

|   |  |
|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Gemeinde Ventschow   | Vorlage-Nr: VO/GV11/2016-0447<br>Status: öffentlich<br>Aktenzeichen: |
| Federführend:<br>Bauamt   | Datum: 24.03.2016<br>Einreicher: Bürgermeister                       |
| <b>Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" der Gemeinde Hohen Viecheln</b> |  |
| Beratungsfolge:   |  |
| Beratung Ö / N  | Datum  |
| Ö   | 25.04.2016   |
| Gremium   |  |
| Gemeindevertretung Ventschow  |  |

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Ventschow beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 11 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Die Gemeinde Ventschow hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohen Viecheln strebt mit der oben genannten Planung folgende Ziele an: Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Fahrzeughalle und allen erforderlichen Funktionsbereichen sowie den dazugehörigen Parkplätzen, Errichtung eines Übungsplatzes, der Standort wird ausschließlich für die Neuerrichtung der Feuerwache Hohen Viecheln entwickelt

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlage/n:**

Auszug Vorentwurf und Begründung

|  |  |
|--|--|
| <b>Abstimmungsergebnis:</b>                    |  |
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums |  |
| Davon besetzte Mandate                         |  |
| Davon anwesend                                 |  |
| Davon Ja- Stimmen                              |  |
| Davon Nein- Stimmen                            |  |
| Davon Stimmenthaltungen                        |  |
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V            |  |

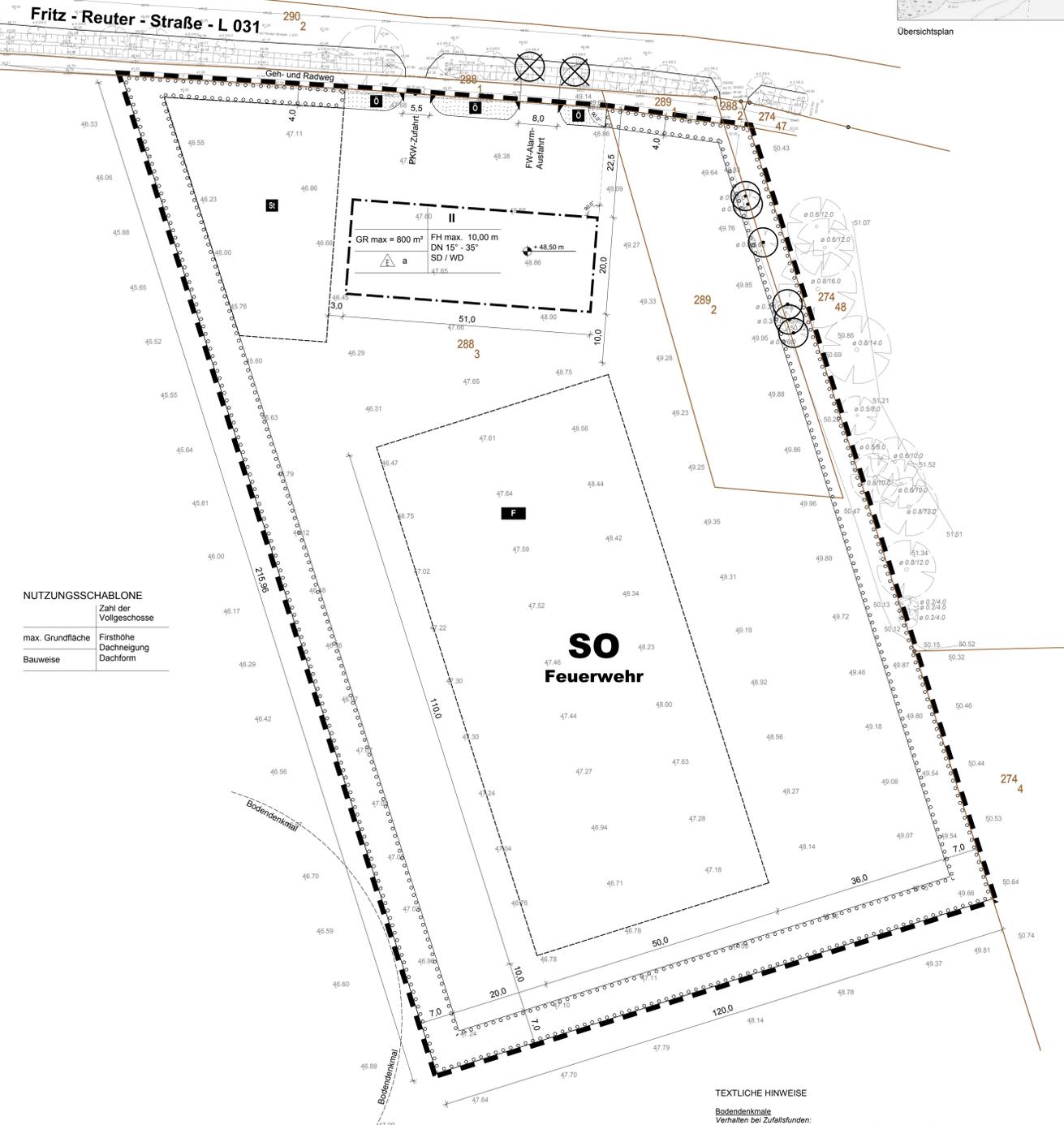
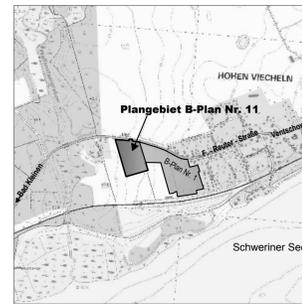
# SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

