

Beschlussvorlage Gemeinde Hohen Viecheln	Vorlage-Nr: VO/GV10/2017-0601 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 19.09.2017 Einreicher: Bürgermeister
Federführend: Bauamt	
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	09.10.2017 Gemeindevertretung Hohen Viecheln

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ und der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Planungsziel :

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um in dem geplanten Feuerwehrgebäude auch Räumlichkeiten einzurichten, die der Gemeinde zur Nutzung für die unterschiedlichsten Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Hierzu gehören ein Veranstaltungsraum sowie ein Bürgermeisterbüro einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan die Zulässigkeit ausschließlich auf den Nutzungszweck der Feuerwehr beschränkt, muss der B- Plan geändert werden.

Anlage/n:

B-Plan Entwurf + Begründung

Abstimmungsergebnis:	
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	

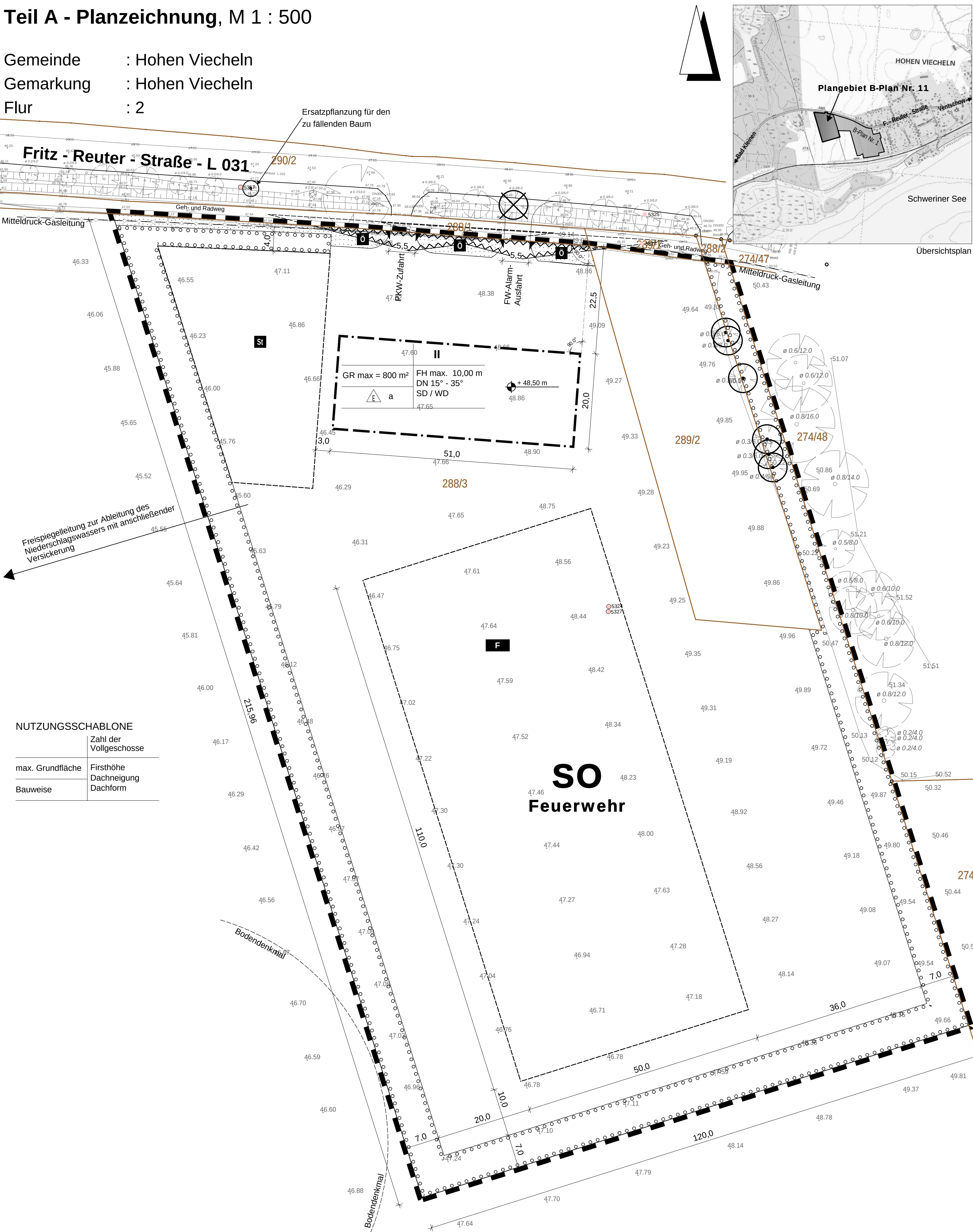
SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

