



Gemeinde Hohen Viecheln
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11
"Neue Feuerwache Hohen Viecheln"

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.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Hohen Viecheln 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 Hohen Viecheln den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau. Zu den feuerwehrtechnischen Anforderungen gehört neben der Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes mit den erforderlichen Stellplätzen auch ein direkt angrenzender Übungsplatz, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Übungsdienst zu gewährleisten.

Die Gemeinde Hohen Viecheln plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau und zur Errichtung einer modernen Feuerwache in Ortsrandlage. Dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 11, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsrandes von Hohen Viecheln und schließt im Norden unmittelbar an die Landesstraße L031 an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 23.100 m². Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an die „Fritz-Reuter-Straße“ und gleichzeitig Landesstraße L031. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Im Osten befindet sich eine Grünfläche mit einem nach B-Plan Nr. 1 geplanten Regenrückhaltebecken für das geplante Wohngebiet entlang der Fritz-Reuter-Straße.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, so dass ein Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich ist. Es wird nördlich und südlich von dem SPA DE 2235-402 „Schweriner Seen“ umschlossen. Naheliegend befindet sich das FFH-Gebiet DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“ mit einer Größe von ca. 4.418 ha, das vom Schweriner Außensee dominiert wird. Erhebliche negative Auswirkungen des Plangebiets sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ und das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Außensee“ als nationale Schutzgebiete, deren Flächen nicht in Anspruch genommen werden.

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Der Vorhabenstandort selbst nimmt ausschließlich eine Ackerfläche ein, die im Norden durch die Landesstraße L031 und ihren straßenbegleitenden Radweg begrenzt wird. Die Landesstraße wird von einer einseitigen jungen Baumreihe begleitet. Die Plangebietsfläche wird derzeit durch eine bestehende Zufahrt von der Landesstraße L031 erschlossen. Für einen reibungslosen Einsatzverkehr sind jedoch zwei voneinander getrennte Einfahrten bzw. Zufahrten erforderlich, so dass durch die Schaffung einer neuen Zufahrt ein Baum der bestehenden einseitigen jungen Baumreihe entfernt werden muss. Dies stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar und fließt in die Bilanzierung des Eingriffs ein. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen bestimmt.

So ergibt die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche von max. 800 m² nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung für das Feuerwehrgebäude selbst. Zuzüglich beansprucht das Vorhaben maximal 9.200 m² überbaubarer Grundstücksfläche für unterschiedliche Nutzungen, wie Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und ein Feuerwehrübungsplatz.

Die Ein- und Ausfahrten sind so geplant, dass eine Lücke in der Baumreihe genutzt wird; so beschränkt sich die Rodung von jungen Bäumen auf 1 Exemplar.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Maximalhöhe des Feuerwehrgebäudes auf max. 10 m beschränkt.

Zur Minimierung des Eingriffes und zum Schutz des Bodens ist die Stellplatzanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sowie die Umfahrung des Feuerwehrübungsplatzes in einer maximalen Breite von 10,0 m mit Schotterrasen zu befestigen. Schotterrasen sind wasserdurchlässige, befahrbare und begrünbare Schotterflächen.

Dennoch generiert das Bauvorhaben einen Eingriff gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 9211 m², der zu kompensieren ist.

Dazu sind innerhalb des Plangebietes folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind auf dem Plangebiet Anpflanzungen vorzunehmen. Als Ausgleichsmaßnahme für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Natur und Landschaft ist entlang der Plangebietsgrenzen eine Randbepflanzung als 3-reihige Heckenpflanzung mit Überhältern festgesetzt.

Die den Feuerwehrübungsplatz und den geplanten Schotterrasen umgebende Grünfläche hat eine Größe von 5.836 m². Hier erfolgt eine dauerhafte Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland.

Für die Kompensation des für die Herstellung der erforderlichen Zufahrt zu rodenden Baumes ist ein Baum der gleichen Baumart innerhalb der geschützten Baumreihe an der Kreisstraße NWM 37 gemäß § 19 NatSchAG M-V neu zu pflanzen.

Für die 2 weiteren Ersatzbäume erfolgt der Ausgleich durch eine Ersatzgeldleistung in den Alleenfond des Landes.

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (6.317 m² + 2.918 m² FÄQ) deckt den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf (9.211 m² FÄQ). Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffes.