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

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

#### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Hohen Viecheln  
Gemarkung : Hohen Viecheln  
Flur : 2



#### Planzeichenerklärung

| Planzeichen   | Erläuterung   | Rechtsgrundlagen                                |
|---------------|---|---|
| I.            | <b>Festsetzungen</b>  |   |
| <b>SO</b>     | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>Sondergebiet - Zweckbestimmung - Feuerwehr  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO |
| <b>GR max</b> | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>Grundfläche der Gebäude, als Höchstmaß  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO    |
| <b>FH max</b> | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  | § 16 (2) Nr. 3 BauNVO                           |
| <b>DN</b>     | Firsthöhe als Höchstmaß   | § 16 (2) Nr. 4 BauNVO                           |
| <b>SD</b>     | Untere Bezugshöhe in m über HN 76   |   |
| <b>WD</b>     | Satteldach, auch versetzt   |   |
| <b>DN</b>     | Walmdach  |   |
| <b>DN</b>     | Dachneigung   |   |
| <b>a</b>      | <b>Bauweise, Baugrenzen</b><br>abweichende Bauweise   | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§ 22 (4) BauNVO          |
| <b>a</b>      | nur Einzelhäuser zulässig   | § 22 (2) BauNVO                                 |
| <b>---</b>    | Baugrenze   | § 23 (1) BauNVO                                 |
| <b>---</b>    | <b>Verkehrsflächen</b><br>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen   | § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB                    |
| <b>o</b>      | <b>Grünflächen</b><br>öffentlich  | § 9 (1) Nr. 15                                  |
| <b>o</b>      | <b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen        | § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB                |
| <b>o</b>      | Erhalten von Bäumen   |   |
| <b>o</b>      | <b>Sonstige Planzeichen:</b><br>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier:<br>Stellplätze<br>Feuerwehrrückzugplatz   | § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB                      |
| <b>o</b>      | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   | § 9 (7) BauGB                                   |
| II.           | <b>Darstellung ohne Normcharakter</b><br>Flurstücksgrenze<br>z.B. 228<br>3<br>Nummer des Flurstückes<br>Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76<br>Boschung<br>Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m<br>Roden von Bäumen |   |

#### Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" für das Gebiet Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 288/3 (teilw.) und 289/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

