

**Gemeinde Hohen Viecheln**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12**  
**"Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-**  
**Straße" in Hohen Viecheln**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	5
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN .....	5
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM).....	5
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN.....	6
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB .....	6
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	7
5.1.4	VERKEHRSFLÄCHEN.....	7
5.1.5	NEBENANLAGEN .....	7
5.1.6	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG .....	7
5.1.7	FLÄCHENBILANZ.....	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
5.2.1	DÄCHER.....	8
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN.....	8
5.2.3	NEBENANLAGEN .....	8
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE .....	8
5.2.5	EINFRIEDUNGEN .....	9
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	9
7.	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	9
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	9
7.2.1	SCHMUTZWASSER .....	9
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	9
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	10
7.4	GASVERSORGUNG .....	10
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN .....	10
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	11
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL .....	11

9.1	BODENSCHUTZ .....	11
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ .....	12
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN .....	12
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG).....	12
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN .....	13
10.	DENKMALSCHUTZ .....	13
10.1	BAUDENKMALE .....	13
10.2	BODENDENKMALE .....	14
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ .....	15
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
12.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN .....	15
13.	UMWELTBELANGE.....	15

## **Teil II**

ANLAGE 1 Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – im Netz der Gasversorgung  
Wismar Land GmbH (GWL)

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, im Innenbereich der Ortslage Hohen Viecheln an der Fritz-Reuter-Straße Baurecht zur Errichtung einer Wohnanlage für generationenübergreifendes Wohnen in 2 Wohngebäuden zu schaffen und somit Bauflächen für soziale Einrichtungen bereitzustellen und das Wohnungsangebot für den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Bürger zu verbessern. Durch die zweckgebundene Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungsangebotes soll vermieden werden, dass Einwohner auf Grund ihres Alters ihr soziales Umfeld verlassen und aus der Gemeinde fortziehen müssen.

Durch die Einbindung des ehemaligen Gemeindehauses in das Wohnquartier entsteht ein offener Treffpunkt, an denen sich Angehörige verschiedener Generationen begegnen, austauschen und sich gegenseitig unterstützen können. Die Mitnutzung des Bestandsgebäudes für touristische Zwecke sowie anteiliger Wohnnutzung sichert die funktionelle Wiederbelebung und Einbindung des Gebäudes in das öffentliche Leben.

Entsprechend der Empfehlung der Gemeindevertretung wird der B-Plan auf das Vorhaben eines regionalen Bauträgers ausgerichtet. Der Bauträger plant eine Mehr-Generationen-Wohnanlage mit ca. 15 Wohneinheiten in 2 mehrgeschossigen Wohnhäusern (MFH) einschließlich aller notwendigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zu errichten.

Der Bauträger hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtet.

Die Zufahrt soll über den vorhandenen Parkplatz erfolgen, hierfür ist der Parkplatz im Bereich der öffentlichen Stellplätze neu zu gestalten. Das ehemalige Gemeindehaus soll als Wohnhaus und offener Treffpunkt für die Bewohner der Mehr-Generationen-Wohnanlage hergerichtet und für den touristischen Bedarf im Ort mitgenutzt werden.

Das Grundstück wird an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

### *Planverfahren*

Zur Schaffung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt eine harmonische Gesamtgestaltung der Ortsmitte von Hohen Viecheln zu erreichen.

## **2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplane des  
VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Kanalstraße 20, 23970 Wismar

gemessen am: 22.12.2020  
angefertigt am: 13.01.2021  
Lagebezugssystem: GK S4/83  
Höhenbezugssystem: HN 76

## **3. GELTUNGSBEREICH**

Plangebiet:	Gemeinde	Hohen Viecheln
	Gemarkung	Hohen Viecheln
	Flur	2

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 212 und Teilflächen aus den Flurstücken 106/1 und 210/8.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.608,3 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Fritz- Reuter- Straße
im Osten:	durch Grünfläche und das Wohngrundstück, Fischweg 2
im Süden und Westen:	durch den Kirchhof mit Dorfkirche und Pfarrhaus