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

in der Fassung der 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Hohen Viecheln
Gemarkung : Hohen Viecheln
Flur : 2



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen					
SO Feuerwehr	Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung: Feuerwehr	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO	Verkehrsflächen	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
GR max	Grundfläche der Gebäude, als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO	Unterirdische Leitungen hier: Mitteldruck-Gasleitung		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO	Grünflächen	öffentlich	§ 9 (1) Nr. 15
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
48.50 m	Untere Bezugshöhe in m über HN 76				
SD	Satteldach, auch versetzt				
WD	Walmdach				
DN	Dachneigung				
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB			
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO			
Einzelhäuser zulässig	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO			
Baugrenze		§ 23 (1) BauNVO			

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.

- 1.2 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.

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 m² durch:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Feuerwehrübungsplatz
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.

4. Regenwasserableitung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- 4.1 Das von den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über eine Freispiegelleitung westlich in Richtung Waldweg aus dem Plangebiet abzuleiten. Das abgeleitete Niederschlagswasser ist in den sandigen Bereichen am Waldweg bzw. an der Sandgrube der dazwischenliegenden Ackerfläche zur Versickerung zu bringen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB, § 14 Abs. 3 BauGB

- 5.1 Zur Minimierung des Eingriffes und zum Schutz des Bodens sind:
- die Stellplatzanlage in wasserundurchlässiger Bauweise und
- die Einfahrung des Feuerwehrübungsplatzes in einer maximalen Breite von 10,0 m mit Schotterrassen zu befestigen.
Der Feuerwehrübungsplatz ist als Rasenplatz anzulegen.

5.2 Ausgleichsmaßnahme - Gehölzpflanzungen

- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (3369 m²) mit Überlappern mit folgenden Pflanzarten und -qualitäten:
- Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware
- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-/Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchweide (Corylus avellana) 15 %
- Hundrose (Rosa canina) 10 %
- Brombeere (Rubus fruticosus) 5 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %
- Feldahorn (Acer campestre) 10 %
- Weidbuche (Carpinus betulus) 10 %
- Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware
- Wildpappel (Malus sylvestris) 5 %
- Vogeleibee (Sorbus aucuparia) 5 %
- Stieleiche (Quercus robur) 5 %

Die Heister sind innerhalb der Pflanzfläche so zu verteilen, dass die Abstände von Heister zu Heister nicht weniger als 8 m, jedoch nicht mehr als 12 m betragen. Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenigstens bei Schlehe Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Sträuchern von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Hundrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden. Pflanz- und Reifeabstand betragen gleichmäßig 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können.

- Zusätzlich zu gewährleisten ist:
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 3-jährige Gewährleistungspflege
- je nach Witterungsverlauf 4 - 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang

- 5.3 Ausgleichsmaßnahme - Umwandlung von Acker in Grünfläche
Dauerhafte Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland im Bereich des Feuerwehrübungsplatzes (5836 m²). Auf Pestizid- und Düngereinsatz ist gänzlich zu verzichten.

Textliche Hinweise

Ersatzmaßnahme für den zu fallenden Alleenbaum
Als Ersatz für die vorgesehene Fällung eines Alleenbaumes ist durch die Gemeinde eine Winterlinde der Pflanzqualität Hochstamm SW 16-18 cm, 30v in die vorhandene Baureihe an der L 031 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Fällung und die Ersatzpflanzung gelten die Auflagen der Fällgenehmigung des Landkreises NWM vom 22.06.2017.

Vorgeschlagene Anstands- / Baustellenregelung
Zu Gunsten der Arten Feldlerche, Schafstelze und Wachtel gelten die Festlegungen zur Baustellenregelung gemäß Fachbeitrag Artenschutz des Büros Stadt-Land-Fluss vom 13.06.2016.

