Gemeinde Ostseebad Baabe

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Juli 2023

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung 3

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen 4
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsbindungen 5

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung 14

4. Auswirkungen der Flächennutzungänderung 15

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Baabe plant den Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Fahrzeughalle, Sozialtrakt und allen Infrastruktureinrichtungen einer modernen Feuerwache.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der dazu ins Auge gefasste Standort westlich der Bundesstraße 196 und südlich der Bollwerkstraße verkehrstechnisch und immissionsrechtlich hervorragend gelegen ist.

Dem gegenüber ist der bestehende Standort in der Waldstraße 4 in Baabe inmitten eines Wohngebietes gelegen und dieser Umstand erlaubt keine Erweiterung oder den Umbau des dort vorhandenen Baukörpers.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Feuerwehrstandortes direkt an der Bundesstraße B 196. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Baabe in ihrer Sitzung im Dezember 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Ostseebad Baabe verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.2010.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Baabe stellt den Geltungsbereich als *Fläche für Wald* sowie als *Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Zweckbestimmung: Feuerlöschteich* dar.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans und einer Anpassung der Darstellungen hin zu Gemeinbedarfsflächen verwiesen.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 desGesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Baabe** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

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 bestimmbaren, 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 Baabe ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. l S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), 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 Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

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 Abs. 1 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.

Die Festlegungskarte des Landesraumentwicklungsprogramms trifft für den Planungsraum keine Festlegungen.

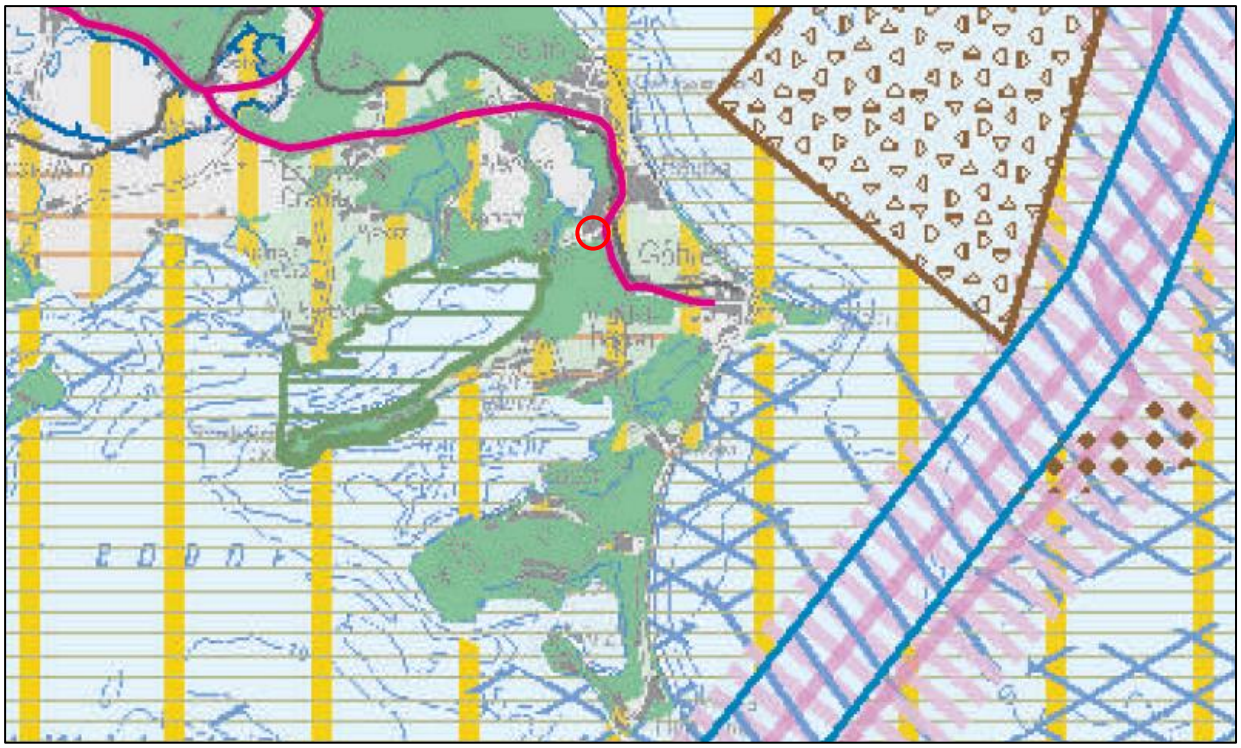

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Planungsraum rot markiert)