Mit der Realisierung der Kompensationsmaßnahme werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen. Die Maßnahme strukturiert ackerbaulich genutztes Gelände und schafft mittel- bis langfristig neue Habitate für Zielarten des SPA wie z.B. dem Neuntöter.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Aufgrund des Standortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können. Da die zu fällenden Einzelbäume keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten aufweisen, sind mit der Beseitigung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden. Darüber hinaus geht von der betroffenen Fläche eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten wird nicht erforderlich.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (08.04.2016 – 10.05.2016) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2. 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 24.03.2016 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die von der Gemeindevertretung am 11.07.2016 geprüft und berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (09.09.2016 – 10.10.2016) gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 12.09.2016 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die von der Gemeindevertretung am 19.12.2016 abgewogen und berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten in Abstimmung der Feuerwehr wurde ein neuer Standort, westlich in Ortsrandlage von Hohen Viecheln an der Fritz Reuter Straße – L 031 gefunden.

Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage.

Auf der Suche nach dem geeigneten Standort für die neue Feuerwache wurden zuerst die Möglichkeiten untersucht, die Feuerwache im Ortskern anzusiedeln. Da nach interner Prüfung keine geeigneten Flächen verfügbar sind, wurde die Suche auf den Außenbereich erweitert. Die Prüfung der möglichen Standorte im erweiterten Bereich ergab, dass die Ansiedlung nur an der das Dorfgebiet durchquerenden Hauptachse (Fritz-Reuter-Straße) in Frage kommt, um die Erreichbarkeitskriterien einzuhalten. Die Fläche am direkten Rande des Siedlungsbereiches in Hohen Viecheln ist auf Grund ihrer Lage, der topographischen Begebenheit und den damit verbundenen geringen Eingriff in Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet.

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Bodendenkmale
10. Gewässerschutz
11. Immissionsschutz
12. Kataster- und Vermessungswesen
13. Planungs- und Erschließungskosten

Teil II

Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 3 Merkblatt – Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – Im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Hohen Viecheln 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 Hohen Viecheln den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau.

Zu den feuerwehrtechnischen Anforderungen gehört neben der Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes mit den erforderlichen Stellplätzen auch ein direkt angrenzender Übungsplatz, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Übungsdienst zu gewährleisten.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit kann der Neubau nur an einem anderen Standort realisiert werden. Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten in Abstimmung der Feuerwehr wurde ein neuer Standort, westlich in Ortsrandlage von Hohen Viecheln an der Fritz Reuter Straße – L 031 gefunden.

Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage.

Auf der Suche nach dem geeigneten Standort für die neue Feuerwache wurden zuerst die Möglichkeiten untersucht, die Feuerwache im Ortskern anzusiedeln. Da nach interner Prüfung keine geeigneten Flächen verfügbar sind, wurde die Suche auf den Außenbereich erweitert. Die Prüfung der möglichen Standorte im erweiterten Bereich ergab, dass die Ansiedlung nur an der das Dorfgebiet durchquerenden Hauptachse (Fritz-Reuter-Straße) in Frage kommt, um die Erreichbarkeitskriterien einzuhalten. Die Fläche am direkten Rande des Siedlungsbereiches in Hohen Viecheln ist auf Grund ihrer Lage, der topographischen Begebenheit und den damit verbundenen geringen Eingriff in Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet.

Um das Baurecht auf der für den Standort gewählten Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des B-Planes tangiert die Darstellung einer Grünfläche mit Sportplatz im Flächennutzungsplan und überlagert teilweise Flächen für die Landwirtschaft.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Max. Grundfläche (Gebäude)	800,0	3,46
2.	Stellplätze	1.326,0	5,74
3.	Verkehrsflächen	2.356,0	10,20
4.	Feuerwehrübungsplatz	5.500,0	23,82
5.	Flächen zum Anpflanzen	3.369,0	14,58
6.	Grünflächen / Schotterrasen	9.745,0	42,20
Gesamtfläche des Plangebietes		23.096,0	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar vom November 2015 und Luftbilder aus dem GIS.

