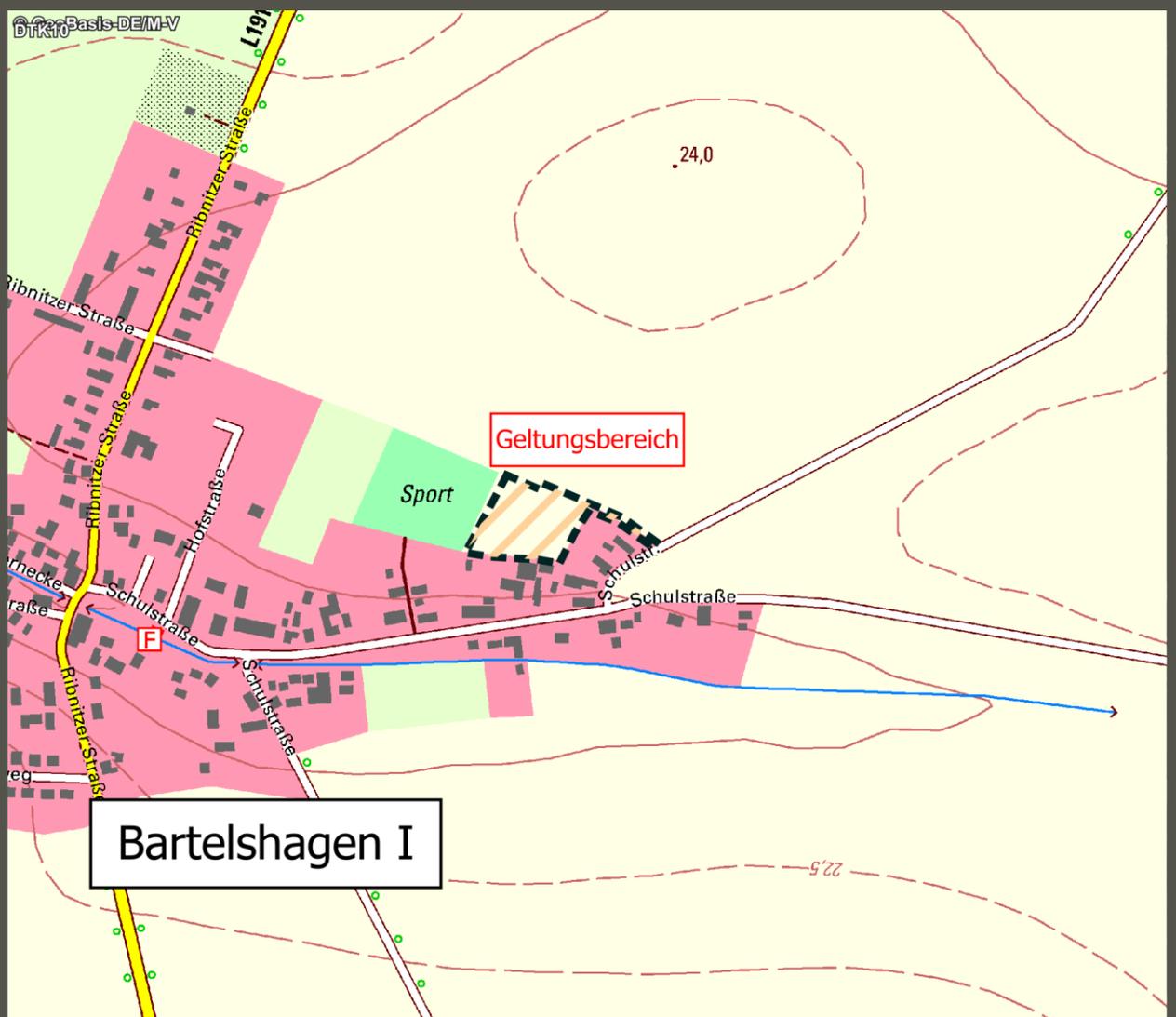


Stadt Marlow

# Bebauungsplan Nr. 33 „Feuerwehr Bartelshagen I“



Begründung  
September 2024

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>11</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.4	Örtliche Bauvorschriften	12
6.5	Umweltprüfung	12
6.6	Verkehrskonzept	14
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>16</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	16
8.2	Gewässer	16
8.3	Telekommunikation	16
8.4	Abfallrecht	16
8.5	Brandschutz	17
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
9.1	Baudenkmale	18
9.2	Bodendenkmale	18
<b>10.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>19</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Marlow plant im Ortsteil Bartelshagen I den Neubau eines Feuerwehrgereätehauses mit zwei Stellplätzen. Der Ortsteil verfügt bereits über ein Feuerwehrgereätehaus in der Schulstrasse 34 A, im Zentrum der Ortschaft. Das Feuerwehrgereätehaus Bartelshagen I wurde 1953 erbaut und ab dem Jahr 2000 stellenweise (die Fenster, die Türen, das Dach, der Fußboden und die sanitären Anlagen) saniert. Das bestehende Gebäude verfügt über erhebliche Mängel die dessen Eignung für die Nutzung als Feuerwehrgereätehaus einschränken. Dazu gehören Abweichungen von der DIN 14092, etwa in Form einer beengten Umkleidesituation da der Fahrzeugstellplatz auch als Umkleidemöglichkeit genutzt wird. Des Weiteren besteht keine geeignete Fahrzeugabgasableitung aus dem Gebäude. Diese Mängel erhöhen das Unfallrisiko im Falle eines Einsatzes. Funktionsflächen wie Sanitäreinrichtungen, Schulungsräume, Lager oder Werkstätten sind nicht vorhanden oder unterdimensioniert. Entsprechend der Empfehlung des Brandschutzbedarfsplans (Anlage 01) der Stadt Marlow wird mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Grundlage zum Bau eines geeigneteren Gebäudes geschaffen. Die Stadt Marlow beteiligt sich am „Sonderprogramm Musterfeuerwehrhaus“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dieses Programm bietet den beteiligten Gemeinden und Städten die Möglichkeit auf ein, allen rechtlichen Vorgaben entsprechendes, Musterfeuerwehrhaus zuzugreifen. Damit kann der planerische