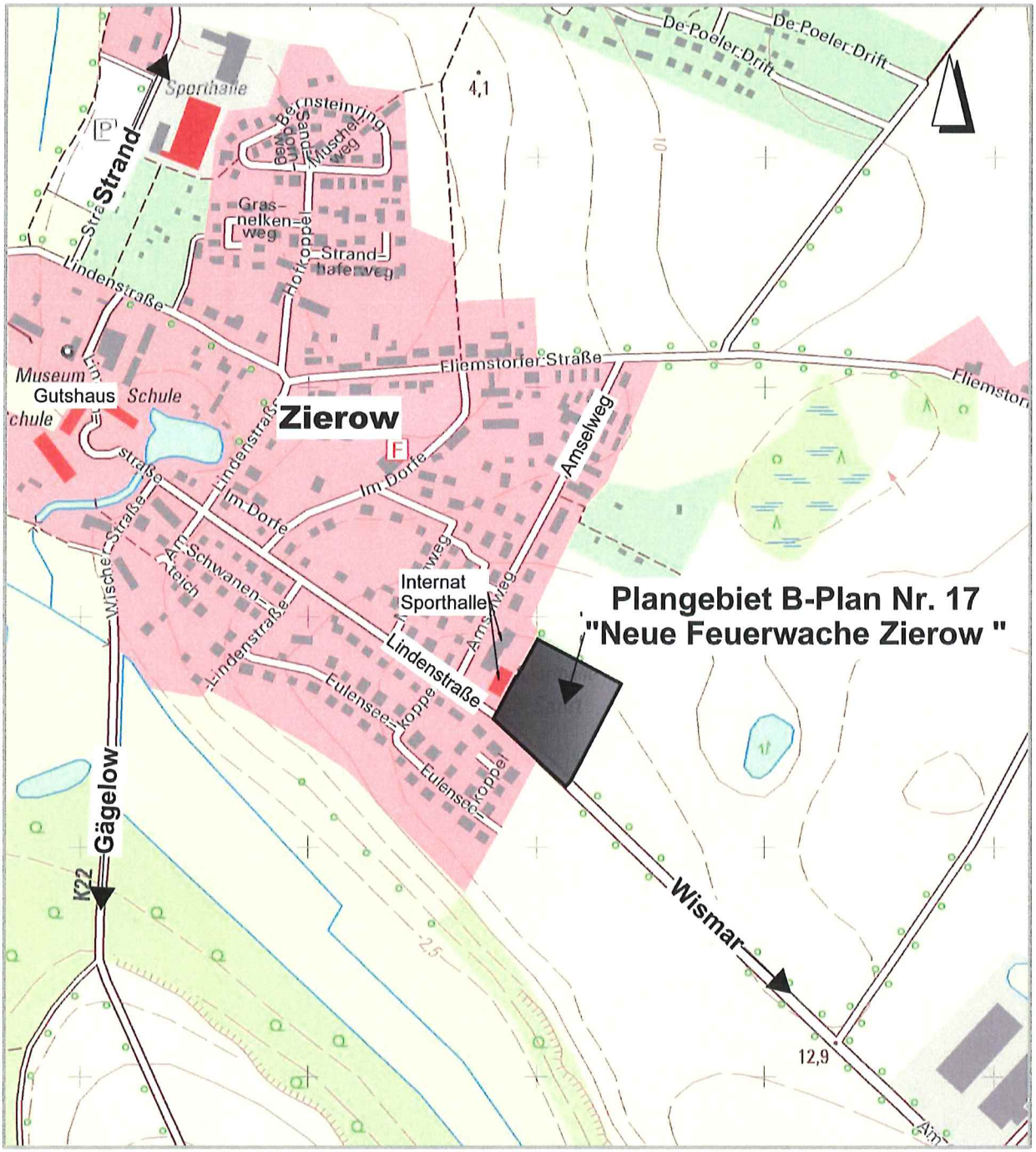

Gemeinde Zierow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17

„Neue Feuerwache Zierow“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Auslegungsexemplar
zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit
Beginn der Auslegung : 15.05.2023
Ende der Auslegung :