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN**

#### **4.1.1 LANDESPAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)**

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Hohen Viecheln als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

##### **3.1.3 Tourismusräume**

Die Gemeinde Hohen Viecheln ist im RREP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

*(3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.*

Mit der Einbeziehung des ehemaligen Gemeindehauses und der geplanten Nutzungen im Ortszentrum, wie z.B. eine touristisches Informationszentrum, ein Fahrradverleih sowie ein Cafe werden zusätzliche touristische Angebote geschaffen und somit die touristische Infrastruktur in Hohen Viecheln verbessert.

#### **4. Siedlungsentwicklung**

##### **4.1 Siedlungsstruktur**

*(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. (Z)*

Die Gemeinde nutzt mit ihrer Planung Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Ortslage. Das Vorhaben entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen.

#### **5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei**

##### **5.4.1 Landwirtschaft**

Die Gemeinde Hohen Viecheln ist im RREP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

*(3) Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.*

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße“ nicht in Anspruch genommen.

#### **6.4 Verkehr- und Kommunikation**

##### **6.4.4 Fußgänger- und Fahrradverkehr**

Durch die Gemeinde Hohen Viecheln sind regional bedeutsame Radrouten ausgewiesen.

*(1) In Anlehnung an den Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 sollen die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems verbessert werden, um seinen Anteil zu erhöhen. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden. Bauvorhaben sollen in ihrer Wirksamkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr den Anforderungen besser angepasst werden.*

(2) Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden. Bei der Streckenführung sollen die Funktionsbeziehungen zwischen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen berücksichtigt werden.

(3) Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.

Das ausgewiesene regionale Radroutennetz verläuft außerhalb des Plangebietes und wird durch die geplante Bebauung nicht berührt.

## **4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN**

### **4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB**

Die Gemeinde Hohen Viecheln verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Fläche der geplanten Bebauung wird darin als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt, damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entsprochen. Eine geringfügige Anpassung der Wohnbauflächenausweisung erfolgt im Wege der Berichtigung. Der Flächenvorbehalt für Einrichtungen der Verwaltung und für kulturelle Zwecke entfällt im Rahmen der Planberichtigung, da mit der Neuerrichtung des Gemeindezentrums/Feuerwehrneubau hierfür entsprechende Räumlichkeiten geschaffen wurden.

## **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

#### **5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dem Planungsziel entsprechend schafft der Bebauungsplan Baurecht für die Errichtung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage mit ergänzenden touristischen Nutzungen.

Zulässig sind hier die Errichtung von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sind dabei auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

Ausnahmsweise können dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, wenn diese untergeordnet sind und dem Planungsziel einer Mehr-Generationen-Wohnanlage nicht entgegenstehen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im direktem Ortszentrum, das überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist und seiner unmittelbaren Nähe zur denkmalgeschützten Dorfkirche werden folgende Nutzungen prinzipiell ausgeschlossen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### **5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die geplanten Gebäudekubaturen unterscheiden sich von der umliegenden überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung. Bedingt durch die hier geplante Errichtung von familienfreundlichen und altersgerechten Wohngebäuden wird die 3-geschossige Bebauung mit entsprechender maximaler Gebäudehöhe zugelassen. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der Firsthöhe des vorhandenen ehemaligen Gemeindehauses.

Durch die Festsetzung der zulässigen Dachformen und der Dachneigungen wird die Errichtung 3-geschossigen Gebäude unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten bzw. zusammengesetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die im Plangebiet festgesetzte absolute Höhe über HN.

#### **5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

Im Plan wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser bzw. als Doppelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Ortes aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### **HINWEIS**

Die Abstandsregelungen nach Landesbauordnung M-V sind generell innerhalb und auch zwischen Baufeldern einzuhalten. Der Bauherr hat seine Bauvorhaben dementsprechend zu planen.

