

Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.8 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Vorpommern-Rügen

„Kulturelles Zentrum mit Festwiese“

nördlich der Hafenstraße und westlich der Strandstraße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 10.11.2014

René Roloff
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Alternativenprüfung	3
1.3	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans	6
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	6
2.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	6
2.2	Verfahrensablauf	8
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
4	PLANUNGSINHALTE	10
4.1	Flächen für den Gemeinbedarf	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	überbaubare Grundstücksflächen	11
4.4	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
4.5	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	11
5	EINGRIFFSREGELUNG	12
6	ARTENSCHUTZ	12
7	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	18
9	FLÄCHENBILANZ	18
10	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	19
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	19
10.2	Verträge	19
10.3	Kosten und Finanzierung	19
11	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	19

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 8 für das „Kulturelle Zentrum mit Festwiese“ ist seit dem 01.10.2010 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt u.a. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ bzw. „Wasserwehr“ fest. Auf dieser Gemeinbedarfsfläche soll nunmehr die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes zeitnah erfolgen. Im Ergebnis der Umsetzung des Nutzungskonzeptes in eine konkrete Gebäudeplanung ist deutlich geworden, dass die Erweiterung der für das Gebäude festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich ist. Zusätzlich soll das Gebäude für die Rettungswache genutzt werden. Weiterhin muss die Fläche für Stellplätze vergrößert und hierfür eine angrenzende Grünfläche in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen werden. Aufgrund der damit verbundenen höheren Grundstücksnutzung ist die Heraufsetzung der GRZ von 0,3 auf 0,5 erforderlich.

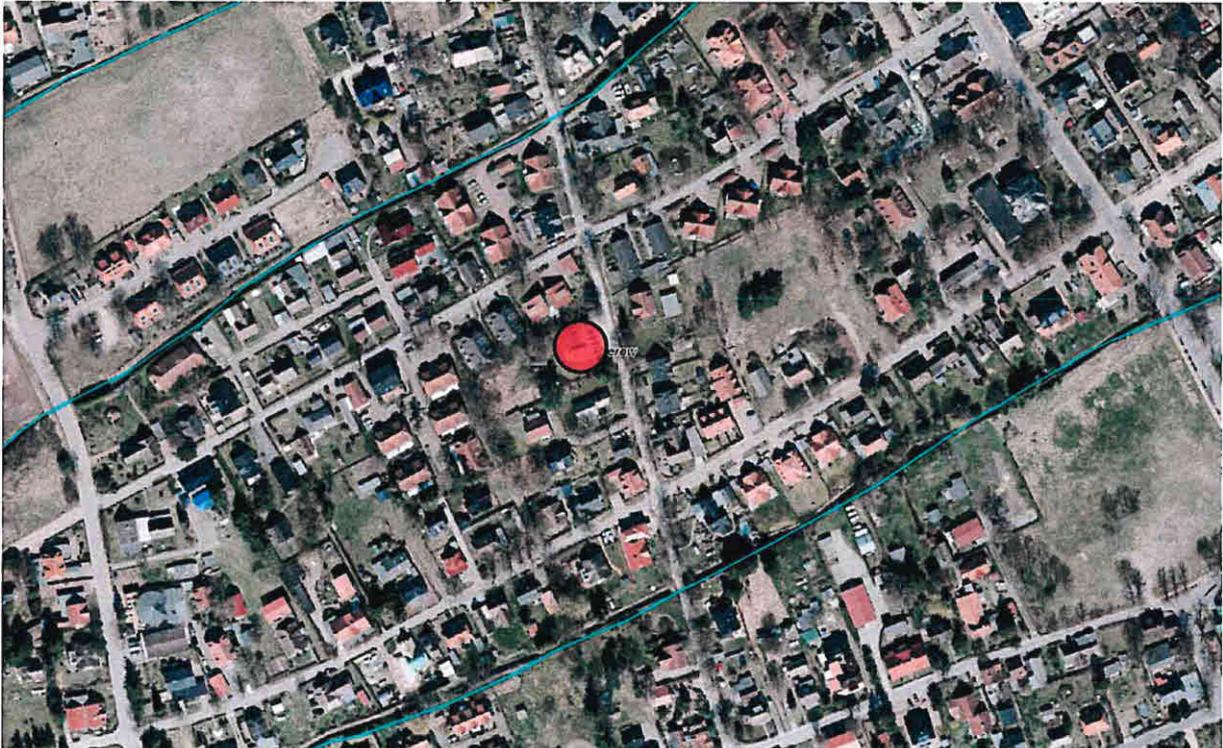
Zum Schutz von Anwohnern soll an der Westseite der im Norden festgesetzten Stellplatzfläche eine Lärmschutzwand errichtet werden.

Die Änderungen sollen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgenommen werden.

1.2 Alternativenprüfung

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken geprüft und die nachfolgenden alternativen Standorte in den Blick genommen:

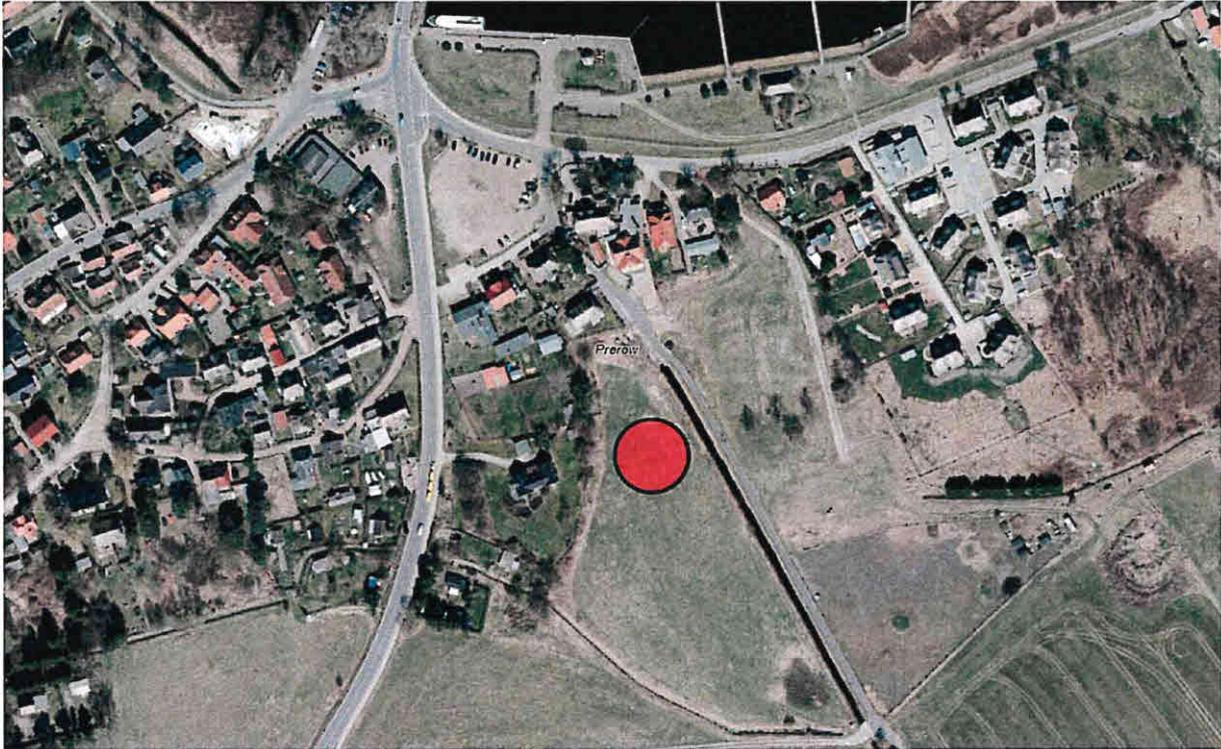
Alternativstandort 1: Standort der jetzigen Feuerwache in der Bebelstraße



An dem Standort der jetzigen Feuerwache lässt sich der Neubau nicht verwirklichen. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 1.000 m². Für die Unterbringung des Gerätehauses sowie der notwendigen Stellplätze und Bewegungsräume wird eine Fläche von mindestens der doppelten Größe benötigt. Die Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan Nr. 8 hat eine Größe von 2.487 m² und ist gerade auskömmlich.

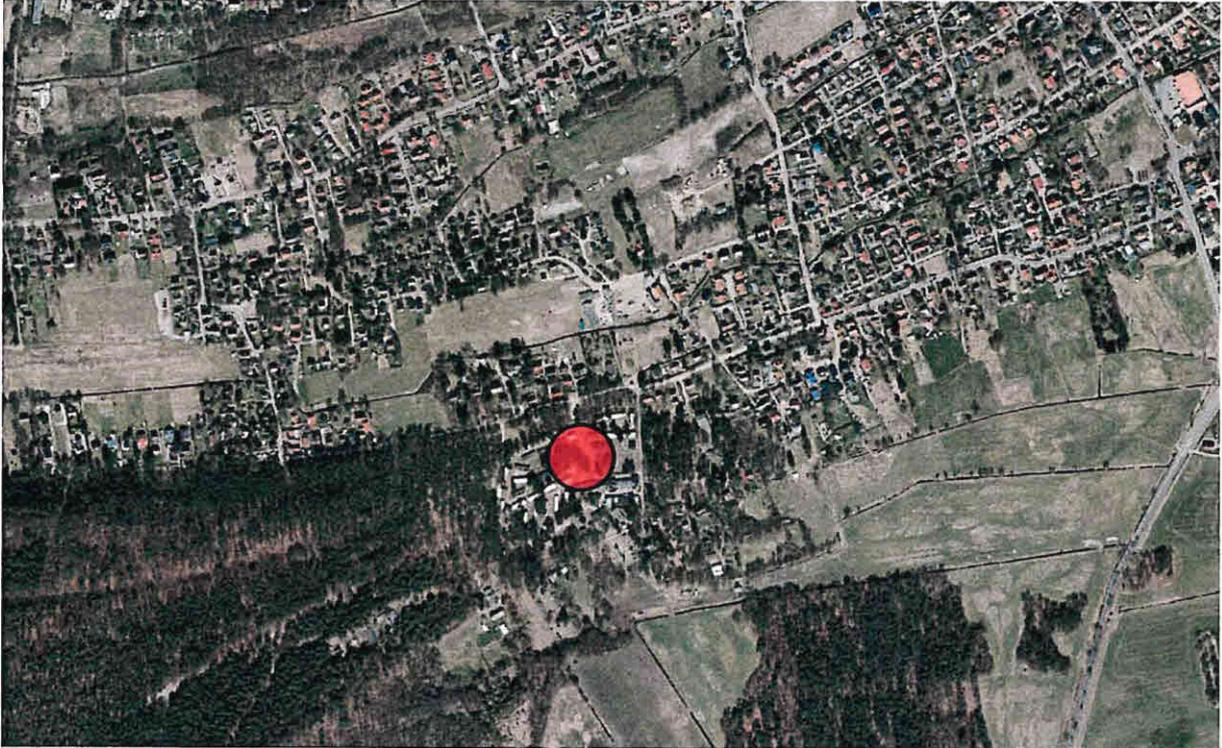
Im Übrigen stellt sich die Immissionssituation in ähnlicher Weise dar, wie am jetzt geplanten Standort. Auch der alte Standort in der Bebelstraße ist von Wohnbebauung umgeben, so dass sich die Immissionssituation nicht verbessern würde. Gegenüber der Feuerwehrausfahrt steht ebenfalls ein Wohngebäude, dass dann in gleicher Weise betroffen wäre.