Aufwand, etwa durch die Erstellung eines normenkonformen Raumplans, die Definition der sicherheitstechnischen Vorgaben und Beschreibung der internen Arbeitsabläufe der Feuerwehr an den Architekten, verringert werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Feuerwehrstandortes durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Dazu hat die Stadtvertretung der Stadt Marlow in ihrer Sitzung am 05.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Um den Neubau der Feuerwehr Bartelshagen I planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche geplant, auf der die Errichtung von öffentlichen Gebäuden für die Feuerwehr 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 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. 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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 Stadt Marlow** 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 2023
- Lagebezug: ETRS89\_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 12 (tlw.), 22/2 (tlw.), und 58 (tlw.) der Flur 12 in der Gemarkung Bartelshagen I.

### **4. Beschaffenheit des Plangebietes**

Der Vorhabenraum befindet sich etwa sechs Kilometer südlich der Stadt Ribnitz-Damgarten und ca. 9 km nordwestlich der Stadt Marlow. Die etwa 0,8 ha große Fläche liegt im Osten der Siedlung Bartelshagen I. Dort wird sie vom Sportplatz im Westen, von einem Acker im Norden und von Wohngrundstücken im Osten und Süden umsäumt.

Der Geltungsbereich deckt zum Großteil eine ungenutzte Grünfläche ab. Am nördlichen Rand dieser Grünfläche ragt eine Feldhecke auf ca. 32 m in den Geltungsbereich hinein. Durch einen geplanten Erschließungsweg erstreckt sich der Geltungsbereich auch auf eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Ackers. Der geplante Erschließungsweg bindet den Geltungsbereich an den westlich liegenden Priesterweg an.

Die topographische Situation des Planungsraumes ist eben und er hat ein Höhenniveau zwischen -0,01 m und 0,02 m NHN.

Der Geltungsbereich erfährt keine regelmäßige Nutzung, wird aber gemäht da er als Veranstaltungsort, etwa für ein Osterfeuer, genutzt wird. Eine bauliche Überprägung ist nicht vorhanden.

