

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

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



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

Bearbeiter: Katja Wächtler
Telefon: 03834 / 514939 - 21
E-Mail: katja.waechter@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.1.73.006.2 / 3_118/22 (B-Plan)
100 / 506.1.73.006.1 / 3_697/93 (FNP)
Datum: 23.08.2022

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
24.06.2022 (per Mail)

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- WM M-V, Abt. 7, Ref. 750-1

Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ i.V.m. der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ostseebad Baabe, Landkreis Vorpommern-Rügen (Entwurfsstand: 12/2021)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Baabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes (mit optional angegliederter Rettungswache) am südwestlichen Ortsrand von Baabe zu schaffen. Das ca. 0,5 ha große Plangebiet wird als Waldfläche genutzt und grenzt direkt an die Bundesstraße B196 an. Der gegenwärtige Feuerwehrstandort in Baabe liegt inmitten der Ortslage und bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Planbereich wird im FNP überwiegend als Fläche für Wald dargestellt und als Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich“. Entsprechend soll der FNP im Parallelverfahren angepasst und der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

Landesplanerische Bewertung

Laut der Karte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb eines Vorranggebiets Trinkwasser. Gemäß dem Ziel 5.5.1 RREP VP sind in Vorranggebieten Trinkwasser alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen.

Die Belange der Forstwirtschaft sind gemäß den Programmsätzen 4.5 (9) LEP M-V und 5.4 (6) RREP VP [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei] zu berücksichtigen.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein. Gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (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. Der gewählte Standort ist unter Prüfung von möglichen Alternativstandorten zu begründen.

Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen kann noch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Ich bitte darum, die Unterlagen um die zuvor genannten Anforderungen zu qualifizieren und die Raumordnungsbehörde erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Katja Wächtler

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 vorgesehene 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 Niederschlagswasserversickerungsatzung 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.

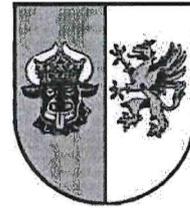
Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Dies könnte zur Folge haben, dass der geplante Bereich nicht direkt mit Abfallsammelfahrzeugen befahren wird und sich somit der Bereitstellungs-ort für Abfallbehälter an der nächsten 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

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Mönchgut Granitz
Göhrener Weg 1
Bauamt
18586 Ostseebad Baabe

Telefon: 03831 / 696-2003
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: A.Himpel@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel
Aktenzeichen: 5121.12-VR-006-29/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 08.07.2022

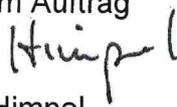
vorhabenbezogener BBP Nr. 18 "Feuerwehr Baabe" Feuerwehr Baabe

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt.
Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme
regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen
im Auftrag


Himpel

Allgemeine Datenschutzinformation:

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

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:

Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0

Telefax: 03831 / 696-2129

E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de

Webseite: www.stalu-vorpommern.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



Amt Mönchgut-Granitz
eingegangen am:
08. Aug. 2022

BM	AV	LVB	BA	Fin	StA	Lie/Abg	KV
----	----	-----	----	-----	-----	---------	----

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
für die Gemeinde Ostseebad Baabe
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: birgit.malchow@staluvm.vorpommern.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/105/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 05.08.2022

B-Plan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Baabe
Stand Vorentwurf Dezember 2021

Sehr geehrter Herr Andreas,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zur im Betreff genannten Planungsabsicht.

Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** meines Amtes nicht berührt werden.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzzinformation:

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

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@staluvm.vorpommern.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

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.



Organisation
der Vereinten Nationen
für Bildung, Wissenschaft
und Kultur



Programm
Der Mensch und
die Biosphäre

Hausanschrift:

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
Circus 1
18581 Putbus

Telefon: 038301/8829-0
Fax: 038301/8829-50
E-Mail: poststelle@suedostruegen.mvnet.de
Internet: www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de

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 SORⁱ 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 Ablendeinrichtungen,
- 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.

Begrünung:

Zum optischen Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung bzw. in den Waldrandbereich rege ich die Übernahme einer Formulierung zur Begrünung 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.

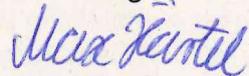
Generelle Hinweise und Anregungen:

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.