Bodendenkmale
Verhalten der Zufahrtsränder:
Wenn während der Erdbarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchö M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreifen von Mitarbeitern oder Bauarbeitern für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfährt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Altstein / Abfall / Bodenschutt
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.
2. Konkretisierte Altstandpunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräts des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs.
4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, Holzarten und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadenskataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

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

Praambel:

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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 ...19.12.2016... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 1 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ für das Gebiet Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 288/2 (teilw.) und 289/2 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...15.02.2016...	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...24.03.2016... beteiligt worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom ...08.04.2016... bis zum ...10.05.2016... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden, sind mit Schreiben vom ...12.09.2016... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 sowie Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...24.03.2016... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
5	Die Gemeindevertretung hat am ...11.07.2016... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden, sind mit Schreiben vom ...12.09.2016... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 sowie Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...09.09.2016... bis zum ...10.10.2016... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung 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, ist am ...31.08.2016... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
8	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagersicheren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...19.12.2016... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurde am ...19.12.2016... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...19.12.2016... gebilligt.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen, wird hiermit am ...10.02.2017... ausgefertigt.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweisers" am ...22.02.2017... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung - der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und - der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweisers" am ...22.02.2017... rechtskräftig geworden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	

Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Praambel

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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 1 „Neue Feuerwache Hohen Viecheln“ für das Gebiet Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück Nr. 288/2 (teilw.) und 289/2 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

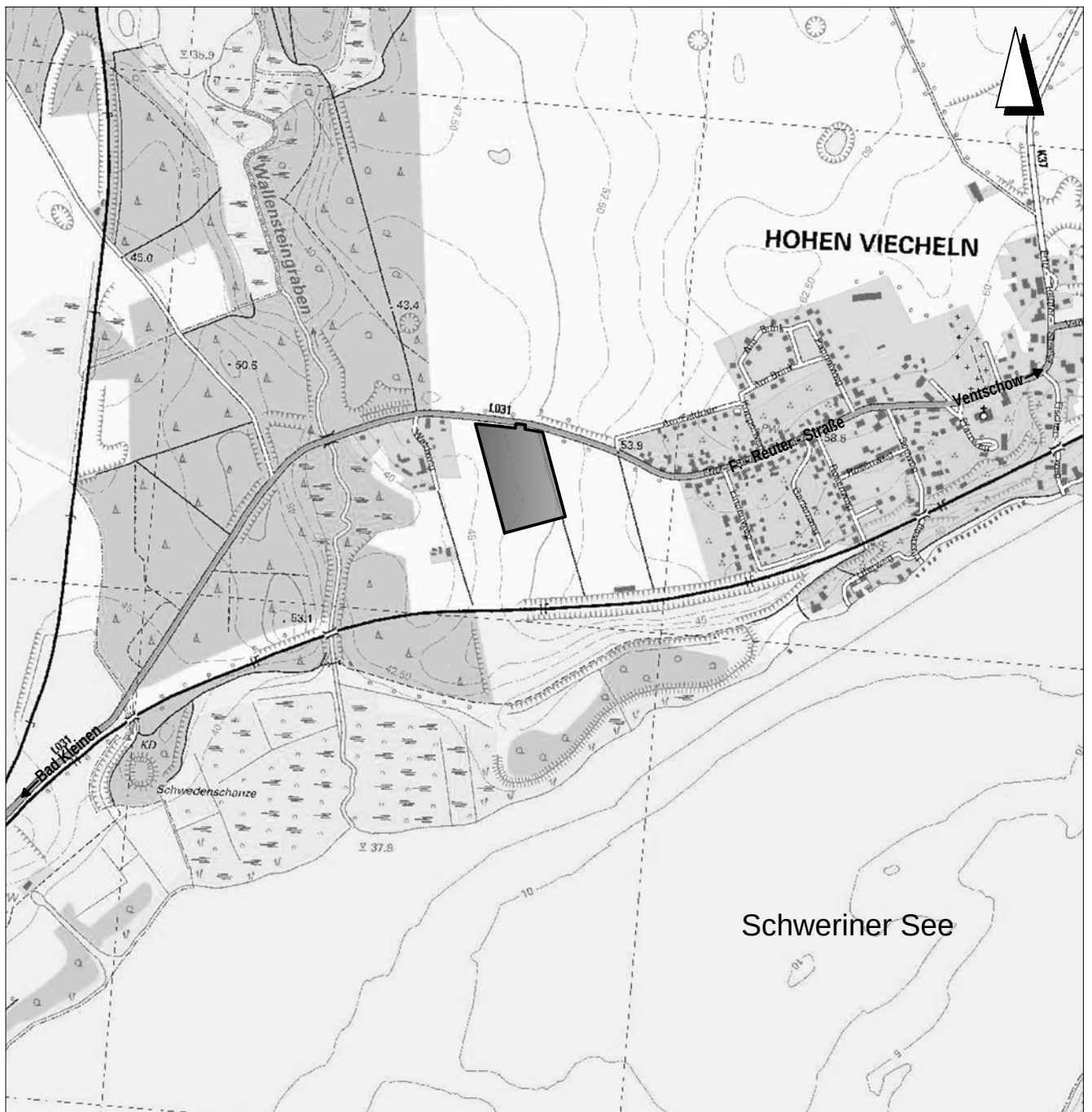
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...22.05.2017...	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
3	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
5	Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, - dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen einsehbar sind - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
6	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de .	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
7	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagersicheren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Wismar, den	Leiter des Katasteramtes	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
8	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
9	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	
10	Der Beschluss über die 1. Änderung der Bebauungsplanatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweisers" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung - der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und - der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	
Hohen Viecheln, den	Der Bürgermeister	