Der Planungsraum berührt keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Etwa 30 m nordöstlich des Planungsraumes befindet sich ein geschützter Soll.

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes oder andere europäische Schutzgebiete sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

In etwa 2 km Entfernung liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung mit der EU-Nummer DE\_1740-301, „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“

## 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 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 Stadt Marlow 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 (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.

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.

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.

Der Ortsteil Bartelshagen I verfügt über keine Baulücken, die den Anforderungen des geplanten Vorhabens entsprechen. Die Größe des geplanten Feuerwehrgerätehauses mit zwei Fahrzeugstellplätzen, der dazugehörige Parkplatz und die neu zu errichtende Zufahrtstraße zum Priesterweg sind dabei maßgebend. Dabei ist insbesondere die verkehrliche Erschließung der begrenzende Faktor. Bedingt durch die Größe der Einsatzfahrzeuge und der Gefahr von Begegnungs- und Kreuzungsverkehr sollte die zu errichtende Zufahrt zur Feuerwehr eine Breite von 7 m haben. Die geplante Zufahrt zum Priesterweg in der entsprechenden Dimensionierung erlaubt zudem einen direkten Zugang der Feuerwehreinsatzkräfte an die Hauptverkehrsachse der Örtlichkeit Bartelshagen I, wodurch das schnellstmögliche Handeln im Falle eines Einsatzes gewährleistet werden kann. Die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses am östlichen Rand der Ortslage Bartelshagen I minimiert des Weiteren den Einfluss möglicher Emissionen auf die Bevölkerung, da die Dichte von Wohngrundstücken in dieser Randlage geringer ist als im Ortskern.

Zusammenfassend ist der aktuelle gewählte Feuerwehrstandort an der Randlage, 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 Verkehrssystem, für ein schnelles und effizientes Ausrücken im Notfall.

Laut den Festlegungskarten des **LEP M-V** liegt der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. In der Festlegungskarte des **RREP VP** wird der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

Laut **4.5 (3) LEP M-V** soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das RREP VP formuliert in **3.1.4 (1)** darauf aufbauend die gleichen Grundsätze und erweitert deren Geltungsbereich um vor- und nachgelagerte Bereiche. Durch den Bau einer Zufahrt auf dem Flurstück 12 der Flur 12 in der Gemarkung Bartelshagen I werden etwa 640 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Bedingt durch die geringe

Größe der beanspruchten Fläche und deren verringerter Leistungsfähigkeit aufgrund der Beschattung durch angrenzende Wohnbebauung, kann davon ausgegangen werden das der regionalen Landwirtschaft kein hochwertiges Ackerland durch dieses Vorhaben verloren geht.