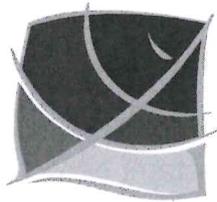
Mit freundlichen Grüßen

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 (GVObI. M-V S. 1022)



Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



10

Forstamt Rügen · Pantow Nr. 13 · 18528 Zirkow

18528 Zirkow						
eingegangen am:						
01. Aug. 2022						
BM	AV	LVB	BA	Fin	BüA	Leb. KV Adj.

Forstamt Rügen

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

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 Waldumwandelungsgenehmigung 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

334 15600

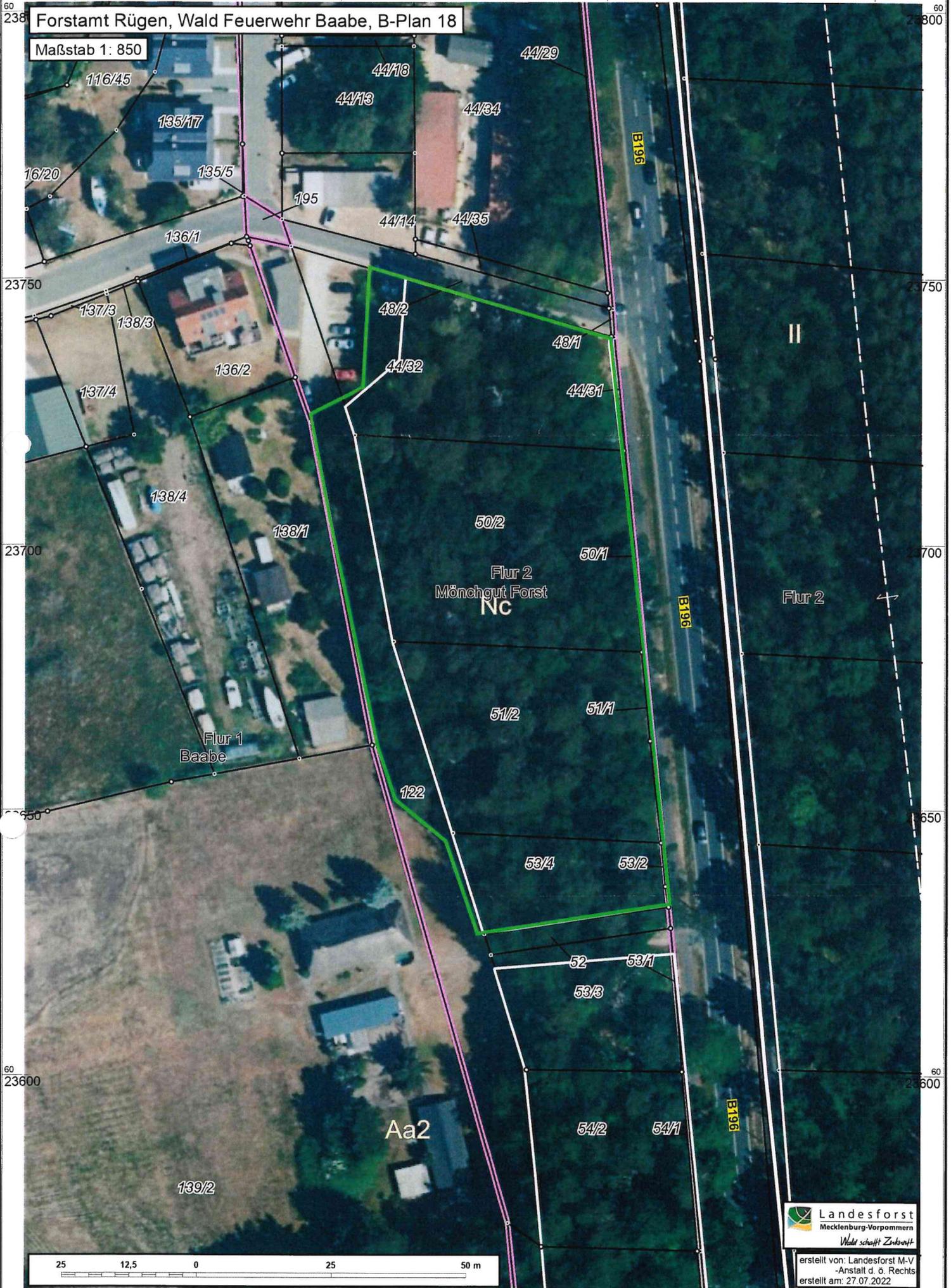
15650

15700

334 15750

Forstamt Rügen, Wald Feuerwehr Baabe, B-Plan 18

Maßstab 1: 850



Landesforst
 Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft
 erstellt von: Landesforst M-V
 -Anstalt d. ö. Rechts
 erstellt am: 27.07.2022

