



Übersichtsplan

Gemeinde Hohen Viecheln
Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
„ Moidentiner Weg “

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Zielstellung des Bebauungsplanes bestand darin, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Eigenheimbebauung in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg zu schaffen.

Die mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ verbundene Ortsentwicklung von Hohen Viecheln berücksichtigt die allgemeinen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung gemäß des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg, wonach neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslagen anzulehnen sind.

Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hohen Viecheln Nord“ und ist auf die Errichtung von maximal 10 Eigenheimen beschränkt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf einem durch intensive Nutzungsformen der Landwirtschaft geprägten Gebiet. An der westlichen Seite des Moidentiner Weges befindet sich ein Einzelgrundstück mit einem größeren Zier- und Nutzgartenanteil. An der südlichen Seite schließt sich ein bereits realisiertes Baugebiet mit Einzelgrundstücken an.

Das Bauvorhaben bedingt Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhautes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen. Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses war zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen:

- . Zur Abrundung des geplanten Wohnbaugebietes ist an der nördlichen Seite zwischen dem Wohngebiet und der Plangebietsgrenze eine 1500 m² große Obstwiese zu initiieren
- . entlang der Bauflächen und der genutzten Gartenflächen ist als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum eine 190 m lange 3-reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen
- . die innerhalb des Plangebietes befindliche Ackerfläche (16.550 m²) ist in eine extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche umzuwandeln
- . zur Unterstützung der Biotopentwicklung sind als Nahrungs- und Bruthabitate innerhalb des Grünlandes 600 m² Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen

Mit den ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich innerhalb des Plangebietes naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Durch die Gemeinde wurde das Verfahren zur Herauslösung des Plangebietes aus der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes beantragt.

Antragsmäßig wurde mit Verordnung der Landrätin des Landkreises NWM vom 18.12.2008 das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet und dem EU- Vogelschutzgebiet „Schweriner See“ herausgelöst.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (02. Juli 2007- 30. Juli 2007) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 18. Juni 2007 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 23. April 2009 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (08. Juni 2009 – 10. Juli 2009) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 04. Juni 2009 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 28. Februar 2011 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Da die vorhandenen innerörtlichen Baulandreserven nahezu ausgeschöpft sind, hat sich die Gemeinde zur Ausweisung der neuen Siedlungsfläche am Ortsrand von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg entschieden.

Im Rahmen der Erfüllung der landesplanerischen Hinweise zum B-Plan Nr.6 hat die Gemeinde die bestehenden Wohnbauflächenausweisungen geprüft und sie durch Rücknahme einer ausgewiesenen Wohnbaufläche nördlich der Landesstraße L 031 – Ortsausgang Hohen Viecheln in Richtung Ventschow dem Eigenbedarf angepasst. Die reduzierte Fläche von ca. 8000 m² entspricht der Wohnbaufläche des B-Planes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ und sichert, dass sich das Gesamtwohnbaupotential im Gemeindegebiet durch den B-Plan nicht erhöht. Die reduzierte Fläche wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Hohen Viecheln, den

9.4.21




Bürgermeister