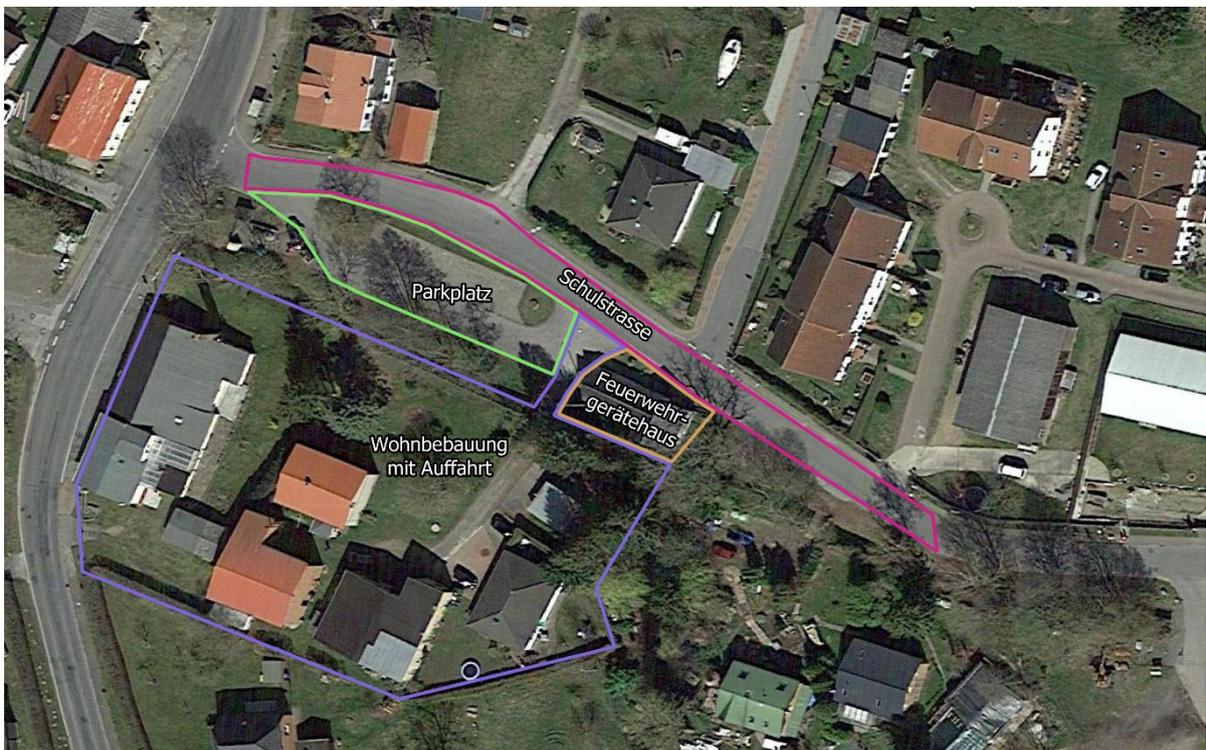
Laut **4.6 (4) LEP M-V** soll in Vorbehaltsgebieten Tourismus, der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Das RREP VP differenziert Vorbehaltsgebiete Tourismus in Tourismusschwerpunkt- und Tourismusentwicklungsräume. Laut **3.1.3 (2) RREP VP** soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Da Bartelshagen I bereits über ein Feuerwehr Gerätehaus verfügt, welches mit dieser Planung ersetzt wird, ist nicht davon auszugehen das sich der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses negativ auf die touristische Nutzung oder Eignung der Ortslage Bartelshagen I auswirkt.

Ein Konflikt zwischen der vorliegenden Planung und den Zielen und Grundätzen der übergeordneten Raumplanung ist demnach nicht ersichtlich.

### Alternativenprüfung der Standortwahl

Die Grundlage der alternativen Standortprüfung bilden der rechtswirksame Flächennutzungsplan und die aktuelle Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Marlow in der Fassung Stand: 13.02.2020.

Die Suche möglicher Potenzialflächen für geeignete Standorte im Gemeindegebiet erfolgte unter der Prämisse, dass vorrangig im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsflächen im Nahbereich der L 191 geprüft werden. Dies schließt auch den Standort des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses mit ein. Erst wenn keine Standorte in diesen Bereichen zu finden sind, sollte auf andere

