

Gemeinde Ostseebad Baabe

Bebauungsplan Nr.18 „Feuerwehr Baabe“



Begründung
Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Beschaffenheit des Plangebietes	5
5.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
6.	Inhalt des Bebauungsplans	20
6.1	Städtebauliches Konzept	20
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.4	Örtliche Bauvorschriften	23
6.5	Umweltprüfung	23
6.6	Verkehrskonzept	25
7.	Immissionsschutz	27
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur	29
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	29
8.2	Gewässer	30
8.3	Telekommunikation	30
8.4	Abfallrecht	30
8.5	Brandschutz	32
9.	Denkmalschutz	33
9.1	Baudenkmale	33
9.2	Bodendenkmale	33
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	34
11.	Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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

Planungsziel ist die Entwicklung eines bedarfsgerechten Feuerwehrstandortes durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache direkt mit einer Anbindung an die Bundesstraße B 196. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Baabe in ihrer Sitzung im Dezember 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der in Betracht kommende Standort verkehrstechnisch an bestehende Erschließungsstraßen angebunden ist. Des Weiteren soll auch im Zuge der Standortwahl eine Platzierung des Plangebietes an den Rand des Siedlungskörpers erfolgen, sodass vorhandene Wohnbebauungen weniger von möglichen Lärmimmissionen betroffen sind als die am Standort der bisherigen Ortsfeuerwehr inmitten der Ortslage von Baabe (Waldstraße 4).

Dieser wird hauptsächlich von Wohnnutzungen umschlossen, sodass aufgrund des formulierten Planungszieles und den dafür benötigten Flächen keine Erweiterung gemäß den modernen Anforderungen an das neu zu errichtende Feuerwehrgebäude und die Rettungswache möglich wären.

Um den Neubau der Feuer- und Rettungswache Baabe planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, auf der die Errichtung von öffentlichen Gebäuden für die Feuerwehr und die Rettungswache möglich sein soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **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. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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)
- **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)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **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)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Baabe** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom Dezember 2021
- Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,60 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 44/32 (tlw.), 50/2, 51/2, 53/4 und 122 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Mönchgut Forst.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Baabe. Das Ostseebad Baabe ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen auf der Insel Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Die etwa 0,6 ha große Fläche des Plangebietes fügt sich an den Randbereich, des südlichen Siedlungsgebietes des Gemeindegauptortes Baabe an. Der Geltungsbereich deckt ein von Gehölzen geprägten Bereich, entlang der Westseite der Bundesstraße 196 ab. Gegenüberliegend auf der östlichen Seite der B196 sind Forstflächen vorhanden, welche überwiegend von Kiefernbewuchs auf sandigen Böden geprägt sind. Zwischen dem Forst und der B196 verlaufend befinden sich zudem noch in Betrieb befindliche Gleisanlagen.

Die Topografie des Plangebietes ist relativ eben. Die Flächen des Plangebietes haben ein Höhenniveau von rund 2,0 bis 3,0 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Nördlich und westlich schließt das Plangebiet direkt an den Siedlungskörper von Baabe an. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 196 mit einem straßenbegleitenden Radweg und südlich schließen sich eine Grundstückszufahrt und weitere Waldflächen an.

Der Geltungsbereich selbst ist forstlich geprägt mit überwiegend Nadelbäumen (Kiefern), aber auch vereinzelt Eichen und Birken, die auf dem sandigen Küstenstandort wachsen. Eine bauliche Überprägung ist nur im nordwestlichen Randbereich durch einen vorhandenen Parkplatz mit Zufahrt zur Bollwerkstraße, einem vorhandenen Nebengebäude zum Mehrfamilienwohnhaus sowie dem vorhanden Containerstellplatz für die Abfallsammlung (Glascontainer) mit Löschwasserhydrant vorhanden.



Abbildung 1: Containerstellplatz, Löschwasserhydrant und Blick auf die vorh. Stellplätze und die Garage



Abbildung 2: Blick auf die vorh. Stellplatzanlage und die Anbindung Bollwerkstraße an die B196 an der nördlichen Grenze des Plangebietes

Der verbleibende Planungsraum wird als **Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V** genutzt und bewirtschaftet.

Im Vorhabenumfeld sowie innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) im Biosphärenreservat Südost-Rügen.

5. Vorgaben übergeordneter 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 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 ausfolgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. 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.

Bei dem Standort des einbezogenen Geltungsbereiches handelt es sich um eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein. 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 der Standortwahl

Die Grundlage der alternativen Standortprüfung bilden der rechtswirksame Flächennutzungsplan (*Abbildung 3*) und die aktuelle Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde Baabe in der Fassung Stand: Dezember 2021.

Die Suche möglicher Potenzialflächen für geeignete Standorte im Gemeindegebiet erfolgte unter der Prämisse, dass vorrangig im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsflächen und Mischgebietsflächen im Nahbereich der OD B196, sowie der Standort der vorhandenen Feuerwehr zu prüfen sind. Erst wenn keine Standorte in diesen Bereichen zu finden sind, sollte auf andere Flächen, außer Wohnbauflächen und touristische Sonderbauflächen im Siedlungskörper der Gemeinde zurückgegriffen werden. Die Prüfung der Gemeinbedarfsflächen ergab, dass aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Schule, Verwaltung und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude) und der zugehörigen vorhandenen Bebauung, diese Flächen nicht als Standorte für die Feuer- und Rettungswache in Frage kommen. Somit erfolgte hier ein Ausschluss.

Im Weiteren wurden dann die Mischbauflächen im Nahbereich der OD B196 geprüft. Im Rahmen dieses Prüfungsschrittes wurde die schon benannte gemeindliche Brandschutzbedarfsplanung in der Fassung Stand: Dezember 2021 hinzugezogen. Diese stellt in Bezug auf die Einschätzung zur Erreichbarkeit der Einsatzorte für die Feuerwehr auf den bisherigen Standort der vorhandenen Feuerwehr ab (*Abbildung 4, Standort 1*). Aufgrund dieser Tatsache wurden in Abstimmung mit der Gemeinde und der Feuerwehr Aussagen aus der aktuellen Brandschutzbedarfsplanung zur Erreichbarkeit der Einsatzorte in Bezug auf den Standort 1 (alte Feuerwehr) und deren Vergleichbarkeit und Übertragung auf mögliche neue Standorte geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Zeiten unwesentlich ändern würden. Dies gilt aber nur für alle potenziellen Standorte, die sich südlich des beschränkten Bahnübergangs (*Abbildung 4*) der OD B196 befinden, da sich für nördlich gelegene Standorte durch geschlossene Schranken des Bahnübergangs die Ausrückzeiten unkalkulierbar verlängern würden. Somit entfallen alle Misch- und andere Bauflächen als potenzielle Standorte im Norden des Siedlungskörpers der Gemeinde Baabe deren Erreichbarkeit nur über diesen Verkehrsweg gesichert ist.