Koordinatenbezug Gauss-Krüger 4;
Höhenbezug NH 76

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Hohen Viecheln
	Gemarkung	Hohen Viecheln
	Flur	2

Plangeltungsbereich: Flurstück Nr. 288/3 (teilw.) und 289/2

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	:	durch die Landesstraße L31 „Fritz-Reuter-Straße“
im Süden und Westen	:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Osten	:	durch die Grünfläche mit geplanten Regenrückhaltebecken des nach B-Plan Nr. 1 geplanten Wohngebietes

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

4. 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 2 Fahrzeuge, Umkleide- und Sanitärräume, Büros sowie ein Schulungs- und Aufenthaltsraum mit Küche vor. Zur Feuerwache gehören dem Feuerwehrgebäude die Stellplätze für die Einsatzkräfte sowie ein Übungsplatz.

Die lagemäßige Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen, ihre Zuordnung in Funktionsbereichen sowie ihre Dimensionierung erfüllen die vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind hier ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Feuerwehr dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen bestimmt.

So wird für das neue Feuerwehrgebäude eine maximale Grundfläche von 800 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle für eine Feuerwache erforderlichen Räumlichkeiten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen um maximal 9.200 m² durch:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Feuerwehrübungsplatz

überbaut bzw. genutzt werden.

Die Flächengröße resultiert aus den Vorgaben für den Stellplatzbedarf und den Zufahrten, den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge sowie den Vorgaben zur Errichtung eines Feuerwehrübungsplatzes mit zwei Wettkampfbahnen für Feuerwehrsportwettkämpfe.

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

Die Firsthöhe wird hier als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante definiert, also

- + bei Sattel- und Walmdächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- + bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe wird unter Berücksichtigung einer möglichen zweigeschossigen Bebauung und in Anlehnung an die Gebäudehöhe im Plangebiet der Nachbarschaftsbauung sowie zum Schutz des Landschaftsbildes auf 10,0 m beschränkt.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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 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.

4.4 Feuerwehrübungsplatz

Für die Anlage des Feuerwehrübungsplatzes ist im B-Plan eine entsprechende Fläche als Nebenanlage mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche wird als ebener Rasenplatz angelegt.

Für die Nutzung, besonders bei Wettkämpfen, ist eine Umfahrung des Übungsplatzes erforderlich. Um eine natürliche, wasserdurchlässige Befestigung zu gewährleisten, wird diese Umfahrung mit Schotterterrassen befestigt.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Fritz-Reuter-Straße“ (L 031) erschlossen. Auf Grund der Nutzung und zur Vermeidung eines Begegnungsverkehrs sind zwei Zu- bzw. Ausfahrten erforderlich. Im Alarmfall müssen die Einsatzfahrzeuge ungehindert von ankommenden Fahrzeugen mit Einsatzkräften das Gelände verlassen können.

Sichtdreiecke

Im Bereich der Anbindung des Grundstückes an die Landesstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Plan dargestellt sind die freizuhaltenden Sichtfelder zum vorhandenen Geh- und Radweg. Für die Anfahrtsicht gegenüber der übergeordneten Straße ist die Darstellung von Sichtfeldern entbehrlich, da sie vollständig im Verkehrsraum der Landesstraße liegen und hier keine Maßnahmen durch die Gemeinde geplant sind.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Für das Gebiet besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Trinkwasserleitung $d = 110 \times 11,8$ PE-W, südlich der L 031 im Bereich des Geh- und Radweges außerhalb des Plangebietes.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Am Standort der geplanten Feuerwache befindet sich keine zentrale Entwässerung. Nächstmögliche Anschlusspunkte bestehen entweder in Höhe "Molkerei" (ca. 125 m entfernt) oder östlich, im Bereich Ortseingang (Flurstück 274/54, ca. 220 m entfernt).

Alternativ könnte die Schmutzwasserentsorgung über eine abflusslose Sammelgrube erfolgen.

In Vorbereitung der Erschließung sind beide Varianten zu prüfen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube zur Entsorgung des Sanitärabwassers ist zur Registrierung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM mit entsprechenden Unterlagen anzuzeigen.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens ist eine Versickerung des von den Gebäuden und baulichen Anlagen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nur bedingt möglich. Lt. Aussage des Gutachters lassen die Bodenverhältnisse außerhalb des Plangebietes östlich des Waldweges eine Versickerung ohne Probleme zu. Die hier mittels Sondierung festgestellten Mittel- und Feinsande gewährleisten eine ordnungsgemäße Versickerung. Die Ableitung aus dem Plangebiet erfolgt durch eine Freispiegelleitung am Tiefpunkt der westlichen Plangebietsgrenze bis in den versickerungsfähigen Bereich. Für die vorgesehenen Versickerungsanlagen werden ausschließlich Grundstücke der Gemeinde beansprucht.