334 15600

15650

15700

334 15750

12

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

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



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 777-106
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

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:
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, Wasserentnahmentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

**Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe**

Abteilung Technologie

Bearbeiter: Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen
612602/20

Ihre Nachricht vom
24.06.2022

Unser Zeichen
St/166/21
St/167/21

18528 Bergen auf Rügen
07.07.2022

**Stellungnahme
zum Bebauungsplan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ und zur 1. Änderung des
F-Plans der Gemeinde Ostseebad Baabe**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zum o. g. Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserversorgung

An der nördlichen Grundstücksgrenze vom Flurstück 44/32 zur Bollwerkstraße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung PE 110 x 10,0 und über den nordwestlichen Teil des Grundstückes (bestehende Grundstückszufahrt zum Flurstück 138/1) eine Trinkwasseranschlussleitung PE 50 x 4,6 (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

Die o. g. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden und ist zu diesen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten). Die Armaturen müssen frei zugänglich bleiben.

Die Trinkwasserleitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) in die Pläne der Bauleitplanungen aufzunehmen und bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Anschlussmöglichkeiten bestehen an den Trinkwasserversorgungsleitungen in den Bereichen der Bollwerkstraße und B196.



Verbandsvorsteher: Olaf Braumann
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen
Telefon (0 38 38) 80 04-0
Telefax (0 38 38) 80 04-924
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12
Email info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht
Amtsgericht Stralsund
Register-Nr.
HRA 1624
Steuernummer
079/133/80937

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
BIC: BYLADEM1001
Bankverbindung Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96
BIC: NOLADE21GRW

2. Schmutzwasserentsorgung

Über den nordwestlichen Teil des Grundstückes (bestehende Grundstückszufahrt zum Flurstück 138/1) verlaufen eine Schmutzwasserdruckleitung PE DN 65 und ein dazugehöriges Steuerkabel (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

Die o. g. Leitungen dürfen nicht überbaut werden und ist zu diesen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten).

Diese Leitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) in die Pläne der Bauleitplanungen aufzunehmen und bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Anschlussmöglichkeit besteht mittels einem neu zu bauenden Pumperk an der westlich neben dem Plangebiet verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

3. Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder direkten Ableitung von Niederschlagswasser in ein natürliches Gewässer bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

Wenn erforderlich und die geodätischen Höhenverhältnisse auf dem Grundstück es zulassen, besteht eine Anschlussmöglichkeit an dem öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Bollwerkstraße - Anschlusschacht auf dem Flurstück 44/32, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorhanden (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

4. Löschwasserversorgung

Über die im näheren Umfeld bestehenden Hydranten/ Hy-Nr. 03013 und 03012 können maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nicht mehr als maximal 96,00 m³/h Löschwasser zur Verfügung steht.

Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten im Versorgungsgebiet wurden u. a. dem Amt Mönchgut-Granitz übergeben.

Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5. Breitbandausbau

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur im Ostseebad Baabe ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.

Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

6. Allgemeines

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 - 3) sind vom Bauherrn / Erschließungsträger zu übernehmen.

Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Die Erschließung von B-Plangebietem erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.