Dementsprechend wurden in diesem Prüfschritt der Potenzialflächensuche für einen geeigneten Standort potenzielle Flächen, die die Einsatzorte nur über den beschränkten Bahnübergang erreichen lassen, im Ergebnis der Prüfung ausgeschlossen, da nicht nur die Erreichbarkeit der Einsatzorte, sondern auch die Zufahrt der Kameraden der Feuerwehr zum Standort der Feuerwache unkalkulierbar sind. Hierbei fand auch die Tatsache Berücksichtigung, dass die hauptsächlichen Wohnbauflächen (*Abbildung 3*) sich westlich der OD B196 und südlich des beschränkten Bahnüberganges befinden und die Mehrzahl der zum Einsatz fahrenden Kameraden mit großer Wahrscheinlichkeit auch zukünftig im Südwesten von Baabe wohnen wird und somit die Einsatzbereitschaft dauerhaft gegeben ist.

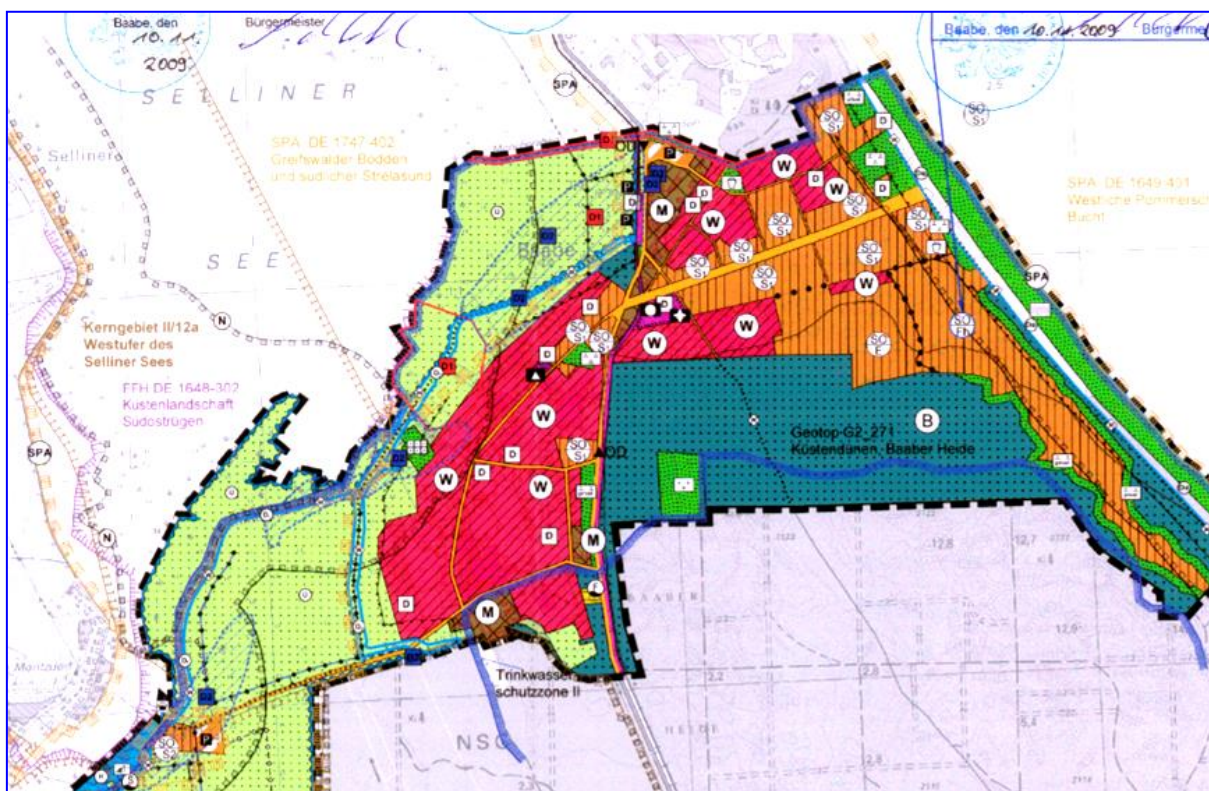


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP in der Fassung vom 06.01.2010

Des Weiteren ist bezüglich der Hauptverkehrswege anzumerken, dass ausgehend von der OD B196 die Strandstraße die Haupteinschließung des östlichen Siedlungskörpers des Gemeindehauptortes Baabe darstellt und diese die Gleisanlage auch kreuzt (*Abbildung 4*). Allerdings ist der Bahnübergang der Strandstraße als unbeschränkter Bahnübergang ausgebaut, sodass die Passierbarkeit der Gleisanlage auf Sicht erfolgen kann und die Erreichbarkeit der Einsatzorte östlich dieser Gleisanlage sich unwesentlich verändert.

Im Ergebnis des zweiten Prüfschrittes verblieben somit nur noch zwei Mischbauflächenareale. Eines davon in Ortsmitte (Knotenbereich OD B196 und Strandstraße) und südlich im Bereich der Bollwerkstraße (Standort des Bauhofes der Gemeinde Baabe). Der Standort in Ortsmitte musste ausgeschlossen werden, da Einschränkungen durch den Zuschnitt der Flächen, der vorhandenen gewerbliche Bebauungen und die Zerstückelung durch die vorhandenen Verkehrsanlagen (Gleisanlage und Straßen) die Bebauung der kleinteiligen Flächen mit einer Feuer- und Rettungswache unmöglich machen. Dementsprechend verblieb nur noch die Potenzialfläche des bestehenden Bauhofes der Gemeinde (*Abbildung 4, Nr. 5*) und die Fläche der vorhandenen Feuerwehr (*Abbildung 4, Nr. 1*). Somit wurde die Potenzialflächen-suche auf andere Flächen im Siedlungsbereich erweitert. In der Folge konnten folgende 4 Flächen als weitere Potenzialflächen gefunden werden (*siehe Abbildung 4; Nr. 2, 3, 4, 6*).