Gemeinde Hohen Viecheln Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Neue Feuerwache Hohen Viecheln" in der Fassung der 1. Änderung

Entwurf

Stand 12.09.2017



Gemeinde Hohen Viecheln

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11

"Neue Feuerwache Hohen Viecheln"

einschließlich der 1. Änderung

1. Aufgabe und Inhalte der Planung der 1. Änderung

Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrgebäudes eröffnet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, die derzeit unzureichenden Bedingungen bei der Durchführung gemeindlicher und gesellschaftlicher Aufgaben zu verbessern.

Die zur Zeit genutzten Räumlichkeiten der Gemeinde zur Durchführung ihrer Aufgaben wie Sitzungen, Wahlen, Ausstellungen usw. sind ungeeignet, da das vorhandene Gebäude nicht den Anforderungen, die an eine öffentliche Nutzung gestellt werden, gerecht wird. So ist das Gebäude z.B. nicht barrierefrei.

Da das Gebäude auch noch bewohnt wird, stehen immissionsschutzrechtliche Probleme notwendigen Nutzungserweiterungen entgegen.

Die oben beschriebenen Mängel lassen sich in dem Gebäude selbst nur schwer und mit erheblichem Aufwand beheben. Daher ist die Erweiterung und Mitnutzung des geplanten Feuerwehrgebäudes unter Berücksichtigung aller Belange die günstigste Lösung.

Die Zusammenführung und Bündelung aller erforderlichen gemeindlichen Räumlichkeiten in einem Gebäude ist auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wie z.B. Betriebs- und Unterhaltungskosten ein wichtiger Aspekt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan die Zulässigkeit ausschließlich auf den Nutzungszweck der Feuerwehr beschränkt, muss der B-Plan geändert werden. Die Hauptnutzung des Gebäudes für die Zwecke der Feuerwehr bleibt auch bei einer planungsrechtlichen Zulässigkeit von Räumlichkeiten für die gemeindliche Nutzung Planungsziel der Gemeinde.

Die Änderungen sind nicht von städtebaulichem Belang.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des BNatSchG bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Begründung der 1. Änderung **ersetzt nicht** die Begründung der Ursprungssatzung einschließlich der Anlagen 1 bis 3, sie begründet lediglich die vorgenommenen Änderungen gegenüber der Ursprungssatzung.

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des 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,
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- 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), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der geplanten Hauptnutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind hier 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.

gebilligt durch die GV am :

Ausgefertigt am :
Der Bürgermeister

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	m²	%
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 Feuerwehrrübungsplatz

Für die Anlage des Feuerwehrrübungsplatzes 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 Schotterrassen 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 Anfahrsicht 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 x 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 Mindesteingerabetiefen 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 beigelegt.

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) Werktage 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 abschirmt.

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:
Der Bürgermeister