Alternativstandort 2: Krabbenort



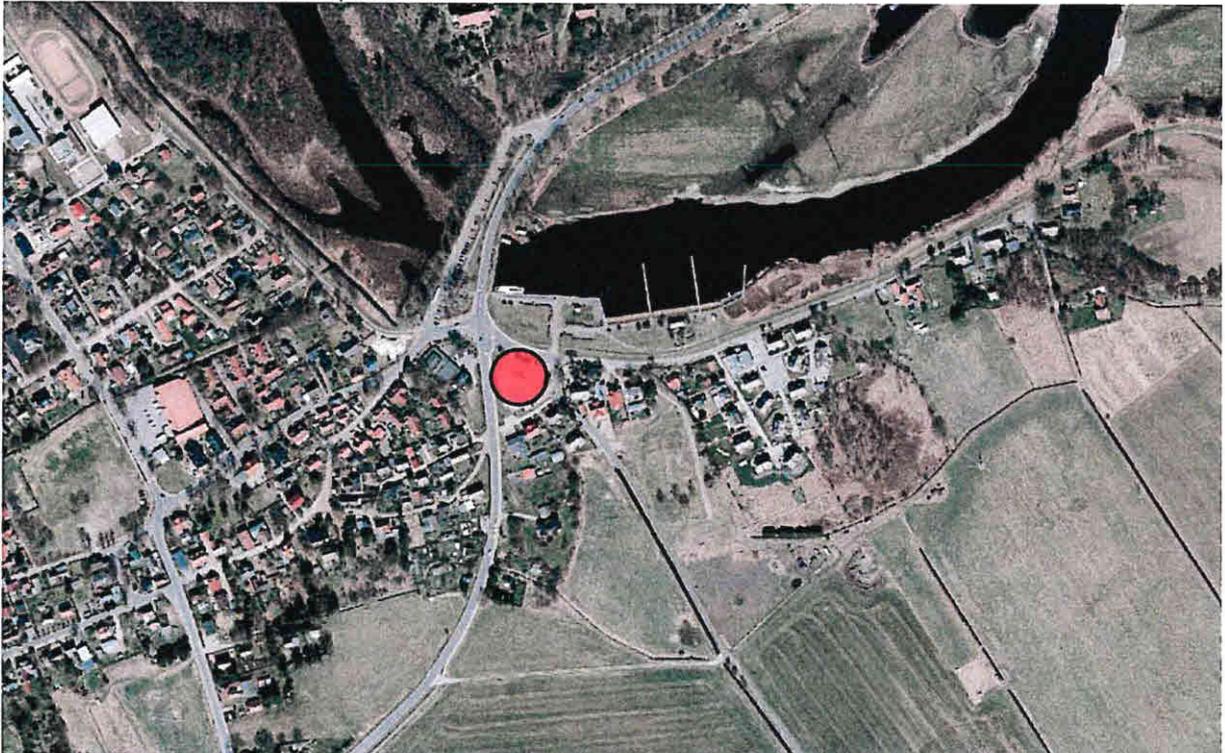
Der Standort Krabbenort befindet sich deutlich außerhalb der Ortslage. Der Standort der Feuerwehr muss zentral zu möglichen Einsatzgebieten liegen, um nach einer Alarmierung das Zielgebiet in möglichst kurzer Zeit zu erreichen. Das ist am Standort Krabbenort nicht gegeben. Auch für die Feuerwehrleute ist der Standort Krabbenort nicht geeignet, da es sich hierbei um die Querung der Landesstraße 21 handelt, welche im Alarmierungsfall durch die Einsatzkräfte in den Wintermonaten schlecht und in den Sommermonaten unmöglich zu queren ist, um das Gerätehaus schnellstmöglich zu erreichen. Der Zeitaufwand, Einsatzstellen in der Ortslage schnellstmöglich zu erreichen, wäre zu hoch, da wieder die L 21 mit Sondersignalen (Blaulicht, Martinshorn) zu queren ist.

Alternativstandort 3: ehemaliges GST-Lager



Der Alternativstandort Nr. 3 – ehemaliges GST Lager – befindet sich außerhalb der Ortslage und es würde bei Alarmierung zu langen Anfahrtswegen der Einsatzkräfte zum Gerätehaus kommen. Bei Abfahrt mit Sondersignal vom Gerätehaus zu den Einsatzstellen müssten mehrere Straßen (z.B. Hafenstraße, Bergstraße, Bebelstraße) gequert werden, was einen erhöhten Zeitaufwand bedeutet. Die Gemeinde Ostseebad Prerow behält sich vor, diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Alternativstandort 4: Parkplatz Krabbenort



Bei Nutzung des Parkplatzes am Krabbenort müsste dieser vollständig für das Gerätehaus, die notwendigen Stellflächen und Bewegungsräume in Anspruch genommen werden. Bei einer Flächengröße von ca. 2.500 m² gingen damit ca. 100 Stellplätze verloren, die anderweitig untergebracht werden müssten. Gerade im Bereich des Hafens, der u.a. Ausgangspunkt für die Fahrgastschiffahrt ist, werden die Parkplätze dringend benötigt und lassen sich daher auch nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet unterbringen. Außerdem würde auch hier die Feuerwehr in Randlage zu den möglichen Einsatzorten liegen, was die Zeiten bis zur Brandbekämpfung deutlich erhöhen würde. Die Argumente wie unter 2. angeführt, treffen auch für diesen Standort zu.

Fazit:

Damit steht derzeit kein vergleichbarer Standort für die Feuerwehr zur Verfügung. Der jetzige Standort liegt zentral im Gemeindegebiet und ermöglicht kurze Einsatzzeiten zur Brandbekämpfung. Das Grundstück gehört der Gemeinde, so dass eine kurzfristige Verwirklichung möglich ist.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die bereits festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr bzw. Wasserwehr sowie eine nördlich angrenzende, ca. 570 m² große, bisher als öffentliche Grünfläche „Festwiese“ festgesetzte Teilfläche.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird örtlich begrenzt:

Im Nordwesten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Nordosten: durch die festgesetzte Grünfläche „Festwiese“

Im Südosten: durch die Hafenstraße

Im Südwesten: durch einen Privatweg

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1343, 1344/1 und 404/1 der Flur 2 Gemarkung Prerow.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeindevertretung hat am 10.05.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 „Kulturelles Zentrum mit Festwiese“ im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern.

