

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Baabe
über das Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Baabe



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 24. Juni 2022
Mein Zeichen: 511.140.02.10154.22
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76
18507 Grimmen
Zimmer: 407
Telefon: 03831 357-2933
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de
Datum: 20. Juli 2022

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Feuerwehr Baabe" der Gemeinde Ostseebad Baabe

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24. Juni 2022 (Posteingang: 27. Juni 2022) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom Dezember 2021
- Begründung mit Stand vom Dezember 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan; Stand 6. Januar 2010) der Gemeinde Ostseebad Baabe. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für Wald dargestellt und als Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Kapitel 4 der Begründung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen.

Von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes kann aufgrund des bereits parallellaufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Baabe ausgegangen werden. Demnach ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan Nr. 18 in der vorgelegten Fassung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Baabe entwickelt sein wird.

Planzeichnung

Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und ist zu ergänzen.

Bei den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich lt. Begründung auf Seite 9 um das Höchstmaß, dies ist in der Planzeichnung sowie der Planzeichenerklärung zum Ausdruck zu bringen.

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen sollen nach derzeitigem Sachstand nicht erfolgen (Siehe Begründung S. 9).

Der Gemeinde wird jedoch empfohlen, gerade auch im Hinblick auf den unkundigen, aber an der Planung interessierten Betrachter die Zulässigkeiten der vorliegenden Planung in Text Teil B exakt zu definieren. Aufgrund der Bezeichnung in den Verfahrensvermerken „...und dem Text (Teil B)“, gehe ich davon aus, dass die textlichen Festsetzungen noch ergänzt werden.

Begründung

Bei der vorliegenden Begründung nach § 2a BauGB ist die Rechtsnorm noch zu ergänzen.

Die Begründung wird dem nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Planrechtfertigung) nicht gerecht. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen.

In den Unterlagen wird sich nicht mit dem vorhandenen Baumbestand (hier Wald) auseinandergesetzt. Die Unterlagen sind dahingehend zu ändern. Ich gehe davon aus, dass die zuständige Forstbehörde beteiligt wurde.

In der Begründung fehlt die Auseinandersetzung zu den Planungsalternativen und ist zu ergänzen.

Bauaufsicht

Der Abstand zur Baugrenze zu der Grundstücksgrenze in Richtung B 196 ist zu bemaßen.

Eventuell notwendige Regelungen für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie für bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 8 LBauO M-V im 30 m Wald-Abstand nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind zu beachten.

Umweltschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch ein ausreichender Immissionsschutz. § 50 BImSchG fordert u. a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ verbundenen Immissionen, sollten mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte bereits im Zuge der Plangenehmigungen vermieden werden. Die Planung für die Feuerwehr und Rettungswache ist an einem konfliktarmen aber nicht konfliktfreien Standort ausgewählt.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorte (Bollwerkstraße 22 und 32 sowie die Wochenendhäuser auf dem Flurstück 138/1) sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu ermitteln und im Falle von Richtwertüberschreitungen Lösungen zur Festsetzung im Bebauungsplan zu erarbeiten. Die Prognose ist auf der Grundlage der DIN 18005/1 (Schallschutz im Städtebau) in Anlehnung an die Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen der TA Lärm zu erstellen.

Wasserwirtschaft

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Wassertechnische Erschließung

Die Pflicht zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche TW- Netz zu realisieren.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist dem Zweckverband zu überlassen, d. h. Anschluss an die öffentliche SW- Kanalisation.

Niederschlagswasser:

Da im Planungsgebiet keine öffentlichen Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhanden sind **gilt folgendes:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), **in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR.**

Die hier in Rede stehenden Flurstücke sind in der Niederschlagswasserversickerungs-satzung des ZWAR noch nicht erfasst. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch **nachweislich** gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Im ländlichen Raum in allgemeinen und reinen Wohngebieten ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, **wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist (Baugrunduntersuchung).**

Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit **entsprechenden Festsetzungen** zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung wird für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubniserfordernis entfallen.

Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) sind nicht betroffen.

Naturschutz

Das Vorhaben befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Zuständige untere Naturschutzbehörde ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen, Sitz: 18581 Putbus, Circus 1.

Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

In der Ziffer 6.4 des Bebauungsplanes verzichtet die Gemeinde ausdrücklich auf das festlegen örtlicher Bauvorschriften. Damit ist das Errichten von Gebäuden mit einer nicht feuerbeständigen oder nicht feuerhemmenden Umfassung, mit harter Bedachung oder feuerbeständiger oder feuerhemmenden Umfassung mit weicher Bedachung rechtlich zulässig. Damit ist von einer mindestens mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Aus diesem Grund erhöht sich der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A:

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Die Flurstücksnummern 38 und 195, Flur 2, Gemarkung Mönchgut Forst bei Göhren sind als Bezeichnung für angrenzende Flurstücke nachzutragen

Tiefbau

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.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Abfallwirtschaft

Es bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen grundsätzlich keine Bedenken zu dem o. g. B-Plan.

Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Dies könnte zur Folge haben, dass der geplante Bereich nicht direkt mit Abfallsammelfahrzeugen befahren wird und sich somit der Bereitstellungs-ort für Abfallbehälter an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße befindet. Dies wäre konkret entweder die B-196 oder die Bollwerkstraße.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Frank-Peter Lender
Fachbereichsleiter 4

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus



Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe



Bearbeiter: Max Härtel
E-Mail: m.haertel@suedostruegen.mvnet.de

Dezernat II: Recht, Naturschutz,
Grundlagen und Entwicklung
Sachgebiet: Naturschutz, Grundlagen und
Entwicklung

Telefon: 038301-8829-25
Fax: 038301-8829-50

Aktenzeichen: 5121.12 /21b / Hae
St. Nr.: 22164
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

01.08.2022

Ihr Zeichen / vom

Ihr Schreiben vom 24.06.2022, eingegangen per E-Mail

B-Plan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ der Gemeinde Ostseebad-Baabe

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Mitteilung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zum B-Plan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ der Gemeinde Ostseebad-Baabe.

Als Bewertungsgrundlagen lagen dazu der Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) im M 1 : 500 einschließlich Textteil (Fassung Dezember 2021) sowie die Begründung zum Entwurf (Fassung Dezember 2021) vor.

Standort:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Südlich befindet sich in ca. 150 Metern Entfernung das Naturschutzgebiet (Schutzzone II) „Mönchgut: Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide“

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Planzeichnung (Teil A)

zu 1. Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BRVO SOR¹ bezweckt die Unterschutzstellung für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Gemäß § 6 Abs. 1 BRVO SOR sind im Biosphärenreservat Südost-Rügen alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen. Teil des Landschaftsschutzgebietes sind explizit auch die Siedlungsräume. Die Bebauung soll sich in die umliegende Bebauung optisch einfügen.

Vor diesem Hintergrund bitte um eine Begründung der Festsetzung der Firsthöhe von 13 m über Normalhöhennull.

Weiter sehe ich daher auch das Erfordernis der Formulierung weiterer Festsetzungen zur baulichen Gestalt von auf dem Gelände zulässigerweise zu errichtender Gebäude wie zum Beispiel der Geschossigkeit, der Dachfarbe und Form. Auch wenn es sich bei dem Zweck der Planung um technische Bauwerke handelt welche vorrangig funktional sein sollen, schließt dies nicht aus, dass Elemente die eine regionaltypische Bauweise erkennen lassen, in die Planung mit einfließen können.

Vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ist die gewählte GRZ ebenfalls zu begründen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Ergänzungsbedarf Bauvorschriften:

Beleuchtung:

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellen, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung und die Anliegen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Bebauungsplan unter anderem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie bauliche und sonstige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen festgelegt werden. Damit haben Städte und Gemeinden auch die Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Vorgaben für Licht emittierende Anlagen festzuschreiben, wie zum Beispiel folgende:

- das Anbringen von Abblendeinrichtungen,
- die Leuchtenhöhe,
- das verwendete Leuchtmittel,
- eine nächtliche Reduzierung der Beleuchtung,
- Insektenschutz und
- Brenndauer.

Vor dem Hintergrund der allgemein bekannten Problematik des Insektensterbens und der Störung von Insekten durch nächtliche Beleuchtung, der Vermeidung biorhythmischer Störungen von Vögeln und örtlich vorkommenden Fledermäusen, sowie der Vermeidung einer weiteren Lichtverschmutzung des Außenbereichs bitte ich darum, in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Formulierung in Bezug auf die Beleuchtung des Grundstücks zu übernehmen:

„Für die Beleuchtung des Grundstücks sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540nm zu verwenden“.

Dies ist in Ergänzung zu den oben angeführten Gründen auch aufgrund der sensiblen Lage in direkter Nähe zum Waldrand, welcher ein großes ökologisches Potenzial für Insekten, Vögel und Fledermäuse beherbergt, geboten. Gegebenenfalls könnte die Beleuchtung in der Sonderlichtfarbe Amber festgesetzt werden. Diese Lichtfarbe wird gezielt in verkehrsärmeren Bereichen eingesetzt und kann dort sogar zur Sicherheit beitragen. In Hafengebieten fördert es zum Beispiel aufgrund der geringeren Lichtstreuung eine bessere Sicht.