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Gemäß ***4.1 (5) LEP MV 2016*** sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Alternativenprüfung

Zur Vermeidung von Abwägungsfehlern, erfolgte mit dem Amt Mönchgut-Granitz eine Absprache alternative Standorte betreffend. Ziel war es den idealen Standort für die geplante Feuerwehr zu ermitteln und gleichzeitig sicherzustellen, ob eine Standortverlagerung in die Innenentwicklung möglich ist, oder ob eine Verlagerung an einen Standort außerhalb angebracht ist.

In Frage standen vier Standorte, den aktuell gewählten Geltungsbereich einschließend. Nur einer der in Frage stehenden Standortmöglichkeiten befindet sich innerhalb eines Wohngebietes im Innenbereich, die anderen Standorte

befinden sich am Rand der Siedlungsbereiche oder außerhalb, auf Waldflächen oder Mischgebietsflächen.

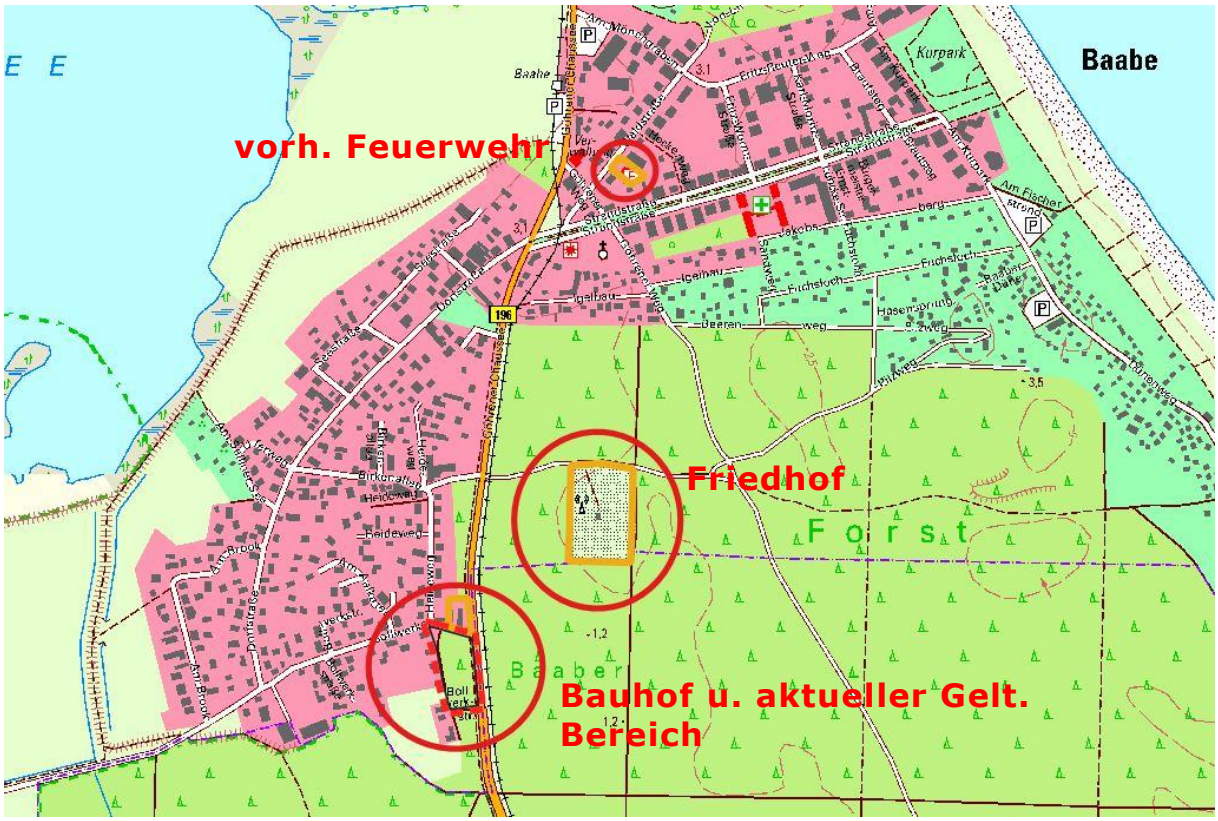

Abbildung 1: Übersicht der möglichen Standorte für das Vorhaben in der Ortslage Ostseebad Baabe

Als erster möglicher Standort wurde der vorherige Standort der lokalen Feuerwehr im Innenbereich auf dem Flurstück 31/1 der Flur 2 geprüft. Unter Berücksichtigung des **Programmsatzes 4.1 (5) LEP MV 2016** erfüllt diese Lage den Aspekt der Innenentwicklungspotentiale. Allerdings ist das Grundstück zu klein für die geplante Vergrößerung der Stellplätze, weswegen eine neue Standortwahl erfolgen muss.