2.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Ostseebad Prerow und ist an allen vier Seiten von Bebauung umgeben. Die zu ändernde Teilfläche grenzt im Süden an die Hafenstraße und im Westen unmittelbar an einen Privatweg. Es bestehen hier bereits Baurechte für eine Feuer- bzw. Wasserwehr.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Flächenzuschnitt an den zwischenzeitlich gewachsenen Flächenbedarf angepasst, ohne Außenbereichsflächen hierfür in Anspruch nehmen zu müssen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind von daher gegeben.

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird im Höchstfalle folgende Grundfläche erreicht:

	Flächengröße	GRZ	zul. Grundfläche
Gemeinbedarfsfläche	2.487	0,5	1.244

Die im Höchstfalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1.244 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleibt dabei außer Betracht, ist aber für die Betrachtung auch unerheblich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfseinrichtungen „Feuerwehr“ bzw. „Rettungswache“ unterliegen nicht der UVP-Pflicht.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das nächstgelegene EU Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 1.000 m nordöstlich bzw. 1.200 m südlich des Plangebietes (DE 1543-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund).

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.000 m („Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“, DE 1542-302) bzw. südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.200 m („Darß“, DE 1541-301).

Aufgrund der großen Abstände des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

2.2 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 10.05.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 zu ändern.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 24.07.2013 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 06.06.2013 bis zum 09.08.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am 06.06.2013 auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Prerow unter www.prerow.darss-fischland.de ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 27.02.2014 hat die Gemeindevertretung die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen wurde am westlichen Rand der im Norden festgesetzten Stellplatzfläche eine Lärmschutzwand festgesetzt. Eine das Gebiet querende Wasserleitung wurde im Bebauungsplan dargestellt. Aus diesem Grunde wurden die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 10.02.2014 bis zum 10.03.2014 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Am 29.04.2014 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst worden.

Mit Schreiben vom 09. Juli 2014 hat der Landkreis Vorpommern-Rügen die Gemeinde Ostseebad Prerow auf beachtliche Mängel gemäß § 214 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 aufmerksam gemacht. Im Wesentlichen wurden das Fehlen einer Alternativenprüfung sowie Abwägungsmängel beim Umgang mit den Belangen des Immissionsschutzes geltend gemacht.

Die Gemeinde hat daraufhin alternative Standorte für die Feuerwehr geprüft und das Ergebnis in der Begründung dargelegt (Abschnitt 1.2 Alternativenprüfung) Weiterhin ist die vorliegende schalltechnische Untersuchung um eine Beurteilung des Einsatzfalls des Rettungswagens ergänzt worden. Der Bebauungsplan wurde um die Festsetzung einer zusätzlichen Schallschutzwand zwischen Hafenstraße und Stellplatzanlage ergänzt (siehe auch Begründung unter Punkt 7 - Immissionsschutz).

Auf Beschluss der Gemeindevertretung werden die Feuerwehrfahrzeuge mit Geräuschdämpfern (z.B. Geräuschdämpfer „Silencer“ der Firma WABCO“) zur Minderung der Entspannungsgeräusche der Druckluftbremsen nachgerüstet. Entsprechende finanzielle Mittel aus dem Gemeindehaushalt werden bereitgestellt.

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde der Landkreis Vorpommern Rügen als betroffene Behörde mit Schreiben vom 07.10.2014 erneut beteiligt. Der Bebauungsplan wurde zu jedermanns Einsichtnahme in der Zeit vom 07.10.2014 bis zum 07.11.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Am 10.11.2014 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der erneute Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst worden.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist der abgeschwächte Ursprungsplan zusammen mit dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz-Damgarten vom 12. und 14.09.2006 mit aktualisierten Flurstücksgrenzen, Stand vom 22.01.2014.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Das städtebauliche Ziel ist im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan formuliert worden: *„Für in ihrem Umfang noch nicht eindeutig vorhersehbare Einrichtungen, wie ein größerer Mehrzwecksaal für kulturelle, sportliche und andere Zwecke, für Freilichtveranstaltungen, wie das Tonnenfest und für Zirkusveranstaltungen wird eine Fläche an der Ecke Strandstraße/ Hafenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Auf dieser Mehrzweckfläche sind auch die erforderlichen Parkstellplätze vorgesehen.*

Zur Zeit fehlt ein Jugendtreff als gemeinnützige Einrichtung. Diese Einrichtung kann im Zusammenhang mit den o.g. Gemeinbedarfs-Einrichtungen realisiert werden. Die Darstellung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.“

Mit dieser beispielhaften Aufzählung ist deutlich gemacht worden, dass auf dieser Fläche ein nicht vorhersehbarer Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen abgedeckt werden soll. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bzw. „Rettungswache“ wird diesem grundsätzlichen Planungsansatz entsprochen.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bzw. „Rettungswache“

Für die Feuerwehr und die Rettungswache soll an zentraler Stelle ein neues Gebäude errichtet werden. Aus diesem Grunde ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans, ebenso wie im Ursprungsplan, eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden, jedoch im nördlichen Bereich unter Einbeziehung einer ursprünglich als Grünfläche festgesetzten 568 m² großen Fläche. Die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Zweckbestimmung „Rettungswache“ erfolgte in Abänderung der bisherigen Zweckbestimmung „Wasserwehr“. Neben den Löschfahrzeugen der Feuerwehr soll im selben Gebäude eine Kleingarage für den Rettungswagen des ASB untergebracht werden. Außerdem dient das Gebäude auch der Unterbringung von Übernachtungsräumen für Rettungsschwimmer der DLRG.

Diese Nutzung ist jedoch so untergeordnet, dass hierfür keine eigene Zweckbestimmung festgesetzt wurde.

Eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche wurde aufgrund der konkreten Nutzungsansprüche des Feuerwehrgebäudes, verbunden mit einem entsprechenden Stellplatzbedarf, notwendig. Dadurch kann gleichzeitig der auf dem Grundstück bestehende Baumbestand weitgehend erhalten werden.

Stellplätze

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist im hinteren Grundstücksbereich eine zweite Stellplatzanlage eingeordnet worden. Insgesamt können nunmehr 28 Stellplätze auf der Fläche untergebracht werden.

Davon 16 Stellplätze im hinteren Bereich für die Rettungskräfte des ASB und die Rettungsschwimmer der DLRG und 12 Stellplätze im vorderen Bereich für die Feuerwehr.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die eine Oberkante von 5,0 m über HN nicht überschreiten, also dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Entsprechende Regelungen sind im Ursprungsplan enthalten und werden nicht geändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Der nunmehr geplante größere Baukörper sowie die zusätzliche Stellplatzanlage führen zu einer höheren Grundfläche. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist daher die GRZ von 0,3 auf 0,5 heraufgesetzt worden.

Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von 2.487 m² ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB (u.a. für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) eine zulässige Grundfläche von 1.865 m². Hierin eingeschlossen sind die für die Stellplätze und deren Zufahrten notwendige Fläche sowie die Flächen eventueller Nebenanlagen.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit 10 m über HN aus dem Ursprungsplan in die 1. Änderung übernommen worden. Unter Anrechnung der vorhandenen Geländehöhen von ca. 1 m über HN ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von etwa 9,0 m über Gelände.

4.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert worden. Gegenüber dem Ursprungsplan wurden die Baugrenzen neu festgelegt und insbesondere nach Westen hin erweitert. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen.

4.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die vorgesehene Abpflanzung des Feuerwehrgebäudes in Richtung Festwiese wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Heckenpflanzungen sollen dieses klar von der Festwiese abgrenzen und den Baukörper inklusive der Nebenanlagen eingrünen. Die dazugehörige textliche Festsetzung Nr. 4.2 wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und dabei an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

ursprüngliche Festsetzung Nr. 4.2:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915, an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 3reihige Hecke und an der östlichen Grundstücksgrenze eine 2reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen.

Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50/ 1,40m betragen. Der Saumbereich der Hecke (beidseitig 0,4 m) darf nur 2 x im Jahr nicht vor Juli gemäht werden. Es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren zu gewährleisten.

neue Festsetzung Nr. 4.2:

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Nördlich der festgesetzten Baugrenze ist eine 3reihige und östlich der festgesetzten Baugrenze eine 2reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher in einer Reihe muss 1,50 m, der Reihenabstand 1,40 m betragen. Der Saumbereich der Hecke (beidseitig 0,4 m) darf nur 2 x im Jahr, nicht vor Juli, gemäht werden.

4.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der auf der Gemeinbedarfsfläche vorhandene Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

Die notwendige Zufahrt zur hinteren Stellplatzanlage erfordert jedoch die Beseitigung von zwei Bäumen. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit als über die Hafestraße ist nicht gegeben und ohne die Beseitigung der Bäume könnte die hintere Stellplatzanlage nicht erschlossen werden. Die Bäume sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Baumart	Stammdurchmesser	Stammumfang	Kronendurchmesser
Birke	0,4 m	1,26 m	6,0 m
Linde	0,5 m	1,57 m	9,0 m

Die wegfallenden Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Gemäß der „Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes - Gehölzschutzsatzung (GSchS) in der Gemeinde Ostseebad Prerow“ richtet sich die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1 m Höhe gemessen). Dabei wird, je nach Stammumfang, zwischen den Kategorien a bis c unterschieden. Die zu fällenden Bäume sind der Kategorie b (Stammumfang > 65 cm, sonstige Laub- und Nadelgehölze) zuzuordnen.

Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume errechnet sich aus dem Stammumfang des zu fällenden Baumes, geteilt durch den Stammumfang der entsprechenden Kategorie. Demzufolge sind als Ersatz zu pflanzen:

für die Birke: $1,26 \text{ m} / 0,65 \text{ m} = 1,9 = 2$ Bäume

für die Linde: $1,57 / 0,65 \text{ m} = 2,4 = 3$ Bäume

In der Summe sind 5 Bäume neu zu pflanzen. Zur Erhaltung eines ortstypischen Charakters sollen gemäß Satzung vorwiegend folgende Laubgehölze gepflanzt werden: Birke, Erle, Ahorn, Buche, Eiche oder Esche.

Aufgrund der am Standort bereits vertretenen Arten ist die Neupflanzung auf Ahorn, Birke oder Eiche begrenzt worden. Die Neupflanzungen sind in der neuen textlichen Festsetzung Nr. 4.5 enthalten.

neu eingefügte Festsetzung Nr. 4.5:

Auf den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind insgesamt 5 Bäume der Arten Ahorn, Birke oder Esche zu pflanzen.

Die Standorte der Neupflanzungen sind ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt worden.

5 EINGRIFFSREGELUNG (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Das betrifft hier die Eingriffe in Grund und Boden durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche sowie die höhere Versiegelung durch die höhere GRZ.

6 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen. Das betrifft die nachfolgend aufgeführten Verbote:

Schädigungsverbot:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Störungsverbot:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungsverbot:

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Gemeinbedarfsfläche ist durch die Nutzung der Wiese als Fest- und Parkplatz sowie durch die umliegende Bebauung und die beiden angrenzenden Straßen stark anthropogen vorgeprägt. Für den vorhandenen Baumbestand wurde ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso für die beiden Einzelbäume am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Für die zu fällenden beiden Einzelbäume greifen die Vorschriften des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach Gehölzarbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden dürfen.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Änderungsfläche kann eine Betroffenheit von geschützten Arten weitestgehend ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Planänderung erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den geplanten Neubau eines Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr, die Rettungswache und die DLRG an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden. Die Beurteilung erfolgte entsprechend TA Lärm. Als maßgebende Immissionsorte wurden vorhandene Gebäude mit der jeweils geringsten Entfernung zum geplanten Standort betrachtet. Den Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes, dem Immissionsort innerhalb des Plangebietes die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugeordnet.

