

Gemeinde Broderstorf

Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“



Begründung
Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4.	VORGABEN ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	11
6.5	Verkehrskonzept	12
6.6	Immissionsschutz	12
7.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
7.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
7.2	Gewässer	16
7.3	Telekommunikation	16
7.4	Abfallrecht	17
7.5	Brandschutz	17
8.	DENKMALSCHUTZ	18
8.1	Baudenkmale	18
8.2	Bodendenkmale	18
9.	EINGRIFFSBILANZIERUNG	18
10.	UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ beabsichtigt die Gemeinde Broderstorf die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Gewerbegebiet zu schaffen.

Für den Geltungsbereich liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten eines Gewerbebetriebes vor.

Die Firma Hagemann GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Bürogebäudes sowie einer Lagerhalle.

Der in Rede stehende Planungsraum im Osten der Ortslage Broderstorf zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 110 sowie die bestehende gewerbliche Nutzung der westlich angrenzenden Fläche aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Areal bereits als Gewerbegebiet aus.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat in ihrer Sitzung am 04.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ beschlossen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Broderstorf in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Katastrerauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,4 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 255 der Flur 1 in der Gemarkung Broderstorf.

4. Vorgaben überörtlicher Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Broderstorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** stellt den Planungsraum als Tourismusedwicklungsraum, Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung und Stadt-Umland-Raum dar.

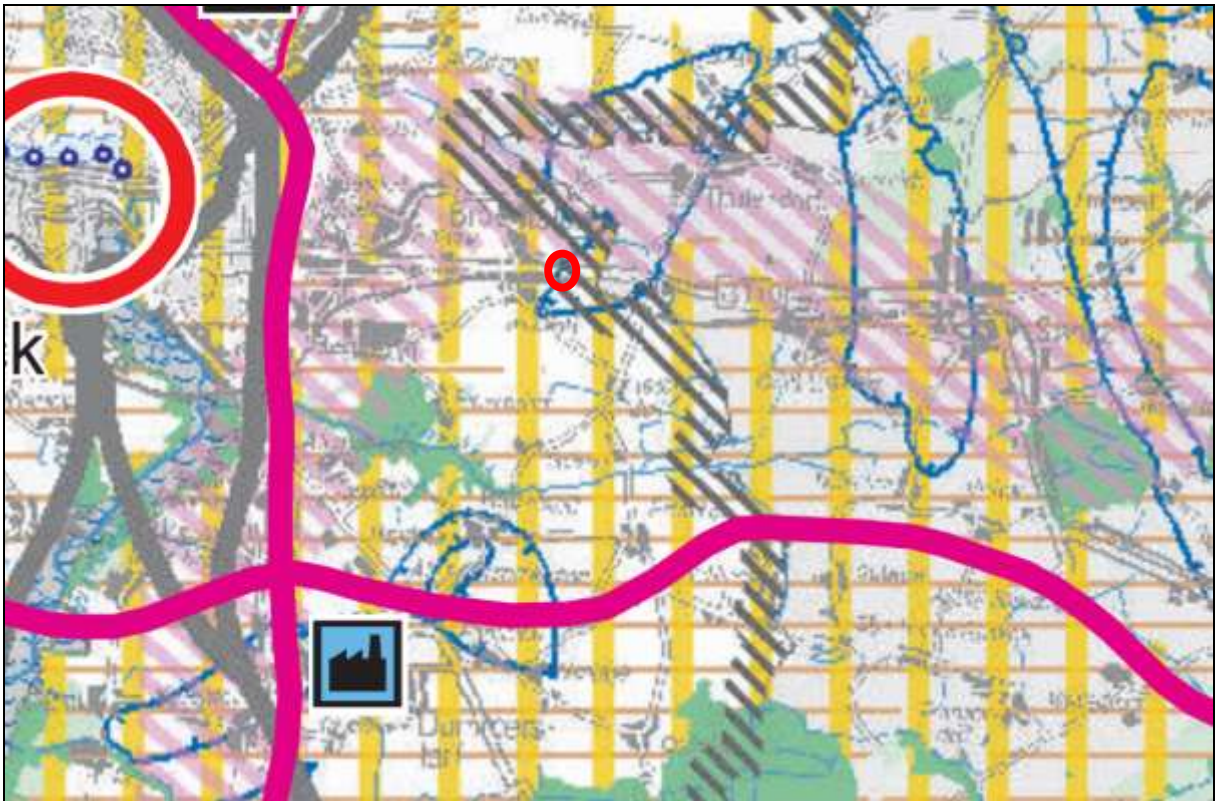


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Geltungsbereich rot markiert)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wird der Geltungsbereich als Tourismusentwicklungsraum und Trinkwasserschutzgebiet dargestellt.