Allgemein wäre die Situierung eines Feuerwehrstandortes im Innenbereich aus emissionsrechtlicher Sicht nicht der ideale Standort, da sonst rundum, in alle Richtungen die Möglichkeit von Beeinträchtigung von Wohngebieten durch zum Beispiel Lärm oder Abgase besteht. Dieser Faktor würde bei möglichen weiteren Innenbereichsflächen allgegenwärtig eine Beeinträchtigung darstellen, welche am Rand- oder im Außenbereich stark reduziert oder sogar vermieden werden könnte.

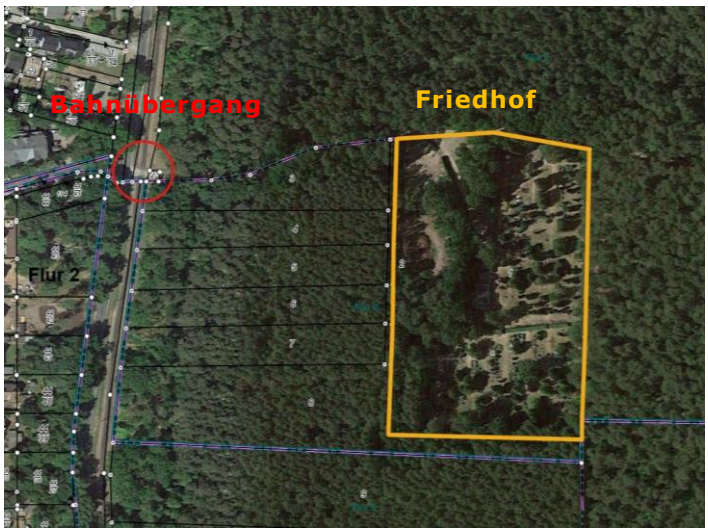

Abbildung 2 u. 3: Vorheriger Feuerwehrstandort, innerorts (links). Friedhof im Forst (rechts)

Eine weiter Möglichkeit für eine Lage des Bauvorhabens befindet sich südöstlich der Ortschaft Ostseebad Baabe innerhalb einer Forstfläche, auf dem Flurstück 1 der Flur 2. Für dieses Grundstück sprechend ist die mehr als ausreichende Größe. Auch wenn die Fläche kommunal genutzt werden könnte, sind hier Zahlreiche Wiedersprüche gegen das Vorhaben, zumal da die Fläche durch die Vornutzung als Friedhof ungeeignet ist. Weiter ist aufgrund der Gleise und des Bahnüberganges keine sichere Zufahrt im Falle eines Einsatzes gegeben.

Dieser und andere ähnliche Standorte außerhalb bergen zudem in sich die Problematik der potenziellen Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase in eventuell naturschutzrechtlich relevanten Gebieten.