Abbildung 4: Übersichtskarte der potenziellen Standorte mit Darstellung der Bahnübergänge in der Ortslage Baabe (Quelle: Geodatenviewer GDI MV)

Unter Beachtung der schon in den beiden ersten Prüfschritten angewandten Kriterien mussten die Potenzialflächen Nr. 2 und 3 ausgeschlossen werden, da die Erreichbarkeit und Zufahrt nur über den beschränkten Bahnübergang erfolgen können. Dementsprechend wurden im nächsten Prüfschritt nur noch die Standorte Nr. 1, 4, 5 und 6 berücksichtigt. Ausgehend von dem formulierten Planungsziel wurde nunmehr der notwendige Flächenbedarf aus den Anforderungen an die Feuer- und Rettungswache ermittelt, um die verbliebenen Potenzialflächen auf die Eignung zu prüfen. Hierzu erfolgten durch die Gemeinde und dem beauftragten Objektplaner Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) zur Größenordnung der Feuerwache. Aufgrund der Tatsache, dass die Feuerwehr Baabe neben den gemeindeeigenen Einsatzbereichen der Gefahrenabwehr im Brandfall und der Personenrettung entlang der Küstenbereiche ausgestattet werden muss und auch übergeordnete Aufgaben außerhalb der Gemeinde abgedeckt werden sollen, ergab sich der Bedarf von 5 Stellplätzen für die notwendigen Einsatzfahrzeuge. Hinzu kamen dementsprechende notwendige Räumlichkeiten für Materiallager, Werkstätten Umkleide- und Sozialräume, Schulungsräume und Räume für die Gebäudetechnik. Im Ergebnis der Abstimmungen mit der LPBK M-V wurde ein genehmigungsfähiges Raumkonzept entwickelt, dass den Anforderungen an die zukünftige Feuerwache der Gemeinde Baabe entspricht (siehe *Abbildung 5*). Unter Einbezug des abgeschätzten Flächenbedarfs für die Rettungswache wurde auch ein Lageplankonzept (siehe *Abbildung 6*) erstellt, dass den gesamten benötigten Flächenbedarf darstellt.

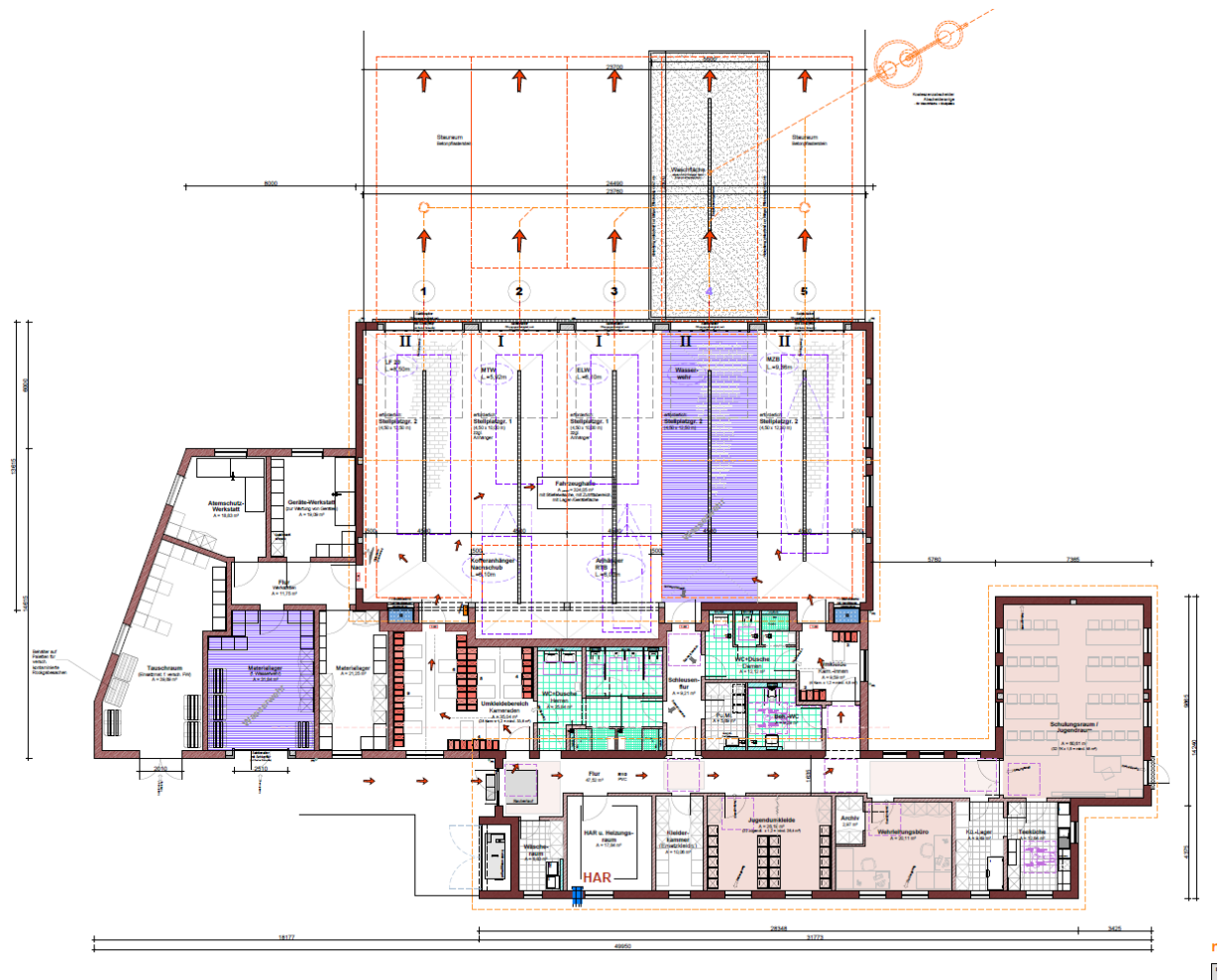


Abbildung 5: Auszug aus der Vorplanung zur Feuerwache (Baukonzept NB GmbH)

Der so ermittelte Flächenbedarf für die Suche geeigneter Potenzialflächen ergab, dass eine Grundstücksfläche von ca. 5.000 bis 6.000 m² benötigt wird.

In Bezug auf diese Bedarfsflächengröße wurden die verbliebenen Standorte Nr. 1, 4, 5 und 6 geprüft. Im Ergebnis konnten folgende Flächengrößen festgestellt werden:

- Standort 1: ca. 3.400 m²
- Standort 4: ca. 3.800 m²
- Standort 5: ca. 1.600 m²
- Standort 6: ca. 6.600 m²

Im Ergebnis dieses Prüfschrittes zeigte sich, dass aufgrund des Flächenbedarfes nur noch der Standort 6 sich unter der Anwendung der gemeindeeigenen Kriterien zur Standortsuche als geeignet herausstellt. Dieser ist unmittelbar angrenzend an den Siedlungskörper und verkehrlich und medial sehr gut erschlossen. Aufgrund seiner Randlage am Siedlungskörper erfüllt dieser Standort den **Programmsatzes 4.1 (5) des LEP MV 2016** nur bedingt.