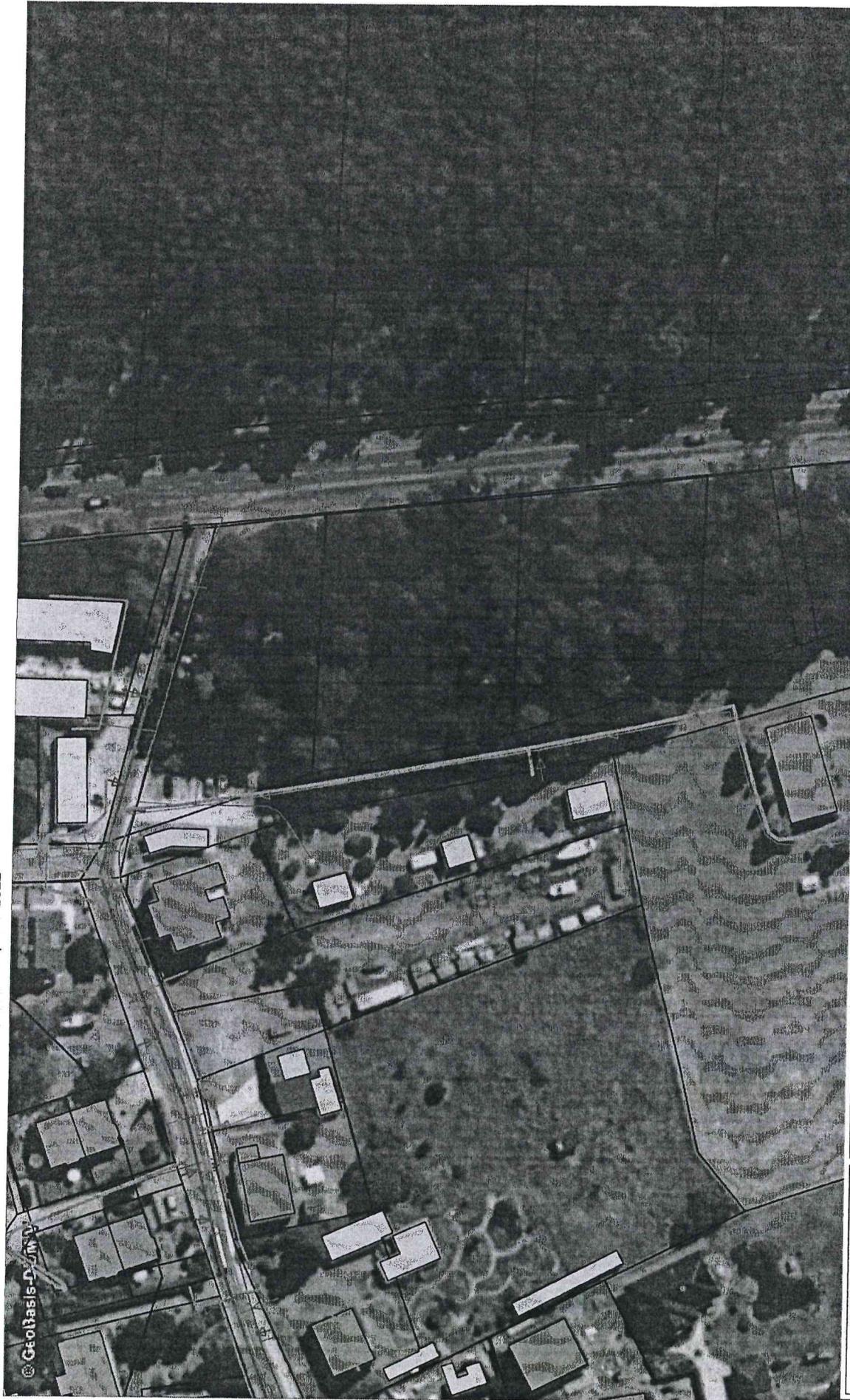
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologe Trinkwasser

Anlage:

Bestandsplanauszug ZWAR – (siehe Anhang E-Mail)



© GeoBasis-DE/M-V

Ohne Gewähr für die Richtigkeit.
Genauere Lage und Tiefe unserer
Anlagen sind durch Handschachtung zu
ermitteln. Stillgelegte Leitungen sind
nicht im Plan enthalten. Grenzen sind
nur zur Übersicht dargestellt und nicht
amtlich bestätigt.

Legende

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Mischwasser

- Steuerkabel
- Breitband



Auszug vom 07.07.2022

M = 1:1000



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 Maßnahmengebiet 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

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

- Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 0385 588 892 00
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de



Amt Mönchgut-Granitz							
eingegangen am:							
12. Dez. 2023							
BM	AV	LVB	Ba	Fin	BüA	Lie/ Abg	KV
		1					

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

Bearbeiter: Katja Wächtler
Telefon: 0385 / 588 892 - 21
E-Mail: katja.waechtler@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.1.73.006.2 / 3_118/22 (B-Plan)
100 / 506.1.73.006.1 / 3_697/93 (FNP)
Datum: 08.12.2023

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
28.09.23/ 07.12.23 (per Mail)

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Rügen

Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ i.V.m. der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ostseebad Baabe, Landkreis Vorpommern-Rügen (Entwurfsstand: 12/2023)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Baabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes mit Fahrzeughalle Sozialtrakt sowie Schulungs- und Verwaltungsräumlichkeiten zu schaffen. Zudem soll an dem Vorhabenstandort die Rettungswache integriert werden. Hierfür soll im Geltungsbereich des o.g. B-Plans die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf erfolgen. Der gegenwärtige Feuerwehrstandort in