Auf Grund der unterschiedlichen Betriebsabläufe wurden für die Berechnung zwei Lastfälle betrachtet:

- Lastfall I - Normalbetrieb
- Lastfall II -Feuerwehreinsatz

Lastfall I - Normalbetrieb

Betrachtet wurde der normale Betriebsablauf während der Hochsaison. Maßgebende Geräuschquellen des normalen Betriebsablaufs sind:

- der Parkplatzverkehr
- Geräusche im Außenbereich bei Übungen

Beurteilungspegel

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Immissionsrichtwert des Beurteilungspegels für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 55 dB(A) für den Normalbetrieb an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten bzw. unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) ebenfalls unterschritten. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen werden eingehalten.

Spitzenpegel

Spitzenpegel können im Normalbetrieb durch das Schlagen von Türen sowie durch das Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems der Löschfahrzeuge hervorgerufen werden. Die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) im Tagzeitraum werden in der Umgebung des Plangebietes weit unterschritten. Im Nachtzeitraum wird durch das Türen Schlagen auf der nördlich gelegenen Stellplatzfläche der Richtwert von 60 dB(A) um bis zu 4 dB(A) an der westlich gelegenen Hausfassade überschritten, soweit keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Bei Errichtung einer 1 m hohen Wand entlang der Westgrenze der nördlichen Stellplatzanlage kann der Spitzenpegel um 5 dB(A) abgesenkt werden, so dass auch hier die Einhaltung des nächtlichen Richtwertes erreicht werden kann. Im Bebauungsplan ist daher als Maßnahme des Immissionsschutzes auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine 1 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt worden.

Damit können die schalltechnischen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel und den Spitzenpegel für den Normalbetrieb eingehalten werden.

Lastfall II -Feuerwehreinsatz

Betrachtet wurden ein Einsatz der freiwilligen Feuerwehr sowie die Ausfahrten des Rettungswagens. Maßgebende Geräuschquellen bei einem Feuerwehreinsatz sind:

- der Parkplatzverkehr,
- das Ausfahren der Löschfahrzeuge,
- der Betrieb der Abgasabsaugung,
- die Entspannungsgeräusche der Druckluftbremsen,
- die Verwendung der Tonfolgehörner im Einsatzfall.

Beurteilungspegel

Für den unterstellten Einsatzfall der Feuerwehr wird der Immissionsrichtwert des Beurteilungspegels für den Tagzeitraum von 55 dB(A) überall in der Umgebung des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Im Nachtzeitraum sind an allen Immissionsorten Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu verzeichnen.

Die Überschreitungen werden verursacht durch das Ausfahren der beiden Löschfahrzeuge bzw. des Rettungswagens und die Nutzung der Stellflächen durch die Feuerwehrleute im Einsatz.

Beim nächtlichen Feuerwehreinsatz treten Richtwertüberschreitungen am IO 3 (Hafenstraße 19a) von 5 dB(A) auf. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Westseite der nördlich gelegenen Stellplatzanlage kann eine Pegelminderung von 1 bis 2 dB(A) erreicht werden, so dass die Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes auf 3 dB(A) begrenzt werden kann.

Außerdem treten Richtwertüberschreitungen des Beurteilungspegels an der gegenüberliegenden Hausfassade in der Hafenstraße auf. An den Immissionsorten IO 1 (Hafenstraße 12) und IO 2 (Hafenstraße 14) ist für die Überschreitung des Orientierungswertes nachts die Ausfahrt der Löschfahrzeuge bzw. des Rettungsfahrzeugs maßgebend. An der unmittelbar gegenüberliegenden Hausfassade beträgt der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum 51 dB(A), an den übrigen Fassaden der umliegenden Gebäude zwischen 42 dB(A) und 45 dB(A). Das bedeutet Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes von 40 dB(A) um 2 bis 11 dB(A). Die Errichtung von Lärmschutzwänden würde nicht zur Verbesserung der Geräuschsituation führen. Die Senkung des Beurteilungspegels ist durch aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht zu erreichen.

Spitzenpegel

Spitzenpegel können im Einsatzfall durch das Schlagen von Türen auf der südlich gelegenen Stellplatzfläche, durch das Signalhorn sowie durch das Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems der Löschfahrzeuge hervorgerufen werden. Die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) werden, mit Ausnahme des Signalhorns, auch im Einsatzfall der Feuerwehr im Tagzeitraum überall in der Umgebung des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden die für allgemeine Wohngebiete gültigen Richtwerte von 60 dB(A) überschritten. Die größten Überschreitungen beim Einsatz im Nachtzeitraum treten durch die Entspannungsgeräusche der Bremsen der Einsatzfahrzeuge an der Nordfassade des gegenüberliegenden Gebäudes, Hafenstraße 14, auf. Hier können Richtwertüberschreitungen um bis zu 16 dB(A) auftreten. Am benachbarten Wohngebäude Hafenstraße 12 betragen die Überschreitungen noch bis zu 14 dB(A).

Die Entspannungsgeräusche der Druckluftbremsen werden noch innerhalb des Feuerwehrgebäudes erzeugt, da ansonsten mit den Fahrzeugen nicht ausgefahren werden kann. Eine Recherche bei einer KFZ-Werkstatt hat ergeben, dass für die vorhandenen Feuerwehrfahrzeuge Geräuschdämpfer nachrüstbar sind (z.B. Geräuschdämpfer „Silencer“ der Firma WABCO). Mit dem Geräuschdämpfer können Geräuschemissionen von unter 72 dB erreicht werden. Im vorliegenden Gutachten wurden für die Immissionsberechnung Geräuschemissionen von 108 dB(A) zugrunde gelegt. Mit dem Einbau der Geräuschdämpfer können an den Immissionsorten demnach Pegelminderungen von 36 dB(A) erreicht werden. Mit dem Einbau von Geräuschdämpfern können somit die Richtwerte für den Spitzenpegel eingehalten werden. Technische Maßnahmen an den Fahrzeugen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig. Die Umsetzung kann durch eine entsprechende Nebenbestimmung in der Baugenehmigung auf der Grundlage von § 72 Abs. 4 LBauO M-V erfolgen bzw. durch vorsorgliches Handeln der Gemeinde.