Abgesehen vom aktuell gewählten Geltungsbereich Stand das Grundstück auf dem Flurstück 44/34 auf der Flur 2 in Frage. Dieser Standort erfüllt einige der für den Vorhabensstandort relevanten Bedingungen. Es ist eine geeignete Anbindung an die B196 für ein schnelles Ausrücken im Notfall möglich. Auch wenn es bei diesem Standort nicht mehr zu einer Innenverdichtung kommt, ist die Lage am Siedlungsrand ähnlich als nächstgeeignete alternative gegeben. Allerdings ist das in Frage stehende Grundstück auch zu klein für die geplante Vergrößerung und Kompetenzsteigerung der Feuerwehr Baabe. Abgesehen davon wird das Grundstück aktuell noch von einem Bauhof okkupiert, welcher im Zuge eines potenziellen Bauvorhabens selbst einen neuen Standort finden müsste.

Abbildung 4 Südliches Siedlungsende der Ortslage Baabe mit dem Gelände des Bauhofes und dem aktuell gewählten Geltungsbereich.

In Gegenüberstellung zum Grundstück des Bauhofes wird die notwendige Dimensionierung des für das Vorhaben erforderlichen Grundstückes deutlich. Auch wird deutlich, dass keine Möglichkeit für eine Innenverdichtung gegeben ist und der gewählte Standort zweifellos der ideal gewählte Ort für das Vorhaben ist. Denn durch Lage am Siedlungsrand des Feuerwehrgebäudes lassen sich Beeinträchtigungen der Anwohner durch beispielsweise Abgase, Sirenen und ähnliche Emissionen vermindern. Sollten diese anfallen stellt das Feuerwehrgebäude einen Puffer zur Siedlung westlich dar.

Auch eine Beeinträchtigung von Natur und Forst ist mit diesem Standort ideal minimalistisch gewählt. Die östlichen Forstflächen werden von der B 196 von der Feuerwehr beabstandet. Potenzielle Emissionen von der Einrichtung würden in diesem Fall nur die, ohnehin durch die Bundesstraße bereits betroffenen Randlagen des Forstes betreffen. Die Belange des Forstamtes wurden bezüglich der Planung bereits einbezogen, abgeklärt und berücksichtigt.

Die Lage an der Bundesstraße erlaubt zudem einen direkten Zugang der Feuerwehreinsatzkräfte an die Hauptverkehrsachse der Örtlichkeit Baabe, wodurch das schnellstmögliche Handeln im Falle eines Einsatzes gewährleistet werden kann.

Zusammenfassend ist der aktuelle gewählte Feuerwehrstandort an der Randlage, bei der Bundesstraße die ideale Synthese um mögliche Emissionen bei der Bevölkerung und der Natur so gering wie möglich zu halten. Dabei bietet

die gewählte Fläche genug Platz für das Vorhaben und eine effektive Anbindung an das lokale Verkehrssytem, für ein schnelles und effizientes Ausrücken im Notfall.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.1 (2) zur **gesellschaftlichen Teilhabe und Daseinsvorsorge**, „ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten…". Feuerwehren erfüllen als essenzielle kommunale Daseinsvorsorgeeinrichtungen eine wichtige Pflichtaufgabe.

Das RREP VP gibt vor, dass ein angepasstes und zumutbares Niveau der Daseinsvorsorge, das den jeweiligen Nachfrage- und Auslastungsverhältnissen entspricht, für die Sicherheit der Lebensqualität im Ländlichen Raum essenziell ist.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP ist die Gemeinde Ostseebad Baabe ein **Grundzentrum**.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfes versorgen und vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