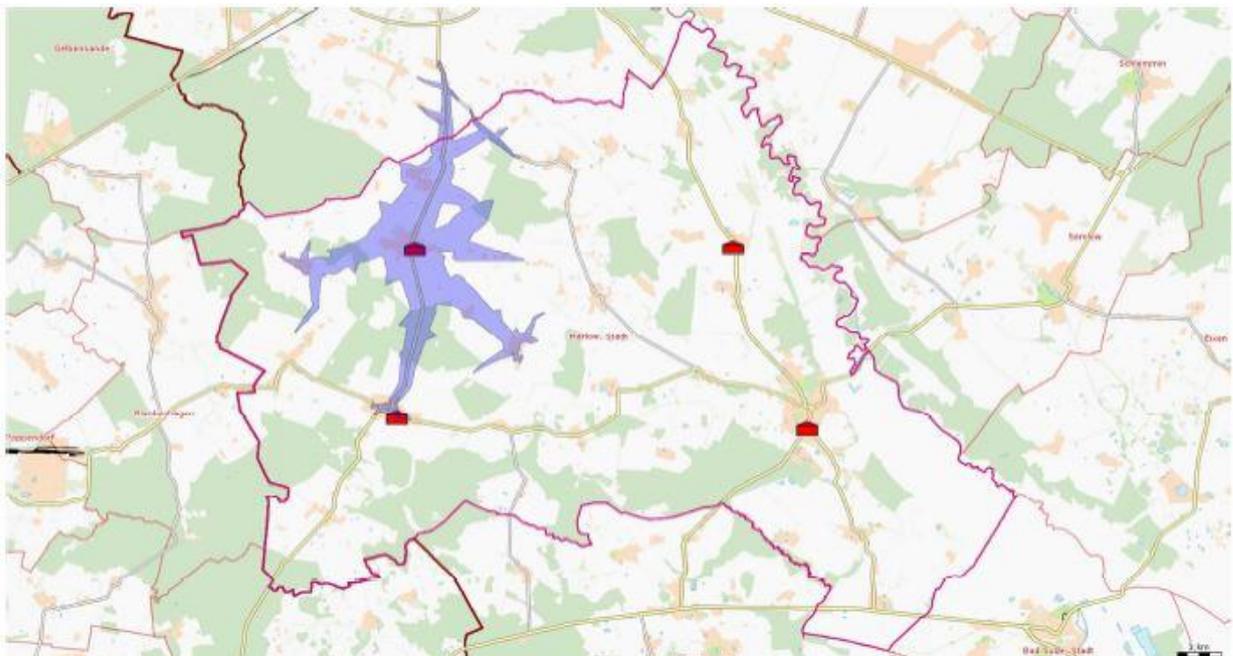


**Abbildung 1: Standort bestehendes Feuerwehrgerätehaus und umliegende Flächenansprüche**

Flächen, außer Wohnbauflächen im Siedlungskörper der Gemeinde zurückgegriffen werden. Die Prüfung der Mischgebietsfläche ergab, dass aufgrund der vorhandenen Nutzungen (vorrangig Wohnbaunutzung) und des daraus resultierenden Mangels an verfügbarer bebaubarer, diese Flächen nicht als Standort für die Feuerwehr und Rettungswache in Frage kommen. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus liegt am südlichen Rand dieses Mischgebietes. Der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Marlow (Anlage 01) bemängelt bezüglich dieses Standortes die unzureichende Stellfläche vor dem Gebäude, bedingt durch den direkt angrenzenden Straßenkörper. Auch sieht der Brandschutzbedarfsplan eine Fahrzeughalle mit zwei Stellplätzen vor. Eine Erweiterung bzw. ein Neubau an gleicher Stelle ist aufgrund der beengten Situation zwischen Wohnbebauung mit Zufahrt im Süden, einem Parkplatz im Westen und der Schulstrasse im Norden und Osten nicht möglich (siehe Abbildung 1). Somit erfolgte hier ein Ausschluss.

Mit Ausschluss der Mischbaufläche im Ortsgebiet Bartelshagen I muss auf andere Flächen zurück gegriffen werden. Dafür bieten sich die umliegenden, für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen an. Infrage kommen hierbei Flächen die sich von ihrer Ausdehnung her für ein Feuerwehrgerätehaus mit 2 Stellplätzen dienen und idealerweise angrenzend Platz für Feuerwehrtechnische Ausbildungen bzw. Materialprüfungen haben. Des Weiteren muss eine Verkehrsanbindung bestehen bzw. herstellbar sein. Im Ortsgebiet wurden ein möglicher Standort festgestellt, der diesen Ansprüchen entspricht.

Aufgrund der ländlichen Prägung des Ortes und der Umgebung mit einem geringen Verkehrsaufkommen ist nicht davon auszugehen, dass ein neuer Standort innerhalb der Ortschaft die Einsatzzeiten der Feuerwehr nicht maßgeblich beeinträchtigt.



**Abbildung 2: Erreichbarkeit Standort Feuerwehrgerätehaus Bartelshagen I für 5 Minuten Fahrzeit (Quelle: Brandschutzbedarfsplan der Stadt Marlow)**

tigt.