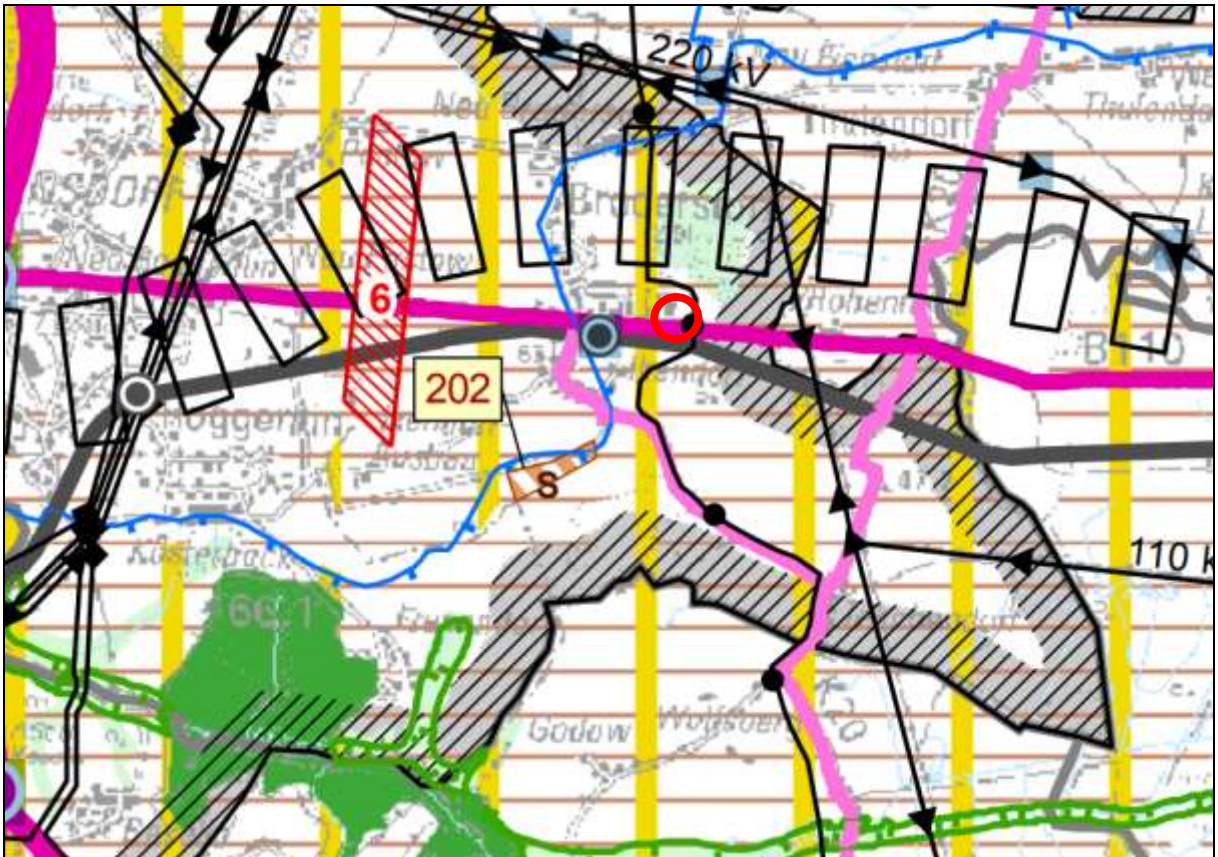


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MMR (Lage des Geltungsbereichs rot markiert)

Der Planungsraum liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. (3.1.3 Tourismusräume G (1))

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen. (3.1.3 Tourismusräume G (4)).

Der Planungsraum weist aufgrund seiner anthropogenen Vorprägung sowie der direkten Lage an der Bundesstraße kein touristisches Potential auf.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das Entwässerungskonzept wurde im Zuge eines abgeschlossenen Verfahrens gemäß Anlage 3 bereits umgesetzt.

Der in Rede stehende Planungsraum im Osten der Ortslage Broderstorf zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 110 sowie die bestehende gewerbliche Nutzung der westlich angrenzenden Fläche aus. Die Gemeinde Broderstorf kann innerhalb des Planungsraums der Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht werden, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock teilte mit Stellungnahme vom 08.02.2021 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ der Gemeinde Broderstorf nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Broderstorf verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan gilt demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Broderstorf und wird ausgehend der direkt südlich verlaufenden Bundesstraße B 110 erschlossen.

Die Hansestadt Rostock erstreckt sich westlich des Planungsraumes in ca. 10 km Entfernung.

Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt und wird bereits als Lagerplatz für Baustoffe genutzt.



Abbildung 3: Planungsraum (Blickrichtung Norden)

Nördlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an weitere Gewerbeflächen. Östlich erstrecken sich Gehölzflächen sowie Ackerland.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG 1938_08 „Warnow-Rostock“. Östlich und südlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Wolfberger Seewiesen“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Es handelt sich um das „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“. Das Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ erstreckt sich in ca. 6 km Entfernung.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ kann Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde nachgegangen werden. Durch die gute verkehrliche Anbindung und Lage des Plangebietes eignet sich der Standort ideal als Gewerbestandort, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Dazu trägt auch die fast vollständige Versiegelung und die bereits gewerbliche Nutzung des Standortes bei. Hochwertige Außenbereichsstandorte können dahingehend geschont werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Zulässig innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt.

Zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf OK 48.00 über NHN begrenzt.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Broderstorf.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich.

6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht darzustellen.

Maßgebend für die Prüfung des Vorhabens auf die zu untersuchenden Schutzgüter ist die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes und die damit verbundene Ansiedlung von transportintensiven Gewerbebetrieben.

Diese Prüfung ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die ermittelten Wirkungen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Brutvogelarten, Fledermäuse und Reptilien auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.5 Verkehr

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt ausgehend der südlich verlaufenden Bundesstraße B 110.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind die Sichtdreiecke für die Anbindung an die Bundesstraße B 110 zu ermitteln.

Hinweise

- 1. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern im Sichtdreieck auf max. 0,80 m zu begrenzen. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.*
- 2. Außergewöhnliche Verschmutzung der B 110 durch ausfahrend Fahrzeuge sind zu vermeiden.*

6.6 Immissionsschutz

Um die schalltechnische Verträglichkeit mit der Umgebung sicherzustellen, wurde eine Geräuschkontingentierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne der DIN 45691/II/ durchgeführt. Die ermittelten Geräuschkontingente sollen Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine weitere gewerbliche Nutzung, die als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm /I/ berücksichtigt wird.

Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen ist derzeit nicht in Planung /IV/. Die Geräuschkontingentierung wird so vorgenommen, dass die Immissionsrichtwerte durch die zu kontingentierenden Flächen an den maßgeblichen Immissionsorten um 3 dB unterschritten werden. So verbleiben Immissionskontingente für die benachbarte gewerbliche Nutzung in gleicher Höhe.¹

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

¹ acouplan, Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung, Bericht Nr.: B2668_1 vom 07.12.2021

Teilfläche	Flächengröße [m ²]	L _{EK} dB(A)/m ²	
		tags	nachts
TF 1	3.738	71	56
TF 2	10.441	61	46

Die Genehmigung zur Errichtung und den Betrieb einer **Brech- und Siebanlage** im Plangebiet nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erfolgte durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt am 26.03.2021.

Mit Stellungnahme des StALU vom 04.02.2021 wurde mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Broderstorf“ der Gemeinde Broderstorf keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Errichtung und den Betrieb eines Recyclingplatzes für Abbruchmaterial ist u.a. eine **Staubprognose** zu erstellen.

Diese Prognose ergab, dass wegen der Unterschreitung des immissionsseitigen Irrelevanzkriteriums sichergestellt werden kann, dass durch das betrachtete Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Für die angrenzend gelegene Nachbarschaft können vorhabenbezogene Gefährdungen oder erhebliche Belästigungen durch Staubimmissionen ausgeschlossen werden.²

Für den Betrieb einer Brech- und Siebanlage war eine **schalltechnische Untersuchung** erforderlich. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgten entsprechend der TA Lärm.

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen sind zwei Wohn- und ein Bürogebäude in der Nähe des Plangebietes zu beachten.

Die Untersuchung ergab zusammenfassend, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Betriebszeiten

Der Betrieb der Anlage (An- und Abtransport, Sieb- und Brechvorgänge) finden ausschließlich tagsüber (07:00 – 20:00 Uhr), also außerhalb der Ruhezeit statt.

² Gutachten zu den Staubimmissionen beim Betrieb eines Recyclingplatzes (TÜV NORD Umweltschutz)



Abbildung 4: Rasterlärnkarte Tag (TÜV NORD Umweltschutz)

7. Wirtschaftliche Infrastruktur

7.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches soll über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz abgesichert werden.

Die Entwässerung wurde gemäß des Entwässerungskonzeptes hergestellt. Dazu wird das Niederschlagswasser in einen offenen Seitengraben gesammelt und dort durch Sedimentation gereinigt. Die Ableitung des gereinigten Niederschlagswassers erfolgt in das gemeindeeigene Regenrückhaltebecken.³

Das gesammelte und gereinigte Niederschlagswasser vom Betriebsgelände wird über das Regenrückhaltebecken in die verrohrte Vorflut 15/6/2/4 eingeleitet werden. Diese mündet in den WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper Kleine Kösterbeck (WAMU-1001).⁴

7.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG 1938_08 „Warnow-Rostock“ in der Schutzzone 3.

7.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation im Plangebiet vorhanden.

³ Entwässerungskonzept (Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, S. 5)

⁴ Entwässerungskonzept (Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, S. 11)

7.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallversorgung.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

7.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend erfolgt die Löschwasserabsicherung über einen Hydranten sowie einen zusätzlich zu errichtenden Löschwasserbehälter mit 100 m³ Fassungsvermögen.

8. Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

8.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine geschützten Bodendenkmale bekannt. Der Planungsraum ist bereits fast vollständig versiegelt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

9. Eingriffsbilanzierung

Der Planungsraum ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Die Planung sieht eine Entsiegelung einer Fläche von ca. 4.000 m² vor.

Ausgleichsmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.