Allerdings ist auf der Grundlage der durchgeführten Standortalternativenprüfung kein besser geeigneter Standort im Gemeindegebiet gefunden worden, der diesen Programmsatz vollumfänglich erfüllen würde. Mit Blick auf

die verkehrliche Erschließung befindet sich die gewählte Vorhabenfläche im Bereich des beschilderten Ortseingangs von Baabe.

Aufgrund dieser Randlage können auch bedingt durch die Abstände zur bestehenden Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch die Lärmemissionen durch die Feuer- und Rettungswache minimiert werden. Zudem kann durch die Anordnung der Gebäude der Feuer- und Rettungswache ein gewisser Lärmriegel erzeugt werden der zusätzlich einen passiven Lärmschutz darstellen würde.

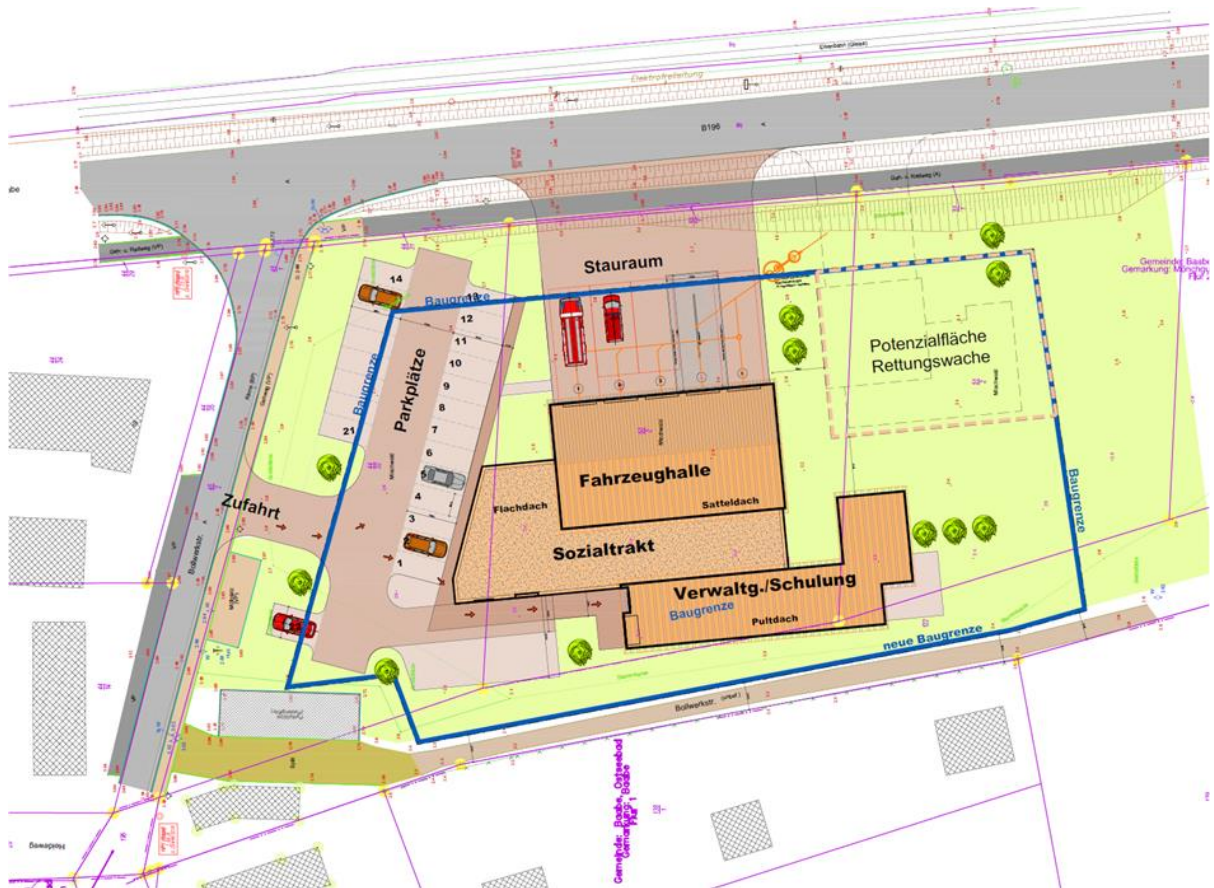


Abbildung 6: Auszug Lageplankonzept (Baukonzept NB GmbH)

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für diesen Standort ausgewiesenen Darstellungen als Fläche für Wald sowie als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Feuerlöschteich bilden trotzdem noch ein Konfliktpotenzial, das zu lösen ist. Die Belange des Forstamtes wurden deshalb schon frühzeitig in die Planung einbezogen. Die zuständige untere Forstbehörde stellte eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht, so dass dieser Belang in der Folge der Planung als positive Zustimmung galt.

Potenzielle Emissionen ausgehend von der Vorhabenumsetzung würden in diesem Fall nur die, ohnehin durch die Bundesstraße bereits betroffenen Randlagen des Forstes betreffen.

Die verbliebene der Planung entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Feuerlöschteich konnte ebenfalls positiv gelöst werden, da unmittelbar an

diesen Standort angrenzend ein ausreichend bemessener Löschwasserhydrant durch den zuständigen Zweckverband errichtet wurde (*Abbildung 7*) und die Notwendigkeit einer Fläche für einen Feuerlöschteich nicht mehr gegeben ist.



Abbildung 7: Blick auf den Containerplatz und den Löschwasserhydranten Bollwerkstraße

Zusammenfassend ist der aktuell gewählte Vorhabenstandort am Rande des Siedlungskörpers von Baabe der bestmögliche Standort, um mögliche Wirkungen von Emissionen auf die Siedlungsstruktur so gering wie möglich zu halten. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf ein möglichst geringes Maß minimiert. Dabei bietet die gewählte Standortfläche ausreichend Platz für das Vorhaben und eine effektive Anbindung an die lokalen und übergeordneten Verkehrsanlagen, um ein schnelles und effizientes Ausrücken im Einsatzfall zu gewährleisten.

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. Diesem wird durch die Planung bestmöglich entsprochen.

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. Auch diesem wird mit der Planung entsprochen.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP VP ist die Gemeinde Ostseebad Baabe ein **Grundzentrum** (Abbildung 8).

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.