Stand 15.06.2022

AMT KLÜTZER WINKEL · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · 9

Teil I
Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe und Inhalte der Planung 3
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren 3
3. Geltungsbereich 4
4. Planungsrechtliche Situation 4
4.1 Übergeordnete Planvorgaben 4
4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) 4
4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) 5
4.1.3 Rahmenplan für den Stadt- Umland-Raum 5
4.2 Planungen der Gemeinde Zierow 6
4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB 6
5. Planinhalte und Festsetzungen 6
5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB 6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB 6
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB 7
5.1.4. Öffentliche Grünflächen nach §9 (1) 15 BauGB 7
5.1.5. Flächen für Nebenanlagen nach §9 (1) 4 BAUGB 8
5.1.6 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen bepflanzungen 8
5.1.7 Erhalten von Bäumen 8
5.1.8 Verkehrsfläche öffentlich 8
5.2 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 8
5.2.1 Dächer 8
5.2.2 Fassaden 8
5.2.3 Nebenanlagen 8
5.2.4 Stellplätze und Zugänge 9
5.2.5 Einfriedungen 9
5.2.6. Sicht- und Windschutzwände 9
6. Verkehrliche Erschließung 9
7. Ver- und Entsorgungsanlagen 9
7.1 Trinkwasserversorgung 9
7.2 Abwasserbeseitigung 9
7.2.1 Schmutzwasserableitung 9
7.2.2 Niederschlagswasserableitung 9
7.3 Elektroenergieversorgung 10
7.4 Gasversorgung 10
7.5 Telekommunikationsanlagen 10

8. Vorbeugender Brandschutz/Löschwasserversorgung 11
9. Gewässerschutz 11
9.1 Trinkwasserschutz 11
9.2 Allgemeine Hinweise 11
10. Immissions- und Klimaschutz 11
10.1 Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz 11
11. Bodenschutz und Abfall 12
11.1 Bodenschutz 12
11.2 Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz 12
11.3 Munition / Kampfmittelbelastungen 12
11.4 Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG) 13
11.5 Entsorgung von Abfällen 13
12. Denkmalschutz 13
12.1 Baudenkmale 13
12.2 Bodendenkmale 13
13. Kataster- und Vermessungswesen 13

Teil II

ANLAGE 1 Übersicht zur Umweltprüfung

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Zierow entspricht nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Zierow den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau.
Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit am jetzigen Standort kann der Neubau nur an anderer Stelle realisiert werden. Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten wurde in Abstimmungmit der Feuerwehr ein neuer Standort in östlicher Ortsrandlage von Zierow gefunden. Das Gelände wird zur Zeit als Sportplatz ohne regulären Spielbetrieb genutzt. Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der gemeindeeigenen Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage. Da das Plangebiet eine Fläche von insgesamt ca. 12.352 m² umfasst, wovon durch den Neubau der Feuerwache einschließlich der Nebenanlagen, Verkehrs- und Grünflächen ca. 7.106 m² beansprucht werden, kann der Freizeitsport- und Spielbetrieb auf einer Fläche von ca. 5.246 m² aufrechterhalten bleiben. Eine bedarfsgerechte Neuordnung der Flächennutzung ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.

Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrgebäudes eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, die derzeit unzureichenden Bedingungen bei der Durchführung bestimmter gemeindlicher und gesellschaftlicher Aufgaben, wie z. B. Dorffeste zu verbessern. Der neue Standort am Ortsrand bietet hierfür wesentlich bessere Bedingungen als in Ortsmitte, wo nur ein kleiner Außenbereich zur Verfügung steht, der zudem noch durch umliegende Wohnnutzung geprägt ist. Durch die mögliche Mitnutzung der im Feuerwehrgebäude vorhandenen Räumlichkeiten (Schulungsraum, Küche und Sanitäranlagen) können entsprechende Veranstaltungen qualitativ wesentlich verbessert durchgeführt werden.