#### **5.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Im Plan werden folgende zwei Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand festgesetzt

- die Teilbereiche der Landesstraße mit den Zu- und Abfahrten zum öffentlichen Parkplatz.
- der Bereich des öffentlichen Parkplatzes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die im öffentlichen Verkehrsraum der Fritz-Reuter-Straße bereits vorhanden Grünflächen mit großem Baumbestand werden im Plan als Verkehrsgrün dargestellt.

#### **5.1.5 NEBENANLAGEN**

Für die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze wird im Plan eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung – Stellplatzanlage – festgesetzt. Für die Stellplatzanlage wird eine Teilfläche des vorhandenen Parkplatzes genutzt. Die damit verbundene Reduzierung der öffentlichen Stellplätze erfolgt auf Grund der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Gemeindehauses.

Die Zufahrt erfolgt über die verbleibende öffentliche Parkplatzfläche.

#### **5.1.6 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserpumpstation. Diese wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Ver- und Entsorgung für Abwasseranlagen festgesetzt.

### 5.1.7 FLÄCHENBILANZ

<b>Nr.</b>	<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
1.	Allgemeines Wohngebiet	3.277,5	71,12
2.	Verkehrsfläche – Zu- und Abfahrt + Verkehrsgrün	247,0	5,36
3.	Verkehrsfläche – öffentlicher Parkplatz	499,7	10,84
4.	Nebenanlage – Stellplatzanlage	571,7	12,41
5.	Fläche für Ver- und Entsorgung	12,4	0,27
	Gesamtfläche des Plangebietes	4.608,3	100,00

## 5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

### 5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen. Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Versetzte Satteldächer bezeichnen Dächer auf einem oder einem aus mehreren geometrischen Formen zusammengesetzten Grundriss, deren einzelne schräge Dachflächen zueinander stehen und deren obere waagerechte Dachkanten keine gemeinsame Schnittlinie bilden.

Zusammengesetzte Satteldächer bezeichnen Dächer auf einem oder einem aus mehreren geometrischen Formen zusammengesetzten Grundriss, die aus mehreren Satteldächern zusammengesetzt sind. Sie können dabei unterschiedliche First- und Traufhöhen aufweisen.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude.

Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

### 5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

### 5.2.3 NEBENANLAGEN

Gas- und Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Nebenanlagen wie Müllbehälter sind zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

### 5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

#### **5.2.5 EINFRIEDUNGEN**

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der Fritz-Reuter-Straße soll den offenen Charakter der kleinen Wohnanlage begünstigen.  
Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

### **6. VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei vorhandene Zufahrten von der die Fritz-Reuter-Straße aus.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plan zwei Bereiche vorgesehen. So wird ein Teil des vorhandenen Parkplatzes als öffentlicher Parkplatz festgesetzt, um die touristische Infrastruktur im Ortskern zu sichern.

Die für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze werden im Anschluss an den öffentlichen Parkplatz auf dem Grundstück realisiert. Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, ist die Befestigung der Stellflächen funktional auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

### **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist durch die Bestandsbebauung bereits erschlossen. Das Vorhaben bedingt eine Erweiterung/Ausbau der vorhandenen Anlagen. Die Anschlussbedingungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### **7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes gesichert. Anschlussmöglichkeit besteht an die betriebsfertige Trinkwasserleitung d 180 x 16,4 PE, südlich der Fritz-Reuter-Straße.

#### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

##### **7.2.1 SCHMUTZWASSER**

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Plangebiet ist durch die betriebsfertige Kanäle und das Abwasserpumpwerk, das sich im nordöstlichen Bereich auf dem Flurstück 212 befindet, gesichert.

Der vorhandene Schmutzwasseranschlusskanal des bestehenden Gebäudes (ehemaliges Gemeindehaus), welcher in einer ungünstigen und nicht gesicherten Trasse über mehrere private Grundstücke in Richtung Seeweg verläuft, ist im Rahmen der Erschließung außer Betrieb zu nehmen.

