen gesichert. Der Verlauf der Leitungen ist zu beachten.

Das Gebiet ist nicht an das zentrale Gasversorgungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet befindet sich ein unterirdischer Erdgastank über den auch die Heizungsanlagen betrieben werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin wie bisher. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr sowie anderer Immissionen ist von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre auf dem Rosenweg oder angrenzenden Straßen verursacht. Die Landesstraße L 31 befindet sich in einer Entfernung von rund 300 m Luftlinie, so dass auf Grund von Straßenverkehrsimmissionen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Allerdings verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes eine häufig frequentierte Bahnstrecke. Diesbezüglich wurde eine orientierte Schienenverkehrslärberechnung auf Grundlage von bekannten L_{me}'s (Emissionspegel), die vom Bahn-Umwelt-Zentrum Schwerin zur Verfügung gestellt wurden, durchgeführt. Der Abstand zwischen Gleisachse und Bebauung beträgt rund 27 m. Außerdem liegen die Gleise rund 3 m über der Gebäudehöhe.

Tab. 1 – Emissionspegel L_{me}: Strecke Bad Kleinen – Ventschow

	Prognose 2015
L _{me} (tags)	65,90
L _{me} (nachts)	70,30

Datenquelle: Bahn-Umwelt-Zentrum Schwerin

Auf Grundlage der Daten wurden, unter Abzug des Schienenbonus die Mittelungspegel $L_m(t)$ und $L_m(n)$ für die Ist- Situation und die Prognose-Situation berechnet. Es ergibt sich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht.

Tab. 2 – Beurteilungspegel

Beurteilungspegel	Prognose-Situation 2015
Mittelungspegel $L_m(t)$	60,5
Mittelungspegel $L_m(n)$	64,9
Überschreitung SO (t)	5,5
Überschreitung SO (n)	19,9

Die ermittelten Mittelungspegel begründen entsprechend Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in den Lärmpegelbereich III.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils, $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30

Innerhalb des LPB III sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit folgendem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß zu realisieren: $R'_{w,res} = 35$ dB.

Es ergibt sich die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen, welche im B-Plan festgesetzt werden. Im Gebäudeinneren sollten die Möglichkeiten zur lärmabgewandten Raumanordnung für empfindliche Nutzungen ausgeschöpft werden. In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des LPB III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Außenwohnbereiche innerhalb dieses Lärmpegelbereiches sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Unmittelbar hinter dem Gebäude können etwa 10 dB(A) Gebäudeabschirmung angerechnet werden.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger schließt u.a. zur Übernahme der Kosten für die Planung einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Gemeinde ab, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Die Durchführung der Landschaftsbild ordnenden Maßnahme wird zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer vertraglich gesichert. Sämtliche Landschaftsbild ordnenden Maßnahmen werden vom Vorhabenträger finanziert und durchgeführt.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches erstreckt sich auf Flächen, die innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG liegen. Die Gemeinde wird diesbezüglich einen Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen stellen. Die Genehmigung des Antrages wurde der Gemeinde mit Schreiben des Landkreises vom 07.12.2010 in Aussicht gestellt.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Viecheln hat in ihrer Sitzung am 14.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhaus am Schweriner See" beschlossen.

Das übergeordnete Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet". Der Vorhabenträger betreibt im Bereich des Plangebietes eine Ferienhausanlage. Über die vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen hinaus, wurde vor einigen Jahren eine vorhandene Garage zu einem zusätzlichen Ferienbungalow umgebaut. Durch den Umbau und die damit verbundene Umnutzung, hat sich das Gebäude flächenmäßig nicht vergrößert bzw. es erfolgte keine zusätzliche Versiegelung. Da diese Maßnahme ohne Genehmigung durchgeführt wurde hat der Landkreis Nordwestmecklenburg nun eine Rückbauverfügung angekündigt. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun auch der ohne Genehmigung errichtete bauliche Bestand gesichert werden. Eine weitere Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die angeführte Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da durch das neue kleine Ferienhaus keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgen und auch keine anderweitigen zusätzlichen Belastungen zu erkennen sind. Die Anlage befindet sich im Tourismusentwicklungsraum in attraktiver Lage. Die übrigen Gebäude, die bauhistorisch wertvoll sind und näher am Ufer des Schweriner Sees liegen werden bereits touristisch genutzt. Des Weiteren befinden sich Bootshäuser und die Hafenanlage zwischen dem Seeufer und dem Plangebiet. Insgesamt betrachtet, wird die nähere Umgebung des umgenutzten Gebäudes intensiv baulich genutzt.