Die Räumlichkeiten der Feuerwehr am jetzigen Standort stehen nach Fertigstellung der neuen Feuerwache dem Bauhof Zierow zur Verfügung. Die Nutzung der vorhandenen Garage, der Unterstell- und Lagerflächen sowie der Sozial- und Sanitärräume schafft den dringend erforderlichen Platzbedarf und trägt wesentlich zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Gemeindearbeiter bei.
Zudem bietet sich dann auch die Möglichkeit das im Ortszentrum vorhandene touristische Gemeindezentrum weiter auszubauen und qualitativ zu verbessern (z.B. Dorfmuseum, Büchertauschecke u.s.w.).

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 die Entwurfsvermessung des
Vermessungsbüro Frank Sauder
Voßstr.1a, 17033 Neubrandenburg
Aufmaß vom 25.09.2021
Plan erstellt am: 01.10.2021

Lagebezug: ETRS89
Höhenbezug: DHHN2016

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Zierow
	Gemarkung	Zierow
	Flur	1
	Teilflächen der Flurstücke	219/8 und 232/2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden : durch Fläche für die Landwirtschaft und weiter Kleingartenanlage
- im Osten : durch Fläche für die Landwirtschaft
- im Süden : durch die Lindenstraße
- im Westen : durch die Bebauung am Amselweg

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

FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	**Sondergebiet, davon**	**4.575,0**	**37,04**
	- Feuerwehrgebäude	1.334,0	10,80
	- Stellplätze, Zufahrten, Übungsplatz	2.258,9	18,29
	- Grünfläche	982,1	7,95
2.	**Öffentliche Grünfläche für Spiel + Sport**	**5.245,8**	**42,47**
3.	**Erhalt von Hecken**	**158,4**	**1,28**
4.	**Pflanzen von Hecken – Randbegrünung**	**1.222,0**	**9,89**
5.	**Öffentliche Verkehrsfläche**	**1.151,0**	**9,32**
Gesamtfläche des Plangebietes		**12.352,2**	**100,00**

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Zierow dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und 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:

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM)

Die Gemeinde Zierow liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM). In dessen beschlossener Fassung vom 31.08.2011 werden in Bezug auf vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen.

Gesamträumliche Entwicklung
Die Gemeinde Zierow und damit auch das Plangebiet sind dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1 (1) des RREP WM 2011 als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1 (2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1 (4) sind Gemeinde und Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1 (5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(3) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Tourismusräume
Aufgrund der besonderen Eignung für Tourismus und Erholung wurde die Gemeinde Zierow entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg 2011) differenziert als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.
In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.
Gemäß RREP WM Pkt. 3.1.3 (3) sollen in den Tourismusentwicklungsräumen 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.

Planungsziel der Gemeinde
Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 verfolgten Planungsziele, hier insbesondere die Festsetzungen zur Spiel- und Sportfläche, verbessern die Freizeitangebote für die Einwohner der Gemeinde Zierow. Da sie im Plan öffentlich festgesetzt sind, können die Angebote ebenso durch die Gäste genutzt werden, somit stellt die Planung indirekt eine Erweiterung der touristischen Freizeitangebote dar.

Landwirtschaft
Die Gemeinde Zierow ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß RREP WM Pkt. 3.1.4 (1) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und „-stätten“, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Planungsziel der Gemeinde
Die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde führt zu keinem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen.

4.1.3 Rahmenplan für den Stadt- Umland-Raum

Entsprechend Kapitel 3.1.2 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 unterliegen Gemeinden, die dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Dieses gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum. Die Gemeinde Zierow gehört zum Stadt-Umland-Raum Wismar.

Planungsziel der Gemeinde
Die Planung dient der Grundsicherung der Einwohner bezüglich des Brand- und Katastrophenschutzes und ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde und leistet zudem einen positiven Beitrag zur Gefahrenbekämpfung im Stadt-Umland-Raum Wismar.