##### **7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Gemeinde Hohen Viecheln hat die Regenwasserableitung an den Zweckverband Wismar übertragen. Zwar ist der Zweckverband Wismar für die Niederschlagswasserentsorgung in der Gemeinde Hohen Viecheln zuständig, betreibt aber in diesem Bereich der Ortslage kein öffentliches Niederschlagswassernetz.

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über die vorhandene Regenwasserkanalisation abzuleiten. Der vorhandene Leitungsbestand in der Fritz-Reuter-Straße und östlich des Plangebietes bietet günstige Voraussetzungen zur Ableitung und Überleitung des Regenwassers in den Schweriner See.

Die geplante Niederschlagswasserableitung über die vorhandenen Anlagen ist mit dem zuständigen Betreiber im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

### **7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

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.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

### **7.4 GASVERSORGUNG**

Im Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße verläuft eine Gasleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Von hier aus verläuft ein Hausanschluss (32 PE) bis zum vorhandener Bestandsgebäude im Plangebiet, dem ehemaligen Gemeindehaus. Die ungefähre Lage der Leitung ist im Plan gekennzeichnet. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktualisierte Leitungsauskunft einzuholen.

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten die Hinweise des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH (GWL)“ zu beachten, siehe Anlage 1 zur Begründung.

### **7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN**

#### Deutsche Telekom

Im Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße verlaufen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Von hier aus verläuft ein Hausanschluss bis zum vorhandenen Bestandsgebäude im Plangebiet. Bei allen weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung

offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### WEMACOM Telekommunikation GmbH

Im Bereich des Plangebietes ist der Bau von Versorgungsanlagen geplant.

Der Anschluss an die Telekommunikationsnetze obliegt generell dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

## **8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Hohen Viecheln abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05/30.05.2017 als gesichert. Im 300-m Umkreis des Plangebietes befinden sich im Bereich der Fritz-Reuter-Straße 46 und im Bereich der Kreuzung Fritz-Reuter-Straße/Pfarrweg Vertragshydranten (V4 und V5), die von derselben Trinkwasserleitung gespeist werden und eine Entnahmekapazität von 48 m<sup>3</sup>/h haben.

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasser-versorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

## **9. BODENSCHUTZ UND ABFALL**

Der Gemeinde sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

### **9.1 BODENSCHUTZ**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

### **Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen (Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden.

Niveauveränderungen von mehr als 20 cm sollten außerhalb zulässig überbauter Flächen und deren notwendiger Schüttkegel vermieden werden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

Dach- und Fassadenbegrünungen können ebenfalls zur Minimierung von Bodenfunktionsverlusten beitragen.

## **9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

## **9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN**

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes ist mit gefährlichen Abfällen zu rechnen. Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden<sup>1</sup>, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603\*) eingestuft.

In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen.

Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig.

Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten, Holzschutzmitteln oder anderen Schadstoffen ist es zur Vorbereitung des Rückbaus sinnvoll, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen.

(Anmerkung: Schadstoffhaltige Bausubstanz wird nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) erfasst. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

<sup>1</sup>Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

## **9.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN**

### *Abfallentsorgung aus privaten Haushalten*

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/Bewohner zur Abholung an den Straßen bereitzustellen.

Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

### **10.1 BAUDENKMALE**

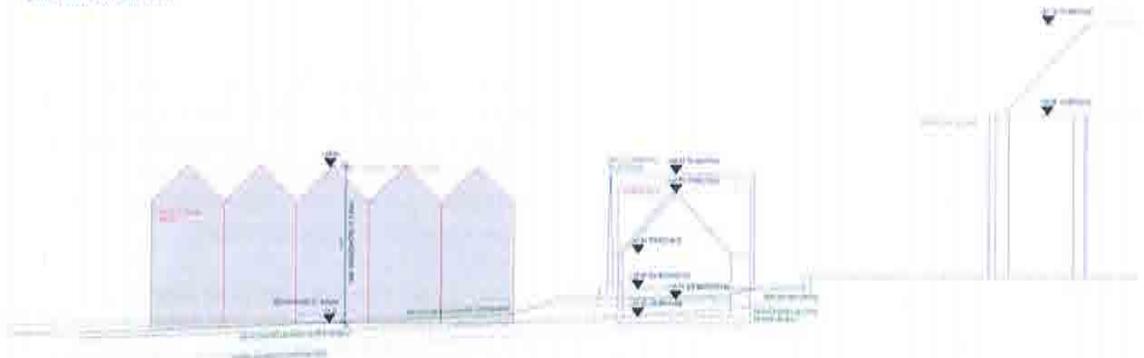
Im Plangebiet direkt befinden sich keine Baudenkmäler. In unmittelbarer Umgebung, auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich die frühgotische Dorfkirche mit Eisenkreuzen von 1869 u. 1871 sowie einem Grabstein von 1854 auf dem Friedhof (Denkmal Nr. 707) und das Pfarrhaus in der Fritz-Reuter-Straße 36 (Denkmal Nr. 705).

Die Kirche ist ein bedeutendstes Gebäude aus historischer sowie bau- und kunsthistorischer Sicht sowie Höhendominante im Areal. Diese besondere Bedeutung für den Ort wurde bei der Planung der Neubebauung in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft angemessen berücksichtigt. Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, inwieweit das Denkmal durch die Neubebauung beeinträchtigt wird. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Sicht auf

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Mehr-Generationen-Wohnanlage Fritz-Reuter-Straße"  
in Hohen Viecheln**

das Denkmal durch die Umsetzung der Planung nicht weiter beeinträchtigt wird, da sich die festgesetzten Gebäudehöhen an der Höhe des Gemeindehauses orientieren.  
Die nachfolgenden Darstellungen sind ein Beleg dafür und veranschaulichen die örtliche Situation nach Realisierung der Planinhalte.

QUERSCHNITT / ANSICHT BODENSCHNITT 500  
(STRASSE / PARKPLATZ RICHTUNG SÜD)



BESTAND BÜCKERDING STRASSE RICHTUNG KIRCHE I  
(VOM PARKPLATZ AUS)

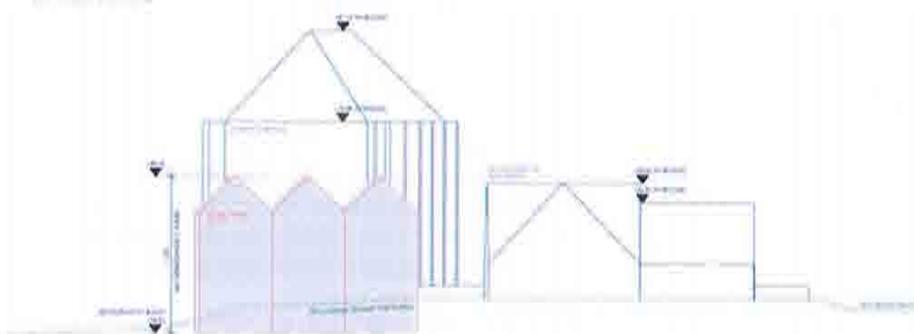


BESTAND BÜCKERDING STRASSE RICHTUNG KIRCHE II  
(VOM PARKPLATZ AUS)



2005 KONZERTSTUFE / KUNSTHAUS / GEMEINDEHAUS / GEMEINDEHAUS FRITZ-REUTER-STRASSE 21, 23000 HOHEN VIECHELN		
Dipl.-Ing. Ralf Witten Am der Bismarckstr. 17 23001 Hohen	ARCHIT. WITTEN Am der Bismarckstr. 17 23001 Hohen	1000 21 18 00 21 1000 21 18 00 21
BEBAUUNGSPLAN	2005 BP 10	19-07-2017
STRASSENANSICHT (GELÄNDESCHNITT)		1/250

ANSICHT KIRCHE / BESTAND  
(GELÄNDESCHNITT)



BESTAND BÜCKERDING 4887 V  
(VOM KIRCHEN GRUNDSTÜCK)