#### Verfahrensvermerk:

|     |  |                          |
|-----|--|--------------------------|
| 1   | Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..15.02.2016....   | Der Bürgermeister        |
| 2   | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 3   | Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.   | Der Bürgermeister        |
| 4   | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 5   | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.  | Der Bürgermeister        |
| 6   | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 7   | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden, sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 sowie Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.   | Der Bürgermeister        |
| 8   | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 9   | Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:<br>• welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,<br>• dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,<br>• dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und<br>• dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.<br>ist am ..... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden. | Der Bürgermeister        |
| 10  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 11  | Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.   | Der Bürgermeister        |
| 12  | Wismar, den  | Leiter des Katasteramtes |
| 13  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 14  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 15  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 16  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 17  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 18  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 19  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 20  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 21  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 22  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 23  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 24  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 25  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 26  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 27  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 28  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 29  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 30  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 31  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 32  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 33  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 34  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 35  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 36  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 37  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 38  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 39  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 40  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 41  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 42  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 43  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 44  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 45  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 46  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 47  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 48  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 49  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 50  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 51  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 52  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 53  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 54  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 55  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 56  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 57  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 58  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 59  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 60  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 61  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 62  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 63  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 64  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 65  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 66  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 67  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 68  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 69  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 70  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 71  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 72  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 73  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 74  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 75  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 76  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 77  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 78  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 79  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 80  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 81  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 82  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 83  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 84  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 85  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 86  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 87  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 88  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 89  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 90  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 91  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 92  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 93  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 94  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 95  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 96  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 97  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 98  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 99  | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |
| 100 | Hohen Viecheln, den  | Der Bürgermeister        |

#### Teil B - Textliche Festsetzungen

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**  
SO - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO.  
Zulässig sind ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Feuerwehr dienen.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 **Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche bestimmt.

2.2 **Grundfläche baulicher Anlagen (Nebenanlagen) § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen um maximal 9.200 m<sup>2</sup> durch:  
- Stellplätze mit ihren Zufahrten  
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO  
- Feuerwehrrückzugplatz  
überbaut werden.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungsanteile, also  
• bei Sattel- und Walmdächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,  
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungsanteile,  
als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die im Plan festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 **Gemäß § 22 (4) BauNVO** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und eine Gebäudelänge über 50 m zugelassen.

II. **NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

4.1 Zur Minimierung des Eingriffes und zum Schutz des Bodens sind:  
- die Stellplatzanlage in wasserdurchlässiger Bauweise und  
- die Umfassung des Feuerwehrrückzugplatzes in einer maximalen Breite von 10,0 m mit Schotterrasen zu befestigen.  
Der Feuerwehrrückzugplatz ist als Rasenplatz anzulegen.

4.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Natur und Landschaft ist entlang der Planbegrenzung eine Randbepflanzung als 3-reihige Heckpflanzung mit Überhältern festzusetzen.