Der in der vorliegenden Planung gewählte Standort befindet sich im westlichen Teil des Ortsgebietes auf einer im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Fläche. Allerdings steht die Fläche derzeit nicht in landwirtschaftlicher Nutzung. Die überplante Fläche wurde bis dato für soziale Zusammenkünfte genutzt, etwa bei Dorffesten, bei denen die örtliche Freiwillige Feuerwehr eingebunden wird (Brandschutz Lager- bzw. Osterfeuern). Direkt östlich angrenzend liegt der örtliche Sportplatz.

Dieser Standort ist unmittelbar angrenzend an den Siedlungskörper angeschlossen und lässt sich medial und verkehrlich leicht erschließen. 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.

Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben an diesem Standort zu unzumutbaren Emissionen kommt. Blendwirkungen sind ausgeschlossen. Lärmemissionen gehen lediglich von den in den Einsatz fahrenden Fahrzeugen mit aktivem Martinshorn aus. Aufgrund der Seltenheit von Ausfahrten mit Martinshorn und der Überordnung der Bekämpfung einer Gefahrensituation sind die daraus entstehenden Emissionen als zumutbar zu betrachten. Der Standort der Feuer sirene am Feuerwehrgerätehaus in der „Schulstraße“ wird nicht geändert. Daraus entstehen keine neuen Emissionen.

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.

### **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Marlow verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser ist seit dem 31.07.2007 rechtswirksam. In diesem ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Erfüllung der Zweckbestimmung ist mit der vorliegenden Planung nicht vereinbar.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow und einer Anpassung der Darstellungen hin zu Gemeinbedarfsflächen verwiesen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Planung wird ein, in die gewachsene Siedlungsstruktur eingebundener Standort für die Ansiedlung eines kommunalen Feuerwehrstandortes planungsrechtlich vorbereitet.

Das städtebauliche Konzept zielt pragmatisch und funktionsbezogen darauf ab, den gut erschlossenen Standort mit einer für die Rettungs- und Einsatzfahrzeuge erforderlichen unmittelbaren Zufahrt zum Priesterweg mit minimierten Immissionskonflikten umzusetzen.

### **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 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.

Die Zweckbestimmung der Flächen für Gemeinbedarf wird vorliegend auf die Feuerwehr beschränkt. 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.

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.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet da Flächen für den Gemeinbedarf begrifflich nicht zu den Baugebieten gehören. Dementsprechend sind sie nicht von der Ermächtigung des § 1 Abs. 2 BauNVO betroffen.

### ***Zur Höhenentwicklung***

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen zwischen 21,8 m ü. NHN und 22,2 ü. NHN und bewegen sich somit in der Differenz minimal um 0,4 m. Die Gebäudehöhe soll auf 10,0 m begrenzt werden. Daraus ergibt sich eine maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO von 32,0 m ü. NHN.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß 18 BauNVO auf 32,0 m ü. NHN festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

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

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**

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches liegt eine Feldhecke die als solche erhalten werden soll.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.2.1. Die mit A gekennzeichnete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldhecke zu erhalten.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Auf das Erlassen von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, weil die geplante funktionsbezogene Entwicklung eines Feuerwehrgebäudes, 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 sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Die damit in Verbindung stehende Neuversiegelung ist als wesentlicher Eingriff zu betrachten

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. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

Die Umweltprüfung und der dazugehörige Artenschutzfachbeitrag wurden am 27. März 2024 abgeschlossen. Im Ergebnis konnte, bei Einhaltung der im AFB beschriebenen Schutzmaßnahmen, keine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der oben beschriebenen und bewerteten Schutzgüter festgestellt werden

## **6.6 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Geltungsbereichs wird über eine neu zu errichtende Zufahrt hin zum Priesterweg gewährleistet.

Da die bisherige Objektplanung nicht über den Arbeitsstand der Vorplanung hinaus geht, erfolgt keine weitere Einteilung der Verkehrsflächen.

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

## **7. Immissionsschutz**

Das Umfeld des Geltungsbereiches umfasst im Osten und Süden Wohnnutzungen, im Norden landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Westen einen Sportplatz.