4.2 Planungen der Gemeinde Zierow

4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das B-Plan-Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen
Da der südliche Bereich des B-Planes ein Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festsetzt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (6. Änderung FNP), um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen für eine moderne Feuerwache.
Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit den Funktionsbereichen Fahrzeughalle für 3 Fahrzeuge, Umkleide- und Sanitärräume, Büros sowie ein Schulungs- und Aufenthaltsraum mit Küche vor. Zur Feuerwache gehören dem Feuerwehrgebäude auch die Stellplätze für die Einsatzkräfte, ein Waschplatz sowie ein kleiner Übungsplatz.
Die lagemäßige Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen, ihre Zuordnung in Funktionsbereichen sowie ihre Dimensionierung erfüllen die vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Auf Grund der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 (1) BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Feuerwehr dienen. In dem Feuerwehrgebäude sind auch Räumlichkeiten zulässig, die der Gemeinde zur Durchführung aller gemeindlichen und gesellschaftlichen Aufgaben, Veranstaltungen und Bildungsmaßnahmen dienen sowie dazugehörige Nebenanlagen innerhalb und außerhalb des Gebäudes.
Die funktionale Verbindung der Festwiese mit den Sanitärräumen und dem Küchenbereich mit Ein- und Ausgabebereiche verbessert deutlich die Qualität von sozialen, gemeindlichen und kulturellen Veranstaltungen in diesem Bereich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen bestimmt.
So wird für das neue Feuerwehrgebäude eine maximale Grundfläche von 900 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle für eine Feuerwache und für die gemeindliche Mitnutzungen erforderlichen Räumlichkeiten.

Zur Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen stehen bis zu 2.500 m² Fläche außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet zur Verfügung.

Zulässig sind hier:
- Zufahrten, und Zuwegungen
- Feuerwehr-Waschplatz
- erforderliche Feuerwehr-Stauräume
- Verbindungswege
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Feuerwehrübungsfläche
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Die Flächengröße resultiert aus den gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften für den Stellplatzbedarf, die Zufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Einsatzfahrzeuge.

Als Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

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

Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
- bei Sattel- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika.

Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe von 15,00 m über NHN (DHHN 2016).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedecke notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine etc), in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Das Feuerwehrgebäude ist als Einzelhaus zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und somit eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen.
Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den spezifischen Anforderungen des Feuerwehrgebäudes und dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes.

5.1.4. Öffentliche Grünflächen nach §9 (1) 15 BauGB

Die im Plangebiet verbleibende Fläche wird wie bereits jetzt schon genutzt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportfläche festgesetzt.
Hier sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Freiraummöbel, wie z.B. Sitzgruppen, Bänke, Papierkörbe, u.s.w.
- Ballspielflächen
- Trimm-Dich-Geräte
- Kleinkinder-Spielplatz mit Spielgeräten
- Bolzplatz
- Skateranlage
- Fahrradcrossanlage
- Festwiese

Die Neugestaltung und Entwicklung der Grünfläche erfolgt als hoheitliche Aufgabe durch die Gemeinde.

5.1.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN NACH §9 (1) 4 BAUGB

Auf Grund der erforderlichen Flächen für das neue Feuerwehrgebäude muss die vorhandene Stellplatzanlage lagemäßig verschoben werden. Durch die westlich des Gebäudes festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage wird deren Bestand gesichert. Als Parkplatz für die Gemeinde und die Feuerwehr wird östlich des Gebäudes ebenfalls eine Stellplatzanlage festgesetzt.

5.1.6 FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Das Plangebiet ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch eine vorhandene Hecke abgegrenzt, die zum Erhalt festgesetzt ist.

Die aus Hybridpappeln bestehende Baumreihe entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze soll durch eine naturnahe Heckenpflanzung ersetzt werden. Daher wird dieser Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, was gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme dient.

5.1.7 ERHALTEN VON BÄUMEN

Die 3 Linden am östlichen Plangebietsrand und die Kastanie an der südwestlichen Plangebietsecke werden zum Erhalt festgesetzt.
Die gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkronen einschließlich des 1,5 m Sicherheitsabstandes von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.