1.2 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hohen Viecheln. Diese liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, am Ufer der Nordspitze des Schweriner Sees und rund 15 Kilometer südlich der Hansestadt Wismar.

Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 0,5 ha großes Gebiet bestehend aus dem Flurstück 276/3 der Flur 2, Gemarkung Hohen Viecheln. Er wird im Norden von dem entlang der Bahntrasse verlaufenden öffentlichen Weg, im Osten von privaten Grünflächen sowie vom Gelände des Segelvereins, im Süden von vorhandenen Bootshäusern sowie von Grünflächen und im Westen von der örtlichen, öffentlichen Badestelle begrenzt.

2. Übergeordnete Planungen

Die nachfolgenden übergeordneten Planungen sind beim Vorhaben zu berücksichtigen.

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln

Die Gemeinde Hohen Viecheln verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als Sondergebiet, dass der Erholung dient gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO aus. Art und Umfang der Nutzung stehen im Einklang mit den Festlegungen im Flächennutzungsplan.

2.2 Verträglichkeitsprüfungen (UVP/FFH-UVP)

Im Süden und Westen des Plangebietes grenzt unmittelbar das FFH (Flora-Fauna-Habitat) – Schutzgebiet mit der Bezeichnung DE 2234-304 "Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore" an. Des Weiteren grenzt das Landschaftsschutzgebiet und das SPA 64 "Schweriner Seen" (Special Protection Area-Vogelschutzgebiet) an. Aufgrund der bereits vorhandenen, vielfältigen Vorbelastungen, wie die allgemeine bauliche Intensität und die touristische Nutzung sowie daraus begründet, dass durch das Vorhaben keine weiteren Eingriffe verursacht werden, ist das Vorhaben und die damit verbundene Umnutzung in seiner Art und seinem Umfang nicht dazu geeignet, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen die genannten Schutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen. Mit der Planung wird lediglich die Nutzung einer zusätzlichen Ferienwohnung, welche vorher als Garage genutzt wurde, ermöglicht. Das Gebiet wird durch die vorhandenen Ferienwohnungen, den Strand, die Boothäuser und den Bootsanleger bereits sehr stark touristisch frequentiert. Im Verhältnis dazu ist die zusätzliche Nutzung einer Ferienwohnung nicht in der Lage die Erhaltungsziele des SPA und des FFH-Gebietes negativ zu beeinflussen. Auf eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG wird entsprechend verzichtet.

3. Schutzgut Flora und Fauna

Vorkommen und Habitate gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten werden im Umweltbericht nur eingeschränkt betrachtet.

Da es sich bei den überplanten Flächen überwiegend um Siedlungsbiotope und Grünanlagen der Siedlungsbereiche handelt, ist die potenzielle Bedeutung für die Arten eher gering. Es gibt aber einige Tierarten, die ländliche Siedlungsstrukturen als Lebensraum nutzen. Bei mehreren Vorortterminen wurden keine Fledermausarten bzw. Quartiere im Plangebiet vorgefunden.

Diesbezüglich sei nochmals darauf verwiesen, dass lediglich eine Umnutzung vorgenommen und keine zusätzliche Fläche versiegelt wurde bzw. keine Eingriffe vorgenommen wurden.

3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nach dem RROP von 1996 grenzt das Plangebiet zwar an das Landschaftsschutzgebiet, befindet sich jedoch nicht innerhalb dieses. Des Weiteren sind keine Naturdenkmale im Plangebiet vorhanden. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens (gilt für Gewässer erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr), der um den Schweriner See verläuft (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). Innerhalb des Gewässer-

schutzstreifens befinden sich jedoch nur die beiden großen Appartmenthäuser. Die zum Ferienhaus umgebaute Garage befindet sich ca. 70 m von der Mittelwasserlinie entfernt und damit deutlich außerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens. Über Ausnahmen bzgl. möglicher Änderungen an den vorhandenen Gebäuden innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifen entscheidet die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Diese hat eine Zulassung zur Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V in Aussicht gestellt. Die Gemeinde stellt den entsprechenden Antrag.

3.1.1 SPA "Schweriner Seen" (SPA 64)

Das Vorhaben ist in seiner Art und seinem Umfang nicht dazu geeignet, maßgebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA 64 "Schweriner Seen" auszuüben. Auf eine Verträglichkeitsprüfung diesbezüglich wurde daher verzichtet.

3.2 Biotopbestand

Bei den Biotopen im Plangeltungsbereich handelt es sich überwiegend um Siedlungsbiotope und Grünanlagen der Siedlungsbereiche.