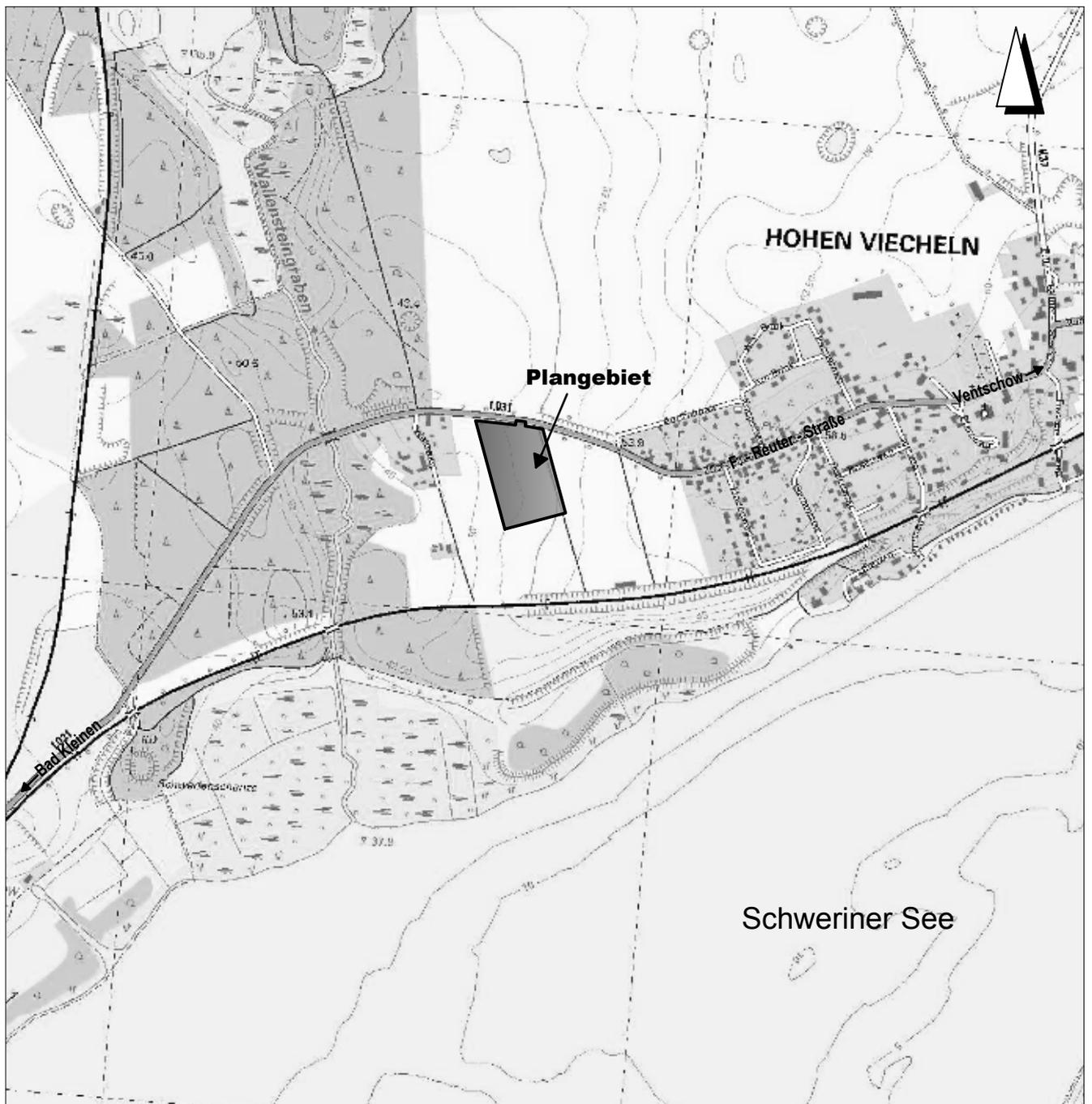
Weitere bzw. detaillierte naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

### Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Vorentwurf

Stand 15.02.2016



# **Gemeinde Hohen Viecheln**

## **Landkreis Nordwestmecklenburg**

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11**

### **"Neue Feuerwache Hohen Viecheln"**

## 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

### Teil II

#### **Anlagen**

- Anlage 1 Übersicht zum Natur-/ Artenschutz

## 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 <sup>2</sup> | %      |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------|--------|
| 1.                            | Max. Grundfläche (Gebäude)  | 800,0          | 3,46   |
| 2.                            | Stellplätze                 | 1.326,0        | 5,74   |
| 3.                            | Verkehrsflächen             | 2.368,0        | 10,25  |
| 4.                            | Feuerwehrübungsplatz        | 5.500,0        | 23,82  |
| 5.                            | Flächen zum Anpflanzen      | 3.667,0        | 15,88  |
| 6.                            | Grünflächen / Schotterrasen | 9.435,0        | 40,85  |
| 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 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt alle für eine Feuerwache erforderlichen Räumlichkeiten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen um maximal 9.200 m<sup>2</sup> 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 Nachbarschaftsbebauung 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 Schotterrasen 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.

## **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Die Hinweise aus der eingehenden Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

### **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Die Hinweise aus der eingehenden Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

### **6.3 Niederschlagswasserableitung**

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen des Feuerwehrgebäudes und den versiegelten Flächen vor dem Gebäude wird gesammelt und in den vorhandenen Gräben entlang der Fritz-Reuter-Straße abgeleitet.

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**

Das Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt.

Die Hinweise aus der eingehenden Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

### **6.5 Telekommunikation**

Die Deutschen Telekom ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der eingehenden Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

## 6.6 Gasversorgung

Der örtliche Gasversorger ist am Planverfahren beteiligt. Im Planbereich befinden sich keine Gasversorgungsanlagen.

## 7. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im B-Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden = 96 m<sup>3</sup> 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.

## 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](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](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)).

### 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. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenleerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenleerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. 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.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren

Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

#### VI. 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.

## 12. Kataster- und Vermessungswesen

Werden Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen durch die Baumaßnahmen berührt sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen wiederherzustellen.

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 : .....

Ausgefertigt am: .....  
Der Bürgermeister