Durch das Türeenschlagen auf der gegenüberliegenden Feuerwehr-Stellplatzanlage werden Spitzenpegel von bis zu 71 dB(A) an der Fassade des Wohnhauses Hafenstraße 14 erzeugt. Das bedeutet eine Überschreitung um 11 dB(A) gegenüber dem nächtlichen Immissionsrichtwert von 60 dB(A).

Zur Minderung dieser Geräuschspitzen wird zwischen Hafensstraße und Stellplatzanlage eine 1 m hohe Lärmschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt. Laut schalltechnischer Untersuchung kann dadurch eine Pegelminderung um 5 dB(A) erreicht werden. Die Richtwertüberschreitung an der Nordfassade des Wohnhauses Hafensstraße 14 (IO 2) kann von 11 dB(A) auf 6 dB(A) gesenkt werden.

Sonderbetrachtung des Signalhorns

Bei Einsatz des Martinhorns sind erhebliche Belästigungen i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG trotz Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten (Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg vom 05.07.2011, Az. RN 6 K 09.1343). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere auch ihre Differenzierung nach Tag- und Nachtzeiten, bieten im Hinblick auf den Alarmierungszweck keinen geeigneten Maßstab zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch ein Martinshorn. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Feuerwehr in Prerow grundsätzlich ohne Martinshorn ausfährt es sei denn, dass die Verkehrsverhältnisse es zwingend erfordern. Dieser Grundsatz ist überdies in § 35 Abs. 1 StVO geregelt, wonach die Feuerwehr nur dann unter Einsatz von Blaulicht und Martinshorn von den Vorschriften des StVO befreit ist, wenn dies zur Ausübung ihrer hoheitlichen Tätigkeiten dringend geboten ist.

Am jetzigen Standort wird nach Auskunft des Wehrführers bei einem Feuerwehreinsatz am Tage die Bebelstraße zunächst ohne Martinshorn befahren. Erst am Gemeindeplatz erfolgt der Einsatz des Martinhorns, um auf die Waldstraße fahren zu können. Die Hafensstraße hat keine höhere Verkehrsfunktion als die Bebelstraße. Auch kann keine höhere Verkehrsbelegung auf der Hafensstraße angenommen werden. Sie dient hauptsächlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und ist insofern mit der Bebelstraße vergleichbar. Insofern kann prognostiziert werden, dass der Einsatz des Martinhorns allenfalls erforderlich wird, um auf die Strandstraße fahren zu können, für einen möglichen Einsatz Richtung Wieck oder Zingst.

Das bedeutet, dass auch am Tage mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Martinshorn beim Ausfahren auf die Hafensstraße noch nicht in Betrieb genommen werden muss bzw. darf. Erst bei Annäherung an die Strandstraße wird der Einsatz des Martinhorns ggf. erforderlich.

Das bedeutet, dass die Richtwertüberschreitung am Tage an der Nordfassade des Wohnhauses Hafensstraße 12 (IO 1) von 9 dB(A) und an der Nordfassade des Wohnhauses Hafensstraße 14 (IO 2) von 14 dB durch das Martinshorn nur im Ausnahmefall eintreten wird.

Nach den vorliegenden Einsatzzahlen der Freiwilligen Feuerwehr Prerow für die Jahre 2009 bis 2014 fanden folgende nächtliche Einsätze (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) statt:

2009: 0 Einsätze
2010: 5 Einsätze
2011: 3 Einsätze
2012: 0 Einsätze
2013: 3 Einsätze
2014: 0 Einsätze (bisher)

In den letzten fünf Jahren fanden im Höchsthalle fünf nächtliche Einsätze pro Jahr statt. In den Jahren 2009 und 2012 und im bisherigen Jahr 2014 fanden keine nächtlichen Einsätze statt. Nach Auskunft des Wehrführers kam bei keinem der bisherigen nächtlichen Einsätze das Martinshorn zum Einsatz. Die von der Gutachterin errechnete Überschreitung des Spitzenpegels von 34 dB(A) am IO 1 und von 39 dB(A) am IO 2 wird also vermutlich nur in außergewöhnlichen Fällen eintreten da nicht zu erwarten ist, dass sich mit dem neuen Standort der Feuerwehr die nächtlichen Einsatzzahlen erhöhen werden.

Um jedoch auch in den seltenen Fällen, in denen das Martinshorn beim Ausfahren auf die Hafestraße verkehrsbedingt zum Einsatz kommen müsste, einen weitgehenden Schutz der Anwohner zu gewährleisten, wird die Gemeinde Ostseebad Prerow die Installation einer Ampelanlage in der Hafestraße und im Kreuzungsbereich der Strandstraße vornehmen und entsprechende Mittel aus dem Gemeindehaushalt bereitstellen. Dadurch wird der Feuerwehr und dem Rettungswagen die ungehinderte Ausfahrt ohne Sondersignal ermöglicht.

zusammenfassende Bewertung und Maßnahmen des Immissionsschutzes:

Im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte wird an dem jetzigen Standort festgehalten. Vergleichbare Standorte mit günstigerer Immissionssituation sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar bzw. für die Belange der Feuerwehr nicht geeignet.

Im Normalbetrieb (Lastfall I) können sowohl im Tag als auch im Nachtzeitraum alle schalltechnischen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel sowie den unbeurteilten Spitzenpegel in der Nachbarschaft eingehalten werden, soweit die im Bebauungsplan festgesetzte 1m hohe Lärmschutzwand an der Westseite der im Norden festgesetzten Stellplatzfläche errichtet wird.