BESTAND BÜCKERDING 4887 II  
(VOM KIRCHEN GRUNDSTÜCK)



Anhang 1 zur Prüfung und Abwägung

2005 KONZERTSTUFE / KUNSTHAUS / GEMEINDEHAUS / GEMEINDEHAUS FRITZ-REUTER-STRASSE 21, 23000 HOHEN VIECHELN		
Dipl.-Ing. Ralf Witten Am der Bismarckstr. 17 23001 Hohen	ARCHIT. WITTEN Am der Bismarckstr. 17 23001 Hohen	1000 21 18 00 21 1000 21 18 00 21
BEBAUUNGSPLAN	2005 BP 11	19-07-2017
ANSICHT KIRCHE / BESTAND (GELÄNDESCHNITT II)		1/250

## 10.2 BODENDENKMALE

Der Gemeinde sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **11. GEWÄSSERSCHUTZ**

### **11.1 TRINKWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

### **11.2 GEWÄSSERSCHUTZ**

#### Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen 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.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig.

## **12. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN**

Auf den Erhalt vorhandener Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

## **13. UMWELTBELANGE**

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a BauGB per Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

#### Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

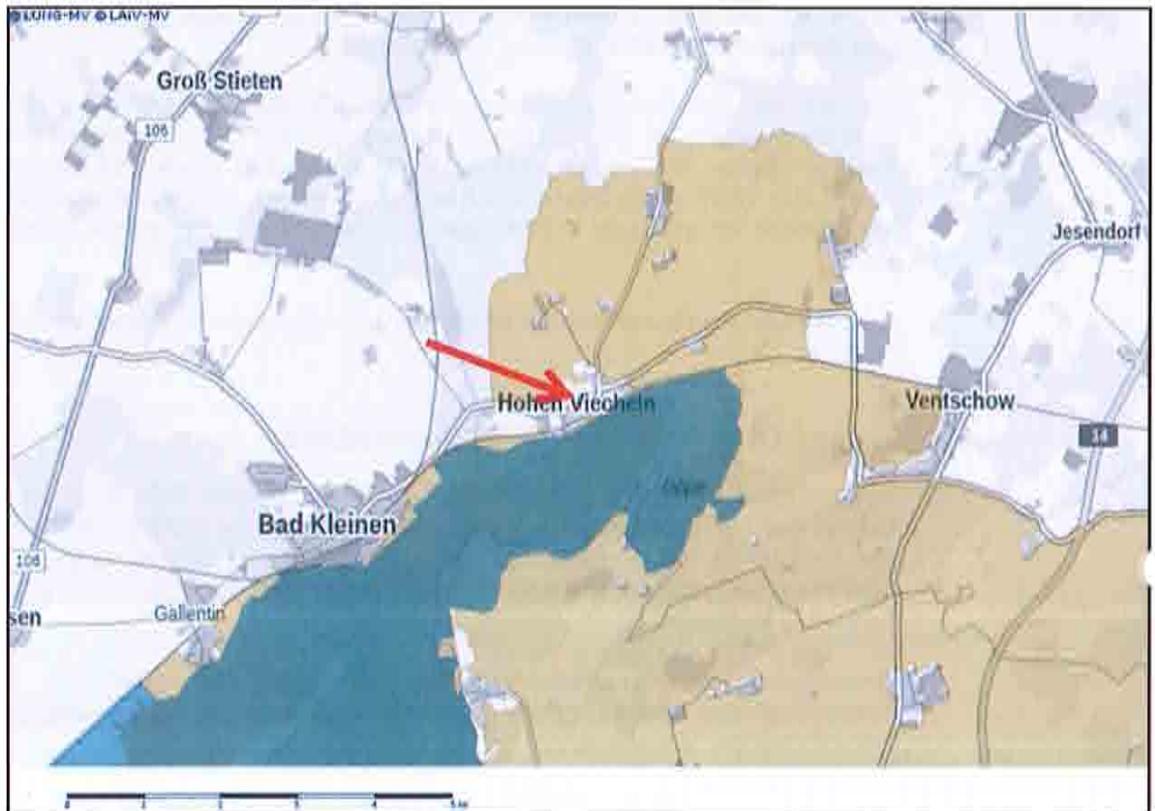


Abbildung 1: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021

Das Plangebiet liegt ca. 200 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2235-402 Schweriner Seen sowie ca. 250 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 2234-304 Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereichen von max. 7 km für Vogelarten (natura2000-relevanten Zielarten) mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffene Fläche aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren Lage keine Funktion als relevante Nahrungsfläche oder