Die Planung der Versickerungsanlage erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Dabei ist zu beachten, dass angrenzende Grundstücke nicht vernässt werden. Mit der Planung ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Da die geplante Stellplatzanlage in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt wird und der Übungsplatz als Rasenplatz unbefestigt bleibt, kann das anfallende Niederschlagswasser am Anfallsort örtlich versickern.

6.4 Elektroenergieversorgung

Elektro-Stromversorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum, parallel entlang der Landesstraße L031.

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 Mindestingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

6.5 Telekommunikation

In den Randbereichen der L 031 (Fritz-Reuter-Straße), außerhalb des B-Planes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Schutz der Bestandsanlagen ist im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist bei der Telekom zu beantragen.

6.6 Gasversorgung

Im Plangebiet befindet im Randbereich der Landesstraße eine Mitteldruckgasleitung der Gasversorgung Wismar GmbH. Die ungefähre Lage ist im Plan gekennzeichnet. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die aktuellen Planauszüge anzufordern.

Eine Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Mitteldruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten und als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

7. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im B-Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Als Entnahmestelle ist die Errichtung eines Hydranten in der Nähe des neuen Feuerwehrgebäudes vorgesehen. Das Plangebiet liegt dann vollständig im 300 m-Umfeld zur Entnahmestelle.

Die Gemeinde wird mit dem ZvWis eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken und die Errichtung des Hydranten abschließen. Derzeit erfolgt durch den Meisterbereich Wasser in Hohen Viecheln eine technische Prüfung des vorhandenen Netzes im Hinblick auf Abschluss einer Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken. Mit Abschluss dieser Vereinbarung vor Baubeginn wird die Löschwasserversorgung gesichert.

8. Bodenschutz und Abfall

I. 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.

II. 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** 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.

III. Munition

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

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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

IV. 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.

V. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen 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.

9. Bodendenkmale

In unmittelbarer Nähe, an die südwestliche Plangebietsgrenze angrenzend, befindet sich ein Bodendenkmal. Die Lage wurde nachrichtlich aus dem KGIS in den B-Plan übernommen.

Eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals kann auf Grund der Lage und dem Umstand, dass im angrenzenden Plangebiet keine baulichen Anlagen errichtet werden, ausgeschlossen werden.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

10. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG 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 zu.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Hohen Viecheln, in einem Abstand von ca. 100 m zu einer geplanten Ortsrandbebauung (B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Hohen Viecheln Südwest“). Die Abstandsfläche zwischen den Gebieten wird im Wesentlichen durch eine Grünfläche mit Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Anspruch genommen. Im B-Plan Nr. 1 ist der direkt angrenzende Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von ca. 15 m festgesetzt.

Mit der geplanten Bepflanzung entlang der B-Plan-Grenze des Feuerwehrgeländes entsteht hier ein massiver Grüngürtel in einer Breite von ca. 20 m über $\frac{3}{4}$ der Grundstückstiefe, der das Feuerwehrgelände von der geplanten Wohnbebauung abgeschirmt.

Es wird eingeschätzt, dass die durch den Regelbetrieb der Feuerwache zu erwartenden Betriebsgeräusche die Immissionswerte an den Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung nicht überschreiten. Die Anordnung der Feuerwache ist somit aus schalltechnischer Sicht unbedenklich. Ein Übungsbetrieb sowie dem Regelbetrieb zuzuordnende Fahrzeugbewegungen finden im Nachtzeitraum nicht statt.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

12. Kataster- und Vermessungswesen

In dem B-Plan-Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese werden im Plan gekennzeichnet. Vor Baumaßnahmen sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. 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.

13. Planungs- und Erschließungskosten

Die Realisierung des Vorhabens ist für den Zeitraum 2017 bis 2018 geplant. Die Gesamtfinanzierung soll durch Fördermittel und Eigenkapital der Gemeinde abgedeckt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...19.12.2016.....

Ausgefertigt am: 10.2.17