Beim Einsatzfall der Feuerwehr (Lastfall II) im Tagzeitraum können ebenfalls alle schalltechnischen Orientierungswerte für den Beurteilungs- und den Spitzenpegel, mit Ausnahme des Signalhorns, eingehalten werden. Durch Installation einer Ampelanlage in der Hafestraße und im Kreuzungsbereich der Strandstraße kann der Feuerwehr und dem Rettungswagen eine ungehinderte Ausfahrt ohne Sondersignal ermöglicht werden, so dass es nicht zu Überschreitungen des Orientierungswertes für den Spitzenpegel kommt.

Beim Einsatzfall der Feuerwehr (Lastfall II) im Nachtzeitraum sind an allen Immissionsorten Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes für den Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die Überschreitungen werden verursacht durch das Ausfahren der beiden Löschfahrzeuge bzw. des Rettungswagens und die Nutzung der Stellflächen durch die Feuerwehrleute im Einsatz. Durch die Errichtung der o.a. Lärmschutzwand an der Westseite der nördlich gelegenen Stellplatzanlage kann die Überschreitung auf 3 dB(A) an der Hafestraße 19a begrenzt werden. Eine Minderung der Richtwertüberschreitungen an den Fassaden Hafestraße 12 und 14 ist durch aktive Lärminderungsmaßnahmen nicht zu erreichen, weil für die Richtwertüberschreitung das Ausfahren der Löschfahrzeuge und des Rettungswagens maßgebend sind.

Mit dem Einbau von Geräuschkämpfern zur Minderung der Entspannungsgeräusche der Druckluftbremsen der Feuerwehrfahrzeuge können die Immissionsrichtwerte für den Spitzenpegel überall in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Zur Minderung der durch das Türenschielen auf der Stellplatzanlage der Feuerwehr verursachten Geräuschspitzen, wird eine 1 m hohe Lärmschutzwand zur Hafestraße im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit den durchzuführenden Maßnahmen zum Immissionsschutz verbleibt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes des Beurteilungspegels beim nächtlichen Feuerwehreinsatz am IO 3 (Hafestraße 19a) von 3 dB(A) sowie eine Überschreitung von bis zu 11 dB(A) an den IO 1 und IO 2 (Hafestraße 12 und 14).

Außerdem verbleibt eine Richtwertüberschreitung für den Spitzenpegel an der Nordfassade des Wohnhauses Hafestraße 14 von 6 dB(A). Mit einer 2,60 m hohen Wand könnte der nächtliche Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO I und IO II eingehalten werden. Die Anordnung einer 2,60 m hohen Wand ist jedoch unverhältnismäßig und städtebaulich unangemessen.

Die Richtwertüberschreitung findet nur durch den nächtlichen Feuerwehreinsatz statt. Im Tagzeitraum können die Richtwerte für den Spitzenpegel an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 eingehalten werden.

Bei der Beurteilung der nächtlichen Richtwertüberschreitungen kann auch die Häufigkeit von Feuerwehreinsätzen nicht außer Betracht bleiben. Die Feuerwehr hat zwischen 3 bis 5 nächtliche Einsätze jährlich. In der Vergangenheit gab es Jahre ohne jeglichen nächtlichen Feuerwehreinsatz (Jahre 2009, 2012 und 2014 bisher).

Angesichts dieser wenigen nächtlichen Einsatzfälle ist die Errichtung von Lärmschutzwänden/Wällen, insbesondere zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung in einer Höhe von mindestens 2,60 m, unangemessen. An mindestens 360 Tagen im Jahr blieben diese Einrichtungen ohne Funktion, weil sowohl im Regelbetrieb als auch bei einem Einsatz der Feuerwehr im Tagzeitraum, die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Zu berücksichtigen ist bei der Richtwertüberschreitung im nächtlichen Einsatzfälle auch die soziale Adäquanz dieser Immissionen. Die Feuerwehr erfüllt eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Dies ist unweigerlich mit der Erzeugung von Geräuschen verbunden.

8 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Planänderung erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den geplanten Neubau des Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr, die Rettungswache und die DLRG an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden. Im Ergebnis wurden Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Maßnahmen an den feuerwehrfahrzeugen sowie die Errichtung einer Ampelanlage sind vorgesehen (siehe hierzu Abschnitt 7 - Immissionsschutz)

unterirdische Versorgungsleitungen

Die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland hat auf eine das Plangebiet querende unterirdische Trinkwasserleitung DN 100 AZ sowie auf eine Trinkwasseranschlussleitung für die bestehende Toilette hingewiesen.

Die Trinkwasseranschlussleitung liegt außerhalb des Änderungsbereichs während die Hauptleitung DN 100 den Änderungsbereich und hier die überbaubare Grundstücksfläche quert. Damit ist eine Umverlegung der Trinkwasserleitung unumgänglich. Die Trinkwasserleitung ist im Bebauungsplan als zum Teil wegfallend dargestellt worden. Eine Umverlegung muss im Rahmen der konkreten Objektplanung vorgesehen werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Gemeinbedarfsfläche Ursprungsplan	1.919	14,6
Gemeinbedarfsfläche 1. Änderung	2.487	19,0
Geltungsbereich gesamt	13.109	100

10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flurstücke im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

10.2 Verträge

Da die Gemeinde selbst Bauherrin des Vorhabens ist, sind städtebauliche Verträge nicht erforderlich.

10.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse) werden von der Gemeinde, ggf. unter Hinzuziehung von Fördermitteln, getragen.

11 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Planung der Feuerwehr

Bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Feuerwehr sind neben den baurechtlichen u.a. Vorschriften auch die Feuerwehrunfallverhütungsvorschriften zu beachten. Eine Abstimmung bereits in der Planungsphase mit dem technischen Aufsichtsdienst der Hanseatischen Feuerwehrunfallkasse Nord ist demzufolge erforderlich.

Wasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.