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

Es sind keine nennenswerten Lärmemissionen 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 einem kleinen Ort wie Bartelshagen I beschränkt sich der Einsatz auf wenige Einsätze im Jahr. Davon werden meist nur bei dringenderen Notfällen, wie Brandfällen, Sirenen verwendet und seltener bei beispielsweise technischen Hilfestellungen.

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 Gebäudestrukturen werden zentral geplant, mit den Ausfahrten für die Einsatzfahrzeuge zur Ackerfläche hin. Somit werden die Gebäudestrukturen einen Wall und Schutz vor anfallenden Lärmemissionen bilden.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zum vorhandenen Siedlungskörper alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum (im Bereich des Priesterweges) anliegen.

Eine Erhöhung des Trinkwasserverbrauchs oder des Abwasservolumens ist nicht zu erwarten da die vorliegende Planung die Funktion eines bereits bestehenden Gebäudes, an einem anderen Standort übernimmt. Das aktuell bestehende Feuerwehrgerätehaus wird als solches aus der Nutzung genommen.

### **8.2 Gewässer**

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Schutzzone III Wasserfassung Petersdorf-Ehmkenhagen-Kuhlrade. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung und den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW W 101 8A Technische Regeln -Arbeitsblatt) - sind zu beachten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist nur im Rahmen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig.

Unterirdisch, außerhalb von Gebäuden, eingebaute Ölbehälter erfordern einem erhöhten Prüfaufwand verbunden. Erdaufschlüsse, sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, stellen generell ein Gefährdungspotential dar und sind nur im Einzelfall (z. B. Baugrunduntersuchungen) zulässig. Alle Erdaufschlüsse sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Im Einzelfall wird über die Zulässigkeit entschieden.

### **8.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

### **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.

## **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).

Die für die Erstbrandbekämpfung nötigen 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden, können über einen Hydranten in der Schulstraße 3 bezogen werden

## **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 (GVOBl. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich	7.850 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	6.534 m <sup>2</sup>
Maßnahme A	366 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	950 m <sup>2</sup>

### Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Laut Punkt 2.1 der HzE entspricht dies dem Biotopwert 1-0 (Versiegelungsgrad) also 1. Für „Artenarmes Frischgrünland“ (GMA) wird eine Wertstufe von 2 in der Anlage 3 gelistet, laut Punkt 2.1 der HzE entspricht dies dem Biotopwert von 3.

Biotopwert GMA: = **3**

Biotopwert ACS: = **1**

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Zur Ermittlung des Lagefaktors wird der Abstand zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Abstand zu Störquellen, in diesem Fall Wohnbebauung 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)

Bio-toptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
GMA	6.534	3	0,75	6.713 * 3 * 0,75	14.702
ACS	951	1	0,75	951 * 1 * 0,75	713
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					<b>15.415</b>

**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 gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen mit einer Wertstufe von mindestens 3 mittelbar beeinträchtigt werden können, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Vorliegend liegt ein Soll (gesetzlicher Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V) innerhalb der Wirkzone I (50 m) des Geltungsbereichs. Da der Soll verlandet ist wird für ihn der Hauptcode BFX (Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) angewendet. Dementsprechend wird das Eingriffsflächenäquivalent wie folgt berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
362		3		0,5		543
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>						<b>543</b>

**Zu 2.5** Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die Vollversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> 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 vorgesehen. Somit fällt voraussichtlich eine Vollversiegelung von 4.040 m<sup>2</sup> an.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
4.040	0,5	4.040 * 0,5	2.020
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			<b>2.020</b>

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotopbeseitigung in m <sup>2</sup>	+	EFÄ für Funktionseinträchtigung in m <sup>2</sup>	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung in m <sup>2</sup>	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
15.415		543		2.020	17.978
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>					<b>17.978</b>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **17.978 Flächenäquivalenten** wird durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ vollständig kompensiert. Im weiteren Planverfahren wird die Umsetzung von kompensationsmindernden Maßnahmen im Geltungsbereich geprüft, um den Eingriff möglichst vorhabennah auszugleichen.