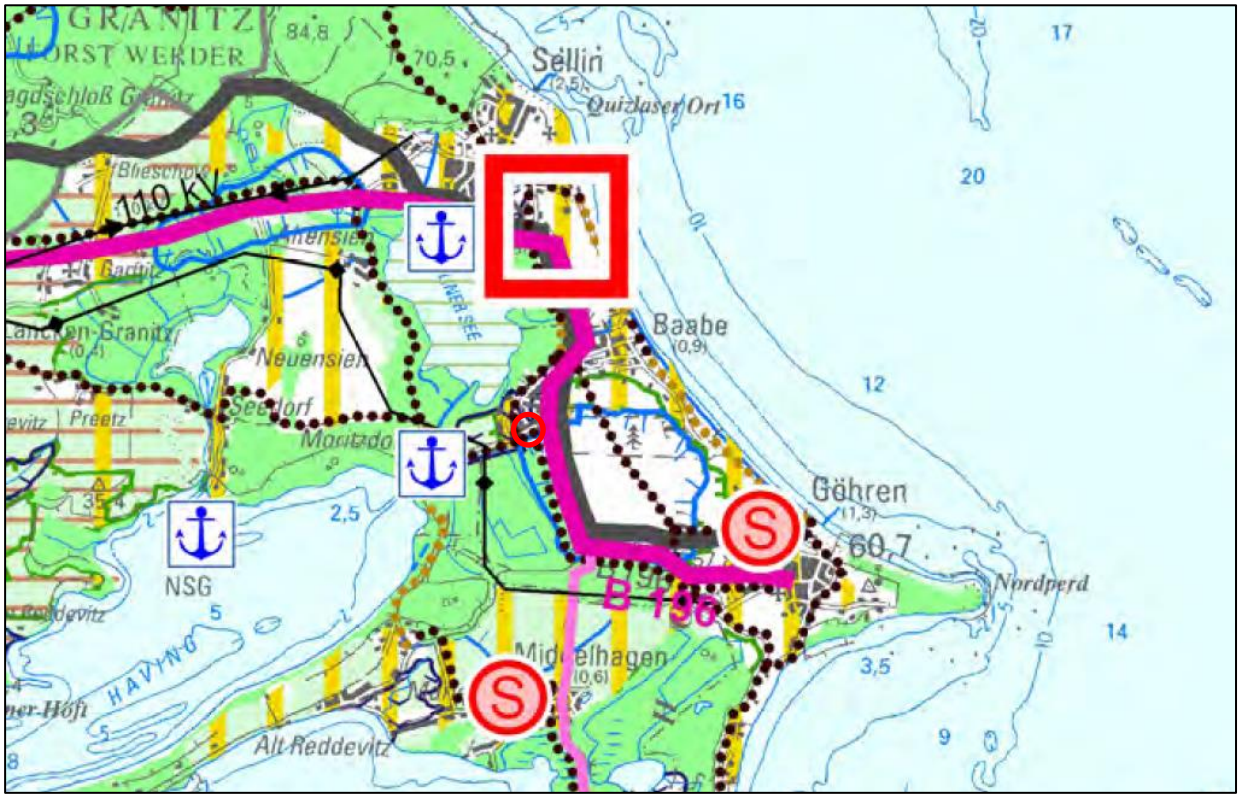

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem RREP VP (Planungsraum rot markiert)

Da sich das derzeitige Gebäude der örtlichen Feuerwehr inmitten eines Wohngebiets befindet und dieser Umstand keine Erweiterung oder Umbau des vorhandenen Baukörpers erlaubt, ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes erforderlich.

Die in Rede stehende Fläche ist aufgrund seiner verkehrstechnisch und immissionsrechtlich günstigen Lage prädestiniert für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes.

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Baabe erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Gemäß dem Programmsatz **5.5.1 RREP VP** liegt der Geltungsbereich in der Randlage eines Vorranggebietes für Trinkwasser. Unmittelbar an den Vorhabensraum angrenzend liegt der Hauptsiedlungskörper der Ortschaft Baabe, ebenfalls das Vorranggebiet für Trinkwasser tangierend. Bei der Errichtung der geplanten Gebäudestrukturen wird im Zuge der Bauarbeiten keine weitere Beeinflussung für das Trinkwasser zu erwarten sein, wie vergleichsweise mit der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung. Auch der Trinkwasserverbrauch wird sich durch die, auf die Planung anschließende Nutzung nur marginal erhöhen. Denn auch wenn es Punktuell zu größeren entnahmen kommen könnte, ist von der nicht permanent genutzten Einrichtung keine konstante oder regelmäßige Trinkwasserentnahme zu erwarten. Dennoch sind im Vorranggebiet Trinkwasser laut RREP VP:

„[…] alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen."