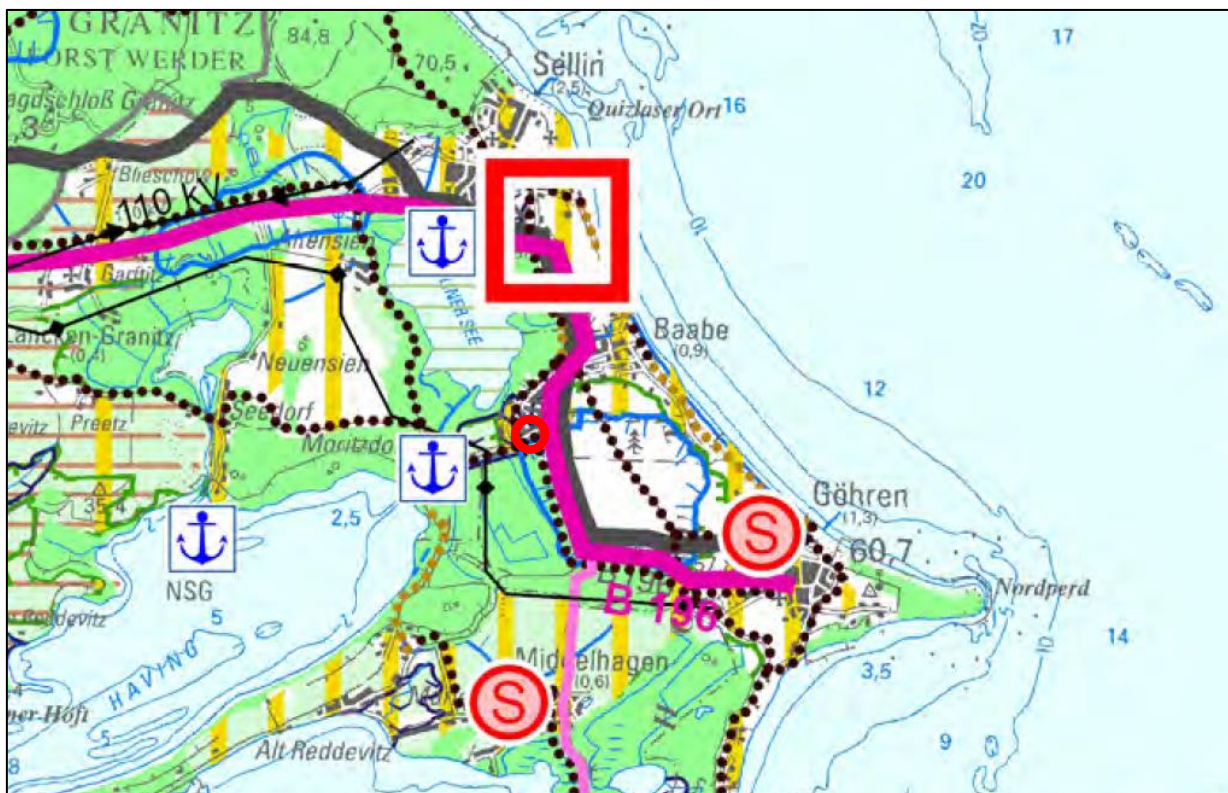


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem RREP VP (Planungsraum roter Kreis markiert)

Gemäß dem Programmsatz **5.5.1 RREP VP** liegt der Geltungsbereich in der Randlage eines Vorranggebietes für Trinkwasser. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt der Hauptsiedlungskörper des Ortes Baabe, ebenfalls das Vorranggebiet für Trinkwasser tangierend. Bei der Umsetzung des Vorhabens werden im Zuge der Bauarbeiten keine Beeinflussungen für das Trinkwasser zu erwarten sein.

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 ständörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen.“

Sollten zudem im Zuge von beispielsweise Übungseinsätzen auf dem Feuerwehrgelände stattfinden, sind diese so zu verrichten, dass potenziell anfallende Einträge durch 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** im 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 Standortfläche befindet sich westlich der Bundesstraße 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 somit dem Programmsatz **6.3 (3) RREP VP** zur Sozialen Infrastruktur.

Zusammenfassend lässt sich einschätzen, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Baabe mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

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.

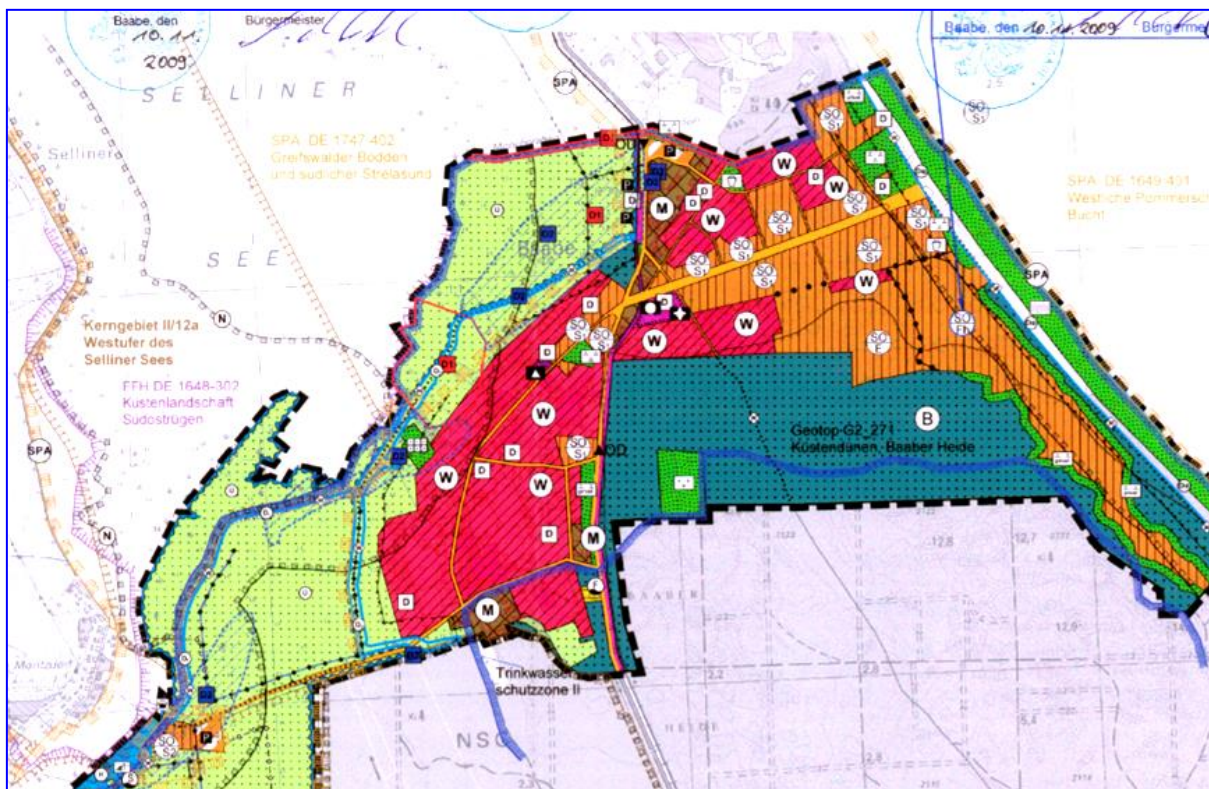


Abbildung 9: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 06.01.2010)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Baabe stellt den Geltungsbereich überwiegend als Fläche für Wald dar. Übrig bleibt kleinteilig ein Teil des Plangebietes, welcher mit der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich“ festgelegt ist. Die Zweckbestimmung: Feuerlöschteich für die diese Fläche ist für die ursprünglich geplante gemeindliche Flächenentwicklung nicht mehr notwendig, da unmittelbar an diesen Standort angrenzend ein ausreichend bemessener Löschwasserhydrant durch den zuständigen Zweckverband errichtet wurde (*Abbildung 7*) der vollumfänglich die Funktion an die Bereitstellung von Löschwasser erfüllt.