Es wird empfohlen auch zu überprüfen, ob eine dauerhafte Beleuchtung der einzelnen Gebäude durch beispielsweise den Einsatz von Bewegungsmeldern vermieden werden kann. Dementsprechend sollte ggf. eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt werden.

Begründung:

Zum optischen Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung bzw. in den Waldrandbereich rege ich die Übernahme einer Formulierung zur Begründung der Fassade in die örtlichen Bauvorschriften an. Für Fragen oder eine Beratung zu Gestaltungsmöglichkeiten der Eingrünung stehe ich gern zur Verfügung.

Zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes

zu 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass und 6.1: Städtebauliches Konzept:

Wie in der Begründung des Parallelverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt, sind gemäß Punkt 4.1 (5) LEP M-V in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale vorrangig vor der baulichen Erweiterung in den Außenbereich zu nutzen. Weiter erfordert die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB aufgrund der nicht unerheblichen für eine Bebauung neu zu beanspruchenden Fläche im baurechtlichen Außenbereich die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Auch wenn es Vorgespräche zur Standortwahl gab, sind die Überlegungen und Kriterien zur Standortwahl ausführlich im Bebauungsplan zur Vermeidung von Abwägungsfehlern zu behandeln.

Daher bitte ich um die Vorlage einer Alternativenprüfung zum Nachweis, dass alternative Möglichkeiten der Innenentwicklung (Alternativstandorte) nicht bestehen, um das Planungsziel zu erreichen.

zu 6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Hier verweise ich auf meine Ausführungen zur Planzeichnung. Ich bitte um eine ausführliche Betrachtung und ggf. als Ergebnis dieser um die Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan.

zu 6.5. Umweltprüfung:

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planungen sind die folgenden Unterlagen zu erarbeiten und in die Umweltprüfung zu integrieren:

- eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Alternativenprüfung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (2018),
- eine Biotopkartierung sowie
- einen Artenschutzfachbeitrag.

Begründung des Untersuchungsbedarfs:

Der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft ist nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018) zu bilanzieren. Als Bestandteil der Planung ist eine Alternativenprüfung zu erarbeiten. Diese sollte Aussagen enthalten, ob und in welchem Umfang der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert werden kann. Hierfür ist besonders der benötigte Flächenumfang sowie die Gestalt und Höhe der Gebäude und somit die Wirkung auf das Landschaftsbild und der Versiegelungsgrad der Parkplätze und Außenanlagen zu betrachten. Möglichkeiten der Eingriffsminde- rung sind ebenfalls zu prüfen. Im Ergebnis der Alternativenprüfung sind ggf. textliche Festset- zungen zu formulieren.

In die Biotopkartierung ist ein 200 Meter-Radius um die geplante Bebauung einzubeziehen. Die- ser Radius dient der rechnerischen Berücksichtigung einer potenziellen mittelbaren Beeinträchti- gung von Biotopen gemäß Anlage 5 HzE 2018. Der Biotopkartierung ist ein Kartierbericht beizu- legen, um unter anderem beurteilen zu können, ob die Kartierung innerhalb des Kartierzeitraumes für die jeweiligen Biotope durchgeführt wurde.

Der Artenschutzfachbeitrag ist nach den aktuellen Methodenstandards für die jeweilig zu unter- suchenden Artengruppen zu erarbeiten. Ich empfehle dringend die Durchführung von Kartierun- gen im Gegensatz zu einer Potenzialanalyse, welche regelmäßig in höheren Ausgleichsforderun- gen oder in restriktiveren Vermeidungsmaßnahmen mündet und somit die Bau- oder Planungs- zeit (durch die Suche nach geeigneten CEF-Maßnahmestandorten) deutlich verzögern als auch verteuern können. Daher bieten wir dem Planungsbüro auch gerne einen Beratungstermin nach einer durchgeführten Relevanzanalyse an, um die notwendige Untersuchungstiefe des Arten- schutzfachbeitrages weiter zu konkretisieren.

Aus Untersuchungen können sich Festsetzungen zu 6.3. ergeben.