Sollten zudem im Zuge von beispielsweise Übungseinsätzen auf dem Feuerwehrgelände stattfinden, sind diese so zu verrichten, dass das potenziell anfallende Einträge durch Chemikalien oder Löschwasser auf das Minimum zu reduzieren sind.

Der Standort des Geltungsbereiches liegt laut Programmsatz **4.5 (9) LEP M-V** und **5.4 (6) RREP VP** Vorranggebiet Land-, Forstwirtschaft und Fischerei, genauer im Gebiet für Forstwirtschaft. Der Programmsatz besagt das Wälder durch nachhaltige und naturnahe Bewirtschaftung in ihrer Nutzung zu erhalten sind. Außerdem sollen besonders Wälder, welche eine Bedeutende Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen inne haben bei Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Auch soll vermieden werden, dass Waldflächen durch Bodenbau, Schadstoffeinträge beeinträchtigt werden oder durch Verkehrs- und Versorgungstrassen zerschnitten werden. Das in Frage stehende Waldstück auf der Vorhabensfläche befindet sich westlich der Bundestraße 196, wobei der eigentliche Forst auf der östlichen Seite der B196 liegt. Somit ist der kleine Forstabschnitt bereits fragmentiert. Die einzige direkte Anbindung an weitere Waldflächen ist südlich gegeben, da das Waldstück des Geltungsbereiches ein Ausläufer einer Größeren Forstfläche im Süden ist. Es ist davon auszugehen, dass das kleine Forstfragment, durch seine Lage in seiner

Funktion entweder beeinträchtigt ist oder aufgrund seiner länglichen, schmalen Eigenheit im Vorfeld bereits nicht die vollen Kapazitäten für seine forstliche Funktionserfüllung hat

Laut der Festlegungskarte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb eines ***Tourismusschwerpunktraums*** sowie in einem ***Vorbehaltsgebiet Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz***.

Entsprechend sind die Programmsätze ***3.1.3 (1), (4) RREP VP*** zu Tourismusräumen und ***5.3. (2) RREP VP*** zu Küsten- und vorbeugendem Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Für die Räume des Tourismus und den Hochwasserschutz wirkt sich das Vorhaben nur positiv aus. Für den Tourismus hat die Realisierung einer Feuerwehr keine Nachteile. Konträr bedeutet eine verbesserte Feuerwehr mit einer direkten Anbindung an die Hauptverkehrsachse ein verbessertes lokales Sicherheitssystem, nicht nur für die lokale Bevölkerung, sondern auch für Besucher und Touristen.

Ebenfalls positive Auswirkungen hat die Feuerwehr auf Küsten und Hochwasserschutz. Schließlich ist die Feuerwehr sowohl technisch als auch vom Kompetenzniveau dafür qualifiziert Menschen in Hochwasser-, Sturm-, oder bei Überflutungen zu retten. Im Falle von Hochwasserereignissen befinden sich auch Pumpanlagen innerhalb der Ausrüstung der Feuerwehrstationen, welche zum Ableiten von Überschwemmungen genutzt werden können.

Das Planungsvorhaben entspricht dem Programmsatz ***6.3 (3) RREP VP*** zur Sozialen Infrastruktur.

Der ***Flächennutzungsplan (FNP)*** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. 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 Ostseebad Baabe verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.2010.