Im Flächennutzungsplan wird dargestellt, dass das Plangebiet am Rande einer Trinkwasserschutzzone II sich befindet. Auf Nachfrage bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde diese Darstellung als nicht mehr aktuell bestätigt.

Aufgrund der vorigen Ausführungen der Begründung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche notwendig, um die formulierten Planungsziele der Gemeinde umzusetzen.

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.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung wurde der im Ergebnis der durchgeführten Standortprüfung ein bestmöglicher Standort in der Gemeinde Baabe für die Ansiedlung eine Feuer- und Rettungswache gefunden. Dementsprechend wird mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Zulässigkeit vorbereitet.

Das städtebauliche Konzept zielt pragmatisch und funktionsbezogen darauf ab, den gut erschlossenen Standort mit einer für die Rettungs- und Einsatzfahrzeuge erforderlichen, unmittelbaren Zufahrt zur Bundesstraße, ohne zu erwartende Immissionskonflikte umzusetzen.

Die dazu erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde von der zuständigen Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die im Rahmen der Umsetzung notwendige Rodung der Waldflächen soll durch den Erwerb von Waldpunkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 156 „Nipmerow“ ausglichen werden. Ein entsprechender Vertrag mit einer gültigen Reservierungsbestätigung wurde von der Gemeinde mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern schon geschlossen.

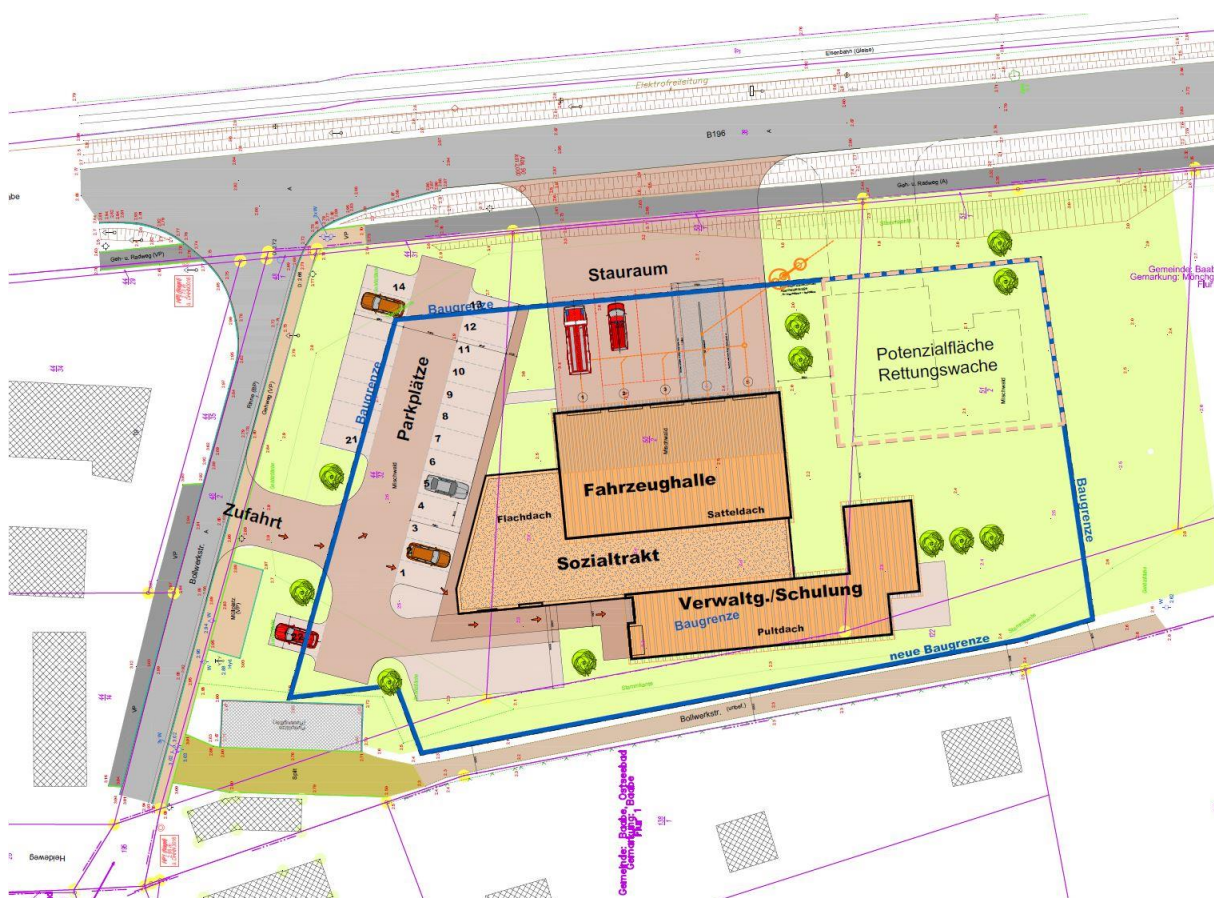


Abbildung 10: Entwurf städtebauliches Konzept

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel zur Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, auf der im Sinne der gemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge ein neuer Feuerwehrstandort mit optional angegliederter Rettungswache entstehen soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die Zweckbestimmung Feuerwehr einschließlich Rettungswache festgesetzt. Weil eine derzeit nicht absehbare spätere Erweiterung oder Änderung des Nutzungsspektrums um eine Rettungswache offengehalten werden soll, wird dies als Entwicklungsoption in der Zweckbestimmung berücksichtigt.

Diese konkrete Zweckbestimmung erfordert nach derzeitigem Sachstand keine textlichen Festsetzungen, um die möglichen zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem gewählten Standort bewerten zu können.