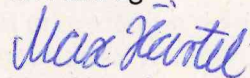
Generelle Hinweise und Anregungen:

Aus der Erfahrung vorangegangener Bauleitplanungen und nachfolgender Genehmigungsverfah- ren rege ich an, schon im Vorfeld die Möglichkeit der Oberflächenwasserentsorgung zu untersu- chen. In der Vergangenheit kam es bei einigen Vorhaben zu einem erhöhten Untersuchungsauf- wand und einer Verzögerung des Vorhabens. Um dies zukünftig zu vermeiden, bietet sich ggf. schon eine Betrachtung auf der Ebene der Bauleitplanung an.

Für eventuelle Fragen und Abstimmungen stehe ich Ihnen gern jederzeit zur Verfügung.

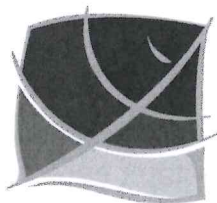
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Max Härtel

¹ Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12. September 1990; zuletzt geändert durch Entscheidung des Ober- verwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 20. April 1994 (GVBl. M-V S. 1022)



Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Rügen • Pantow Nr. 13

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

18528 Zirkow						
eingegangen am:						
01. Aug. 2022						
BM	AV	LVB	BA	Fin	BuA	18528 Zirkow

Forstamt Rügen

Bearbeitet von: Frau Lehmann

Telefon: 03994 2799982

Fax: 03994 235-414

E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.381 BP_18_Baabe_FFW
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Zirkow, 27. Juli 2022

B-Plan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Baabe

Ihr Schreiben vom 24.06.2022, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Anlage: Karte mit Waldgrenze

Sehr geehrter Herr Andreas,

das Planungsgebiet des o. g. B-Planes ist Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes M-V¹. Nach § 15 Absatz 1 Satz 1 des Landeswaldgesetzes darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden. Zur Umsetzung des B-Plans ist eine Waldumwandlung gemäß § 15 Landeswaldgesetz M-V¹ notwendig. Die Inanspruchnahme von Wald bedarf demnach einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 15 Landeswaldgesetz M-V.

Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung für die beantragte Nutzungsänderung der Waldfläche zu „Flächen für Gemeinbedarf“ hier konkret Feuerwehr und optional mit Rettungseinrichtung werden aufgrund des Allgemeinwohls und der Pflicht der Gemeinde hinsichtlich Gewährleistung des Brandschutzes und Rettung erfüllt. Da der gewählte Standort unmittelbare Zufahrt zur Bundesstraße bietet ist der Standort verkehrstechnisch und immissionsrechtlich hervorragend geeignet.

Laut Begründung des B-Plans soll die „erforderliche Waldrodung innerhalb des Gemeindegebietes anderweitig ausgeglichen werden.“

Die zur Umsetzung des B-Planes erforderliche Ausgleichsfläche ist im Antragsverfahren zur Waldumwandlung konkret zu ermitteln und die Größe des Flächenbedarfes ist zu begründen. Derzeit ist nicht ersichtlich, welche Fläche künftig wie genutzt (Gebäude / Parkplatz; etc) genutzt wird. Der Antrag ist hierfür noch mit dem Forstamt abzustimmen.

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 794).“

Die im Antragsverfahren ermittelte Größe und Lage der in Anspruch genommenen Waldfläche ist im B-Plan konkret zu benennen, zudem ist der vom Forstamt berechnete Ausgleich (Erwerb von Waldpunkten, mit Reservierung bzw. die Ersatzaufforstungsfläche mit Ort und Größe) aufzunehmen.

Bei der Ermittlung der Umwandlungsfläche ist auch der Wald des angrenzenden Flurstückes 122, Flur 2, Gemarkung Mönchgut Forst aufzunehmen. Da Aufgrund der Waldrodung der südlich angrenzenden Waldflurstücke das Flurstück 122 die gesetzliche Mindestgröße für die Beibehaltung des Waldstatus nicht halten kann.

Das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde; dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen ist für eine Waldumwandlungsgenehmigung zwingend notwendig, kann aber erst bei vorliegender konkreter Waldumwandlungsfläche (Lage und Größe) eingeholt werden. Gegebenenfalls bedingt die Umsetzung der Waldumwandlung noch einen zusätzlichen, derzeit nicht im B-Plan zu bezeichnenden naturschutzfachlichen Ausgleich.

Das Forstamt stellt die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht, sofern das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde vorliegt und der erforderliche Ausgleich (Erwerb von Waldpunkten/Ersatzaufforstung) im B-Plan konkret dargestellt wird.

Diese ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Wie zum Beispiel die Zustimmung der angrenzenden Waldeigentümer.