Der Bestand an vorhandenen Biotopen wird im Folgenden in der spezifischen qualitativen und quantitativen Ausprägung im Geltungsbereich des Planes dargelegt (nach: Anleitung für Biotopkartierung im Gelände M-V, 1998).

O Gebäudeflächen

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Ferienhäuser und ein Ferienbungalow vorhanden. Die Gebäude besitzen zusammen eine Grundfläche von etwa 464 m².

OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Zufahrt und Stellplätze für die Ferienhäuser. Die teilversiegelten Flächen wurden mit Rasengittersteinen und ökologischen Betonpflaster angelegt.

PHZ Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen

Entlang des nördlichen Plangebietsrand befindet sich auf einer Länge von rund 30 m eine Hecke.

PG Hausgarten

Im gesamten Plangebiet befindet sich außerdem ein Hausgarten, der die drei Gebäude und die Stellplatzfläche umrandet. Er besteht größtenteils aus Rasenstrukturen, auf dem einzelne Obstbäume, ein Haselnussbaum, eine Weide und eine Birke vorzufinden sind.

3.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V vor.

3.4 Schutz der Alleen (§ 19 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 19 NatSchAG M-V) vor.

3.5 Baumschutz

Der gesetzliche Baumschutz im Innen- und Außenbereich ist auf Grundlage des § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geregelt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Bäume. Neben einer Birke, einer Weide und einem Wallnussbaum sind diverse Obst- und Nadelbäume vorzufinden.

4. Sonstige Schutzgüter

Die sonstigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Kulturgüter sind im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes nicht betroffen. Dadurch dass keine Neuversiegelung erfolgt, gehen keine Funktionen der genannten Schutzgüter verloren. Demzufolge gibt es keinen Funktionsverlust der im Rahmen einer Eingriffsbilanz berücksichtigt werden müsste.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der "Hinweise zu Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Eingriff ist zu untersagen, wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht im erforderlichen Maße ausgleichbar sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).

5.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf bereits erwähnter Grundlage. Gegenstand der Eingriffsermittlung ist grundsätzlich der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7.

Es wird festgestellt, dass durch die Umnutzung der bereits vorhandenen Garage zu einem Ferienbungalow keine zusätzliche Versiegelung erfolgt ist. In die Schutzgüter Boden und Wasser wurde somit nicht eingegriffen. Auch hat die Umnutzung des kleinen Gebäudes keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

Des Weiteren wird durch die Veränderung der Nutzung die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. das Landschaftsbildes nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Die Freizeitnutzung im Plangebiet bestand bereits vorher, da die zwei vorhandenen und weitaus größeren Ferienhäuser zu gleichen Zwecken genutzt werden. Die durch den Ferienbungalow verursachte "Störung" ist somit in der näheren und weiten Umgebung bereits vorhanden. So grenzen an das Plangebiet die Anlagen des Segelvereins, Bootshäuser und eine Badestelle an.

Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 kein Kompensationsbedarf erzeugt wird.

5.2 Landschaftsbild ordnende Maßnahmen

Um das Plangebiet und insbesondere das umgenutzte Gebäude optimaler in das Landschaftsbild einzufügen soll durch eine großflächige Heckenanpflanzung eine landschaftsgerechtere Gestaltung erfolgen.

Die Anpflanzung einer mehrstufig aufgebauten, gemischten Hecke mit ausschließlich einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste wird entlang der südöstlichen und der östlichen Plangebietsgrenze, auf einer Länge von rund 80 m festgesetzt.

Um den Erhalt des Gebietscharakters zu sichern, ist innerhalb der privaten Grünfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Obstbäume, eine Obstwiese anzulegen. Je 100 m² Fläche ist unter Anrechnung der vorhandenen Obstbäume ein hochstämmiger Obstbaum verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Ballen mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Umsetzung und Sicherung der Landschaftsbild ordnenden Maßnahmen

Die Umsetzung der das Landschaftsbild ordnenden Maßnahmen ist Aufgabe des Vorhabenträgers. Die Umsetzung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart wird.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren.

Gemeinde Hohen Viecheln, den 28.3.11.....




Der Bürgermeister



vorhandene Bebauung



Rasengittersteine / ökolog. Betonpflaster
mit Fugen, teilversiegelt



Siedlungsgebüsch



Hausgarten



versiegelte Flächen (Beton)



Baumbestand



**SATZUNG DER GEMEINDE
HOHEN VIECHELN**

**über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 7
"Ferienhaus am Schweriner See"**

**BESTANDSPLAN
M 1:1000**