Die konkretisierten Entwürfe der Vorplanung für den Feuerwehrstandort mit optionaler Rettungswache incl. Details zur Gestaltung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen lagen zur Abstimmung und Freigabe dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) vor. Mit Datum vom 20.09.2023 wurde der Planung durch die LPBK M-V zugestimmt.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare bauliche und gestalterische Entwicklungen gewährleisten zu können, werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen auf ein Höchstmaß für die Höhenentwicklung beschränkt.

Zur Höhenentwicklung

Die Geländehöhen bewegen sich im Geltungsbereich minimal um 3,0 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016. Entsprechend ergibt sich bei einer maximalen Firsthöhe von 13,0 m über NHN eine zulässige Bauhöhe für bauliche Anlagen von bis zu 10,0 m über dem anstehenden Gelände.

Übergeordnete rechtliche Belange des LWaldG M-V und des FStrG machen es erforderlich, dass Bereiche der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche nicht überbaut werden dürfen. Dies bedeutet ein Anbauverbot nach LWaldG M-V von 30m und nach FStrG von 20m. Dementsprechend wurden diese Bereiche durch die nachrichtliche Übernahme aus den Stellungnahmen der betreffenden Behörden in der Planzeichnung Teil A übernommen und dargestellt.

Demzufolge wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.1.1 Für die Baulichen Anlagen wird eine Firsthöhe von maximal 13,0 m NHN festgesetzt.
- 1.1.2 Innerhalb der Waldabstandsflächen sind nur Zufahrten und Stellplätze zulässig gemäß §20 LWaldG (M-V).
- 1.1.3 Innerhalb der Anbauverbotszone nach FStrG sind nur Zufahrten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der Rettungswache zulässig.

Vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB wurde im Verlauf der Standortwahl eine Alternativprüfung (siehe: Vorgaben übergeordnete Planung) durchgeführt, um zu klären ob die Forstflächen durch eine andere Standortwahl geschont werden können. Im Ergebnis konnten keine besser geeigneten Flächen gefunden werden.

Mit der Umsetzung der Planung der Errichtung der notwendigen Baulichen Anlagen und Verkehrsflächen werden die Bodenversiegelungen auf ein Minimum reduziert im Plangebiet reduziert (ca.60 % der Plangebietsfläche).

Fehlentwicklungen, die sich auf das Einfügen des Vorhabens in das nähere Umfeld des Geltungsbereiches auswirken könnten, sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu befürchten.

Weitere Festsetzungen werden zum **Maß der baulichen Nutzung** nicht getroffen.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden vorliegend nicht benötigt.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf das Erlassen von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, weil die geplante funktionsbezogene Entwicklung einer Feuer- und Rettungswache, der Standort selbst und sein Umfeld keine Vorgaben im Sinne der regionalen Baukultur erfordern.

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Feuerwehrgebäudes mit optionaler Rettungswache sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Die damit in Verbindung stehende Waldrodung sowie die nachgelagerten Neuversiegelungen sind als wesentliche Eingriffe anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Dazu wurden Brutvögel, Fledermäuse und Käfer als „Baumbewohner“ kartiert.

Die durchgeführte Umweltprüfung der Wirkung der geplanten Feuer- und Rettungswache auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der beschriebene Bauablauf lässt keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen des Umweltberichtes ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Arten auszugehen. Während der Betriebsphase sind vorhabenbedingt keine Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immisionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für den Bebauungsplan Nr.18 „Feuerwehr Baabe“ -Gemeinde Ostseebad Baabe im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung und im Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes nicht festgestellt werden.

6.6 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die nördlich verlaufende Bollwerkstraße gesichert. Die Anbindung an die Bollwerkstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet festgesetzt.

Unter Beachtung des FStrG ist für den Geltungsbereich die Anbindung an die B 196 nur eingeschränkt möglich. Diesem wurde in den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen, sodass ausschließlich nur für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der Rettungswache eine Zufahrt errichtet werden soll, die innerhalb des Ortes Baabe liegt. Der für diese Zufahrt gewählte Grundstücksbereich befindet sich innerhalb der verkehrsrechtlich beschilderten Ortslage des Ortes Baabe, sodass hier eine vorgeschriebene zulässige Geschwindigkeit von 50km/h als gegeben angenommen wird (*Abbildung 11.*)



Abbildung 11: Blick in Richtung des Ortseinganges Baabe (B 196)

Auf die Festsetzung von funktionsbezogenen Stellplätzen wird verzichtet. Details des ruhenden Verkehrs werden auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung präzisiert.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Hinweis zu Richtlinien für Anlagen von Stadtstraßen (RASt)

An den örtlich befindlichen Ausfahrten sind Straßenverkehrs Sichtdreiecke freizuhalten. Diese Sichtfelder sind in der nächsten Planungsebene, innerhalb der Erschließungsplanung nach der *RASt 06* zu ermitteln und herzustellen.

7. Immissionsschutz

Das Umfeld des Geltungsbereiches umfasst vorwiegend touristische Nutzungen. Wohnnutzungen, die den Schutzanspruch von Baugebieten im Sinne der §§ 2-6 BauNVO erfordern, sind innerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Nutzungen geplant, die zu immissionsrechtlichen Konflikten im Sinne der TA-Lärm oder der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) führen könnten.

Es sind keine nennenswerten Lärm Emissionen von dem geplanten Feuerwehrgebäude und dessen Nutzung zu erwarten. Laute Geräusche sind lediglich von Sirenen zu erwarten, deren Benutzung sich auf die punktuell, sporadisch vorkommenden Einsätze der Feuerwehrfahrzeuge beschränken. In einer kleinen Stadt wie in Baabe beschränkt sich der Einsatz auf wenige Dutzend Einsätze im Jahr. Davon werden meist nur bei dringenderen Notfällen, wie Brandfällen, Sirenen verwendet und seltener bei beispielsweise technischen Hilfestellungen. Die sich im Ort Baabe auf dem Amtsverwaltungsgebäude befindliche Sirene verbleibt dort, sodass für den Vorhabenstandort diese mögliche Lärmquelle nicht vorhanden ist.

Zudem ist die Randlage an der Siedlung sehr vorteilhaft gelegen, da diese dort nur am Rand von möglichen Lärm Emissionen betroffen ist. Der Aufbau der Feuerwehrgebäude sorgt zudem für einen Lärmschutz für die potenziell betroffenen Siedlungsteile. Die Baulichen Anlagen werden zentral geplant, mit den Ausfahrten für die Einsatzfahrzeuge zur Bundesstraße hin. Somit werden die Baulichen Anlagen eine Art Riegel zum Schutz vor anfallenden Lärmemissionen bilden.

Gleiches gilt in Bezug auf den schon vorhandenen Verkehrslärm der B 196 der durch die Baulichen Anlagen der geplanten Feuer- und Rettungswache lärmmindernd wirkt.