5.1.8 VERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

Der planparallele Abschnitt der Lindenstraße wird in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen mit einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit werden die straßenbegleitenden Nebenanlagen der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet und eine Verlängerung des Gehweges im öffentlichen Bereich ermöglicht.

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden für das Sondergebiet baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.
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 und Einfriedungen beschränkt.

5.2.1 DÄCHER

Auf Grund der geplanten Nutzungen und Konstruktionen wird zu den Dächern nur folgende, allgemeine Festsetzung getroffen.

Da Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, als belastet gilt, ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

5.2.2 FASSADEN

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie 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 unzulässig.

5.2.3 NEBENANLAGEN

Für die Außenwirkung von Gebieten ist auch wichtig, dass Abfallbehälter nicht vom öffentlichen Raum aus sofort einsehbar sind. Deshalb wird auf die Einfriedung derselben orientiert und eine entsprechende Festsetzung zur Umkleidung derselben getroffen.

5.2.4 STELLPLÄTZE UND ZUGÄNGE

Befestigte Flächen, wie Stellplätze und Fußwege sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden.

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,20 m. Damit wird ein offenes, einladendes Erscheinungsbild gewährleistet. Aus Sicherheitsgründen kann an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine höhere Einfriedung erforderlich sein. Daher wird hier eine maximal zulässige Höhe von 2,00 m festgesetzt.

5.2.6. SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE

Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die Lindenstraße erschlossen.
Auf Grund der Nutzung und zur Vermeidung eines Begegnungsverkehrs sind mehrere Zu- bzw. Ausfahrten erforderlich. Im Alarmfall müssen die Einsatzfahrzeuge ungehindert von ankommenden Fahrzeugen mit Einsatzkräften das Gelände verlassen können.

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken. Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen
Die Neuaufstellung sowie die Änderung von vorhandenen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes gesichert.

Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Zierow.

Die Gemeinde erstellt derzeit ein Konzept, das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse wird eine örtliche Versickerung es Niederschlagswassers geprüft. Sollten die Bodenverhältnisse eine Versickerung ausschließen, wird die Ableitung des Niederschlagswassers und Überleitung in eine Vorflut in Erwägung gezogen. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen werden unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen zum Vorentwurf in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Allgemein gilt:
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.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die E-DIS zuständig. Eventuelle Anschlüsse bzw. Netzerweiterungen sind mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

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

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 von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

7.4 GASVERSORGUNG

Die vorhandene unterirdische Gastankanlage wird aufgegeben und zurückgebaut.

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

7.5 TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Entlang der Lindenstraße verläuft im südlichen Bereich eine oberirdische Telefonleitung, die im Rahmen der Baumaßnahme umzuverlegen ist. Hier sind rechtzeitig Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen werden am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen zum Vorentwurf werden in die Planung übernommen.
Ein Anschluss an die Anlagen der Telekommunikationsanbieter ist durch den Bauherren zu beantragen.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.
Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Auf Grund der vorhandenen im Plan und festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten, die als Vertragshydranten bzw. als Arbeitshydranten zur Löschwasserversorgung genutzt werden können. Um die Entnahme im 300 m – Löschwasserbereich zu sichern, ist es ggf. erforderlich, den Hydranten an der Lindenstraße - Ortseingang Zierow als Vertragshydranten zu nutzen. Die Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung.

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 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.
Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

10.1 NACH BIMSCHG GENEHMIGTE ANLAGEN MIT BESTANDSSCHUTZ

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde:

- Primagas GmbH (Flüssiggasanlage)

Die Anlage befindet sich im Plangebiet. Der Anlagenbetreiber plant derzeit den Rückbau des Flüssiggaslagers.

11. BODENSCHUTZ UND ABFALL

11.1 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 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, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_ von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

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

11.2 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.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

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** dem Landrat 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 Untersuchungs-stellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Boden-veränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

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

11.4 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. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen (§ 8 GewAbfV). Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

11.5 Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

12. Denkmalschutz

12.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

13. Kataster- und Vermessungswesen

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. Die Arbeiten für die Sicherung bzw.

Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**15.06.2022**...

Ausgefertigt am: .....

.....
Der Bürgermeister