Brutstätte (maßgebliches Lebensraumelement) der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und FFH sind somit aufgrund der allseitig umgebenden, siedlungstypischen Nutzung ausgeschlossen.

Gleiches gilt in Bezug auf die durchweg auf Nass- und Feuchtlebensräume spezialisierten Zielarten des GGB DE 2234-304 Schweriner Außensee, deren Lebensraumsprüche durch den im Plangebiet vorhandenen Ziergarten (Artenarmer Zierrasen, einige Einzelbäume) und Parkplatz nicht gedeckt werden. Insofern sind jegliche Wirkungen der Planinhalte auf die übrige Kulisse der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ausgeschlossen.

#### Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung sowie die Sicherung von Bauflächen für die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach voraussichtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete** sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Das Plangebiet beansprucht derzeit eine vollversiegelte Parkplatzfläche im Norden sowie eine als Ziergarten definierte Grünfläche. Geplant ist der Bau einer Mehr-Generationen-Wohnanlage bestehend aus zwei Gebäuden, mit einer Gebäudehöhe von maximal 13 m, sowie aller notwendiger Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

#### Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die derzeit bestehende, intensiv als Zierrasen gepflegte Grünfläche besitzt grundsätzlich ein sehr geringes Potenzial als Nahrungshabitat für Vogelarten. Eine am Ostrand des Plangebiets befindliche Siedlungshecke (Bestandsbildner Brombeere) weist hingegen grundsätzlich ein gewisses Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten auf. Eine Entfernung ist unvermeidbar, diese ist jedoch in Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zum Schutze der etwaig darin brütenden Vogelarten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09. durchzuführen. Dieser Belang ist im Zuge der Planungsumsetzung zwingend zu berücksichtigen, steht infolge seiner grundsätzlichen Lösbarkeit durch die vorgenannte Bauzeitenregelung und des geringen Standortpotenzials jedoch nicht der Anwendung von § 13a BauGB entgegen.

Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche durch die langjährige anthropogene Nutzung geprägt und entsprechend eingeschränkt.

Die Vorhabenfläche ist vom Biotoptyp ein Ziergarten (PGZ) mit intensiv gepflegter Rasenfläche. Innerhalb des Ziergartens befinden sich zwei Obstbäume (Apfel), des Weiteren stehen innerhalb des Bestandsparkplatzes zwei junge Stieleichen mit Stammdurchmessern von 20 bzw. 30 cm (Stammumfang < 100 cm in 1,3 m Höhe über dem Erdboden). Die beiden Obstbäume sind gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG MV vom gesetzlichen Baumschutz ausgenommen. Gleiches gilt angesichts der Stammumfänge von < 100 cm für die beiden jungen Stieleichen. Für deren Entfernung bedarf es demnach keines Antrags auf Ausnahme im Sinne von § 18 Abs. 3 NatSchAG MV.

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Fläche und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden. Das Planungsgebiet betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht. 200 m südlich des Planungsgebiets befindet sich der Schweriner See mit angrenzenden Feuchtbiotopen. Südöstlich zum Plangebiet befindet sich in ca. 70 m Entfernung ein geschütztes Gehölzbiotop. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Planung fügt sich im Übrigen räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist im Geltungsbereich von umgebender Wohn-, Freizeit-, Sakral- und Funktionsbebauung geprägt.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13a BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...20.09.2021...

Ausgefertigt am: 04.10.2021



  
Der Bürgermeister