Richtung Osten werden eventuell aufkommende Lärmemissionen von dem Rand des Forstes gedämpft. Dieser Forst ist bereits vorbelastet durch die Bundesstraße und die vorhandenen Gleise und sollte durch die marginale potenzielle Lärmbelastung nicht nennenswert beeinträchtigt werden.

Gemäß Nr. 7 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG gelten besondere Regelungen für Ausnahmen und Notsituationen. Hierunter fallen auch die für die Personenrettung notwendigen Feuerwehren und Rettungswachen. Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines Notstandes erforderlich ist, dürfen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 dieser Verwaltungsvorschrift überschritten werden.

Auf der Basis dieser Verwaltungsvorschrift und der vorigen Ausführungen zu möglichen Lärmemissionen ist absehbar, dass keine unzulässigen Wirkungen von der am Standort zulässigen Bebauung ausgehen wird. Dementsprechend wird auf ein Lärmemissionsprognose bewusst verzichtet.

Hinweis zur nächtlichen Beleuchtung der Außenanlagen

Aufgrund der Nähe zu den örtlichen Waldflächen, wird dazu angehalten, dass zum Schutz der örtlichen Fauna wie: Insekten, Fledermäuse und Vögel besondere Vorkehrungen zur Beleuchtung der Außenanlagen getroffen werden. Diese Vorkehrungen finden nicht nur positiven Anklang bei dem Schutz der Fauna, sondern besonders die Sonderlichtfarben wirken sich positiv auf die Verkehrssicherheit aus.

Für die Beleuchtung des Grundstücks sind vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln, einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540nm zu verwenden. Ergänzend sollte idealerweise die Beleuchtung in der Sonderlichtfarbe Amber gewählt werden. Auch wird empfohlen, eine dauerhafte Beleuchtung der einzelnen Gebäude, wenn möglich durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu vermeiden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum anliegen.

Trinkwasserversorgung

Die bestehenden Trinkwasserleitungen des ZWAR im Norden des Planungsraumes dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten). Die Armaturen am o. g. Knotenpunkt müssen von der Straße aus frei zugänglich bleiben.

Die Trinkwasserleitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) von Bebauung freizuhalten.

Schmutzwasserentsorgung

Nördlich des Geltungsbereiches, parallel neben der gegenüberliegenden Straßenseite der Bollwerkstraße verläuft eine Schmutzwasserleitung des ZWAR. An diese Leitung können die geplanten Gebäude des Gemeindezentrums angeschlossen werden. Der Anschluss erfolgt mit einem neu zu bauenden Pumpwerk, dem das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser über eine ebenfalls neu zu bauende Freispiegelkanalisation zugeführt wird.

Ein Teil der Schmutzwasserpumpleitung PE DN 65 und ein dazugehöriges Steuerkabel verläuft westlich entlang durch den Geltungsbereich und tangiert minimal die Baugrenze.

Hinweis zur Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserpumpleitung PE DN 65 und das dazugehörige Steuerkabel, an der Westseite des Geltungsbereiches sind nicht zu beschädigen. Eine Beschädigung ist zu vermeiden, dafür sind die Leitungselemente entsprechend umzuverlegen. Die Leitung muss mit einem Mindestabstand von 2 m auf beiden Seiten neu situiert werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Planungsraumes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden oder geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40

Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Die Niederschlagswasserentsorgung auf den angrenzenden bebauten Grundstücken erfolgt bereits dezentral über entsprechende Grundstücksanlagen. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort vorhanden.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum berührt keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

8.3 Telekommunikation

Innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 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. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Im Planungsraum wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. 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).

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein ausreichend dimensionierter Löschwasserhydrant (*Abbildung 1*; 96m³/h bereitgestellte Löschwassermenge). Dieser Löschwasserhydrant sichert die notwendige Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW — Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ab.

9. Denkmalschutz

9.1 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.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	5.900 m ²
Fläche für Gemeinbedarf:	5.860 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	20 m ²
Verkehrsflächen	20 m ²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte“ (WKX) ist 2. Laut Punkt 2.1 der HzE entspricht dies dem Biotopwert 3. Für „Ruderaler Trittflur“ (RTT) wird eine Wertstufe von 1 in der Anlage 3 gelistet, laut Punkt 2.1 der HzE entspricht dies dem Biotopwert von 1,5. Die Wertstufe für „Verstädtertes Dorfgebiet“ (ODV) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert WKX: = **3**

Biotopwert RTT: = **1,5**

Biotopwert ODV: 1 – 0 (Versiegelungsgrad) = **0,3**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Zur Ermittlung des Lagefaktors wird der Abstand zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Abstand zu Störquellen, in diesem Fall Siedlungs- und Gewerbestandorte, sowie der Bundesstraße und Gleise beträgt zwischen unter 100 m. Daraus ermittelt sich ein Lagefaktor von **0,75**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
1.8.5 - WKX	5.124	3	0,75	$5.124 * 3 * 0,75$	11.529
10.2.1 - RTT	446	1,5	0,75	$446 * 1,5 * 0,75$	502
14.7.6 - ODV	330	0,3	0,75	$330 * 0,3 * 0,75$	75
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					12.106

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Für die Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen wird zunächst die Wertstufe der betroffenen Biotope herangezogen. Sobald Biotoptypen mit einer Wertstufe von mindestens 3 mittelbar beeinträchtigt werden können, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Bei dem Vorliegenden Vorhaben sind keine Biotope betroffen, welche durch eine entsprechende Wertstufe (3) zur Berechnung herangezogen werden müssen.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die Vollversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,5** zu berücksichtigen. Vorliegend sind für Bauliche Anlagen und Anlagen zur Erschließung des Geltungsbereiches Vollversiegelungen im Umfang von etwa max. 60% des Geltungsbereiches ca. $0,60 * 5.900 = 3.540$ m² notwendig. Somit fällt voraussichtlich eine Vollversiegelung von 3.540 m² abzüglich der schon versiegelten Flächen (20m² Wertstoffcontainerstellplatz) an.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
3.540	0,5	$3.540 * 0,5$	1.770
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			1.770

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotopbeseitigung in m ²	+	EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung in m ²	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
12.106		0		1.170	13.876
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					13.876

Der verbleibende multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **13.876 Flächenäquivalenten** wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokontomaßnahme auf dem Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ BRASOR-001 (LZ 1 – Ostseeküstenland) vollständig kompensiert. Im weiteren Planverfahren wird die Umsetzung von kompensationsmindernden Maßnahmen im Geltungsbereich geprüft, um den Eingriff möglichst vorhabennah auszugleichen.