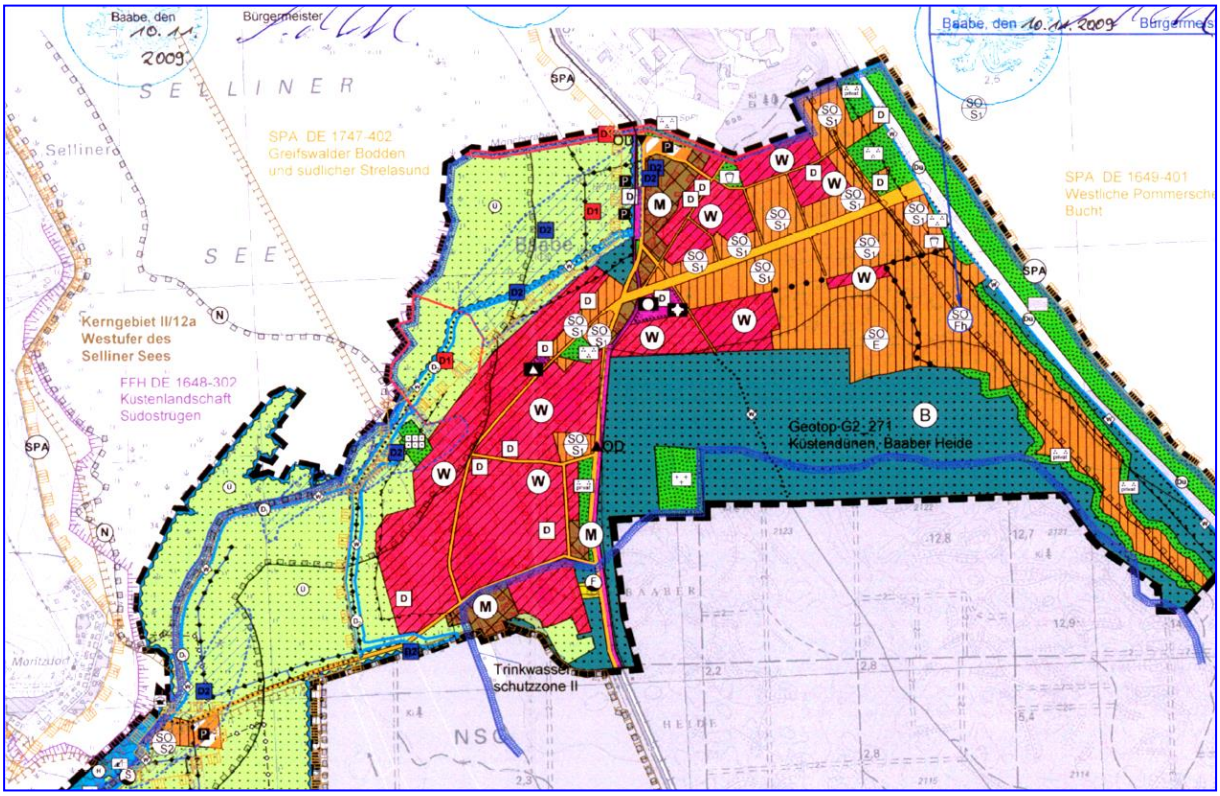

Abbildung 6: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplanentwurfes; in der Fassung vom 06.01.2010

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Baabe stellt den Geltungsbereich überwiegend als Fläche für Wald dar. Übrig bleibt kleinteilig ein Teil des Vorhabensraumes, welcher mit der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich" beschrieben wird. Die Erfüllung der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich ist mit der Umwandlung der Fläche indirekt weitergegeben, da der im Parallelverfahren entwickelte B-Plan für das Gelände ein Gebäude für eine Feuerwehr vorsieht. Auf dem Flächennutzungsplan wird der Vorhabensraum am Rande einer Trinkwasserschutzzone II dargestellt, laut Landkreis Vorpommern-Rügen ist diese Darstellung nicht mehr aktuell.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans und einer Anpassung der Darstellungen hin zu Gemeinbedarfsflächen verwiesen.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Baabe ist die Vorbereitung und Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Feuerwehr einschließlich Rettungswache.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Babbe stellt den Geltungsbereich als Fläche für Wald dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr Babbe" verwiesen.

Für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Baabe ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ausweisung im Flächennutzungsplan	**Bestand**	**Planung**
Fläche für Wald	0,51 ha	0 ha
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Zweckbestimmung: Feuerlöschteich	0,15 ha	0 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0 ha	0,66 ha

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Feuerwehr geschaffen.

Die geplante Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Feuerwehr Baabe". Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen **(Abschichtung).** Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Baabe übertragen.