Wir als angrenzender Waldeigentümer stellen unser Einvernehmen (unabhängig von der forsthoheitlichen Genehmigung) in Aussicht, sofern die Gemeinde die Verkehrssicherung übernimmt (Durchführung nach Rücksprache mit dem Forstamt oder nach Aufforderung durch das Forstamt).

Das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des B-Planes wird nicht erteilt. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Pries
Forstamtsleiterin



12

**Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

Amt Mönchgut-Granitz							
eingegangen am:							
09. Aug. 2022							
BM	AV	LVB	BA	Fin	BüA	Lie/ Abg	KV

Amt Mönchgut-Granitz
Gemeinde Ostseebad Baabe
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Ihr Zeichen: 612602/20
Ihre Nachricht vom: 24.06.2022
Bearbeiter: Herr Dr. Mulsow (Abt. 5)
Az.: - Bitte stets angeben!
LUNG – 22198 - 510
Tel.: 03843 777-510 (Abt. 5)
Fax: 03843 777-9888
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 02.08.2022

E-Mail: bauleitplanung@amt-moenchgut-gra-
nitz.com

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.

Im Auftrag

K. Fleisch

Vorhaben

B-Plan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Baabe

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe über den Bebauungsplan „Feuerwehr Baabe“, Vorentwurf vom Dezember 2021
- [2] Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe über den Bebauungsplan „Feuerwehr Baabe“, Vorentwurf vom Dezember 2021

Das LUNG kann dem Vorentwurf in der vorliegenden Form nicht zustimmen.

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-108
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmengelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Die Begründung [2] führt zum Immissionsschutz lediglich aus, dass der gewählte Standort „immissionsschutzrechtlich hervorragend gelegen ist“ und begründet dies unter Abschnitt 7 von [2] damit, dass sich keine Wohnnutzungen innerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes befinden. Der Untersuchungsraum wurde nach Einschätzung des LUNG mit 50 m aber deutlich zu klein gewählt, um die zu erwartenden Lärmimmissionen einer Feuerwache ausreichend zu berücksichtigen. Im Nordwesten des Geltungsbereiches schließen sich mehrere Gebäude an, welche gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Siedlung am Aalkaten“ als „Wohngebäude“ einzustufen sind. Ebenso liegen entlang der Bollwerkstraße in direkter westlicher Nachbarschaft weitere Gebäude, welche den Anschein von Wohngebäuden erwecken. Inwieweit eine touristische Nutzung einzelner Gebäude einen verminderten oder gar nicht vorhandenen Schutzanspruch gegenüber Lärm begründet, vermag das LUNG anhand der knappen Ausführungen in [2] nicht nachzuvollziehen.

Das LUNG sieht die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für erforderlich an, welches die Auswirkungen des Regel- und des Einsatzbetriebs der Feuerwehr auf die Nachbarschaft bewertet. Aufgrund der besonderen Natur einer Feuerwache kann hier eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm angezeigt sein. Anhand der Ergebnisse des Gutachtens sind Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Lichtenanlagen an Ausfahrten) abzuwägen.

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Umwelt radioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 696-0
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309



Landesanglerverband M-V e.V. · OT Görslow, Siedlung 18 a · 19067 Leezen

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Ihre Zeichen
612602/20

Ihre Nachricht vom
24.06.2022

Unsere Zeichen
Ne/Vo

Datum
15.07.2022

Stellungnahme B-Plan Nr. 18 "Feuerwehr Baabe"

Sehr geehrte Damen und Herren,

satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Nach dem § 15 des BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

In Bezug auf die geplante Maßnahme liegt noch keine umweltfachliche Bewertung vor. Grundsätzlich beurteilen wir den Eingriff in die Natur aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Maßnahme bei entsprechender Kompensation als vertretbar. Der Kompensationsbedarf muss jedoch bekannt sein und anhand einer entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt werden.

Diese naturschutzfachliche Bewertung muss den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern entsprechen. Zusätzlich sollten geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen integriert werden, um negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt während der Umsetzung auszuschließen bzw. deren Umfang zu reduzieren. Für das Verfahrensgebiet erscheinen in diesem Zusammenhang vor allem die Amphibien und die Avifauna relevant.

Wir verweisen darauf, dass das Maßnahmenggebiet innerhalb des Biosphärenreservats BRN_1 und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG_084 jeweils „Südost-Rügen“ liegt, sodass die Auswirkungen der Maßnahme auf die jeweiligen Schutz- bzw. Erhaltungsziele überprüft werden müssen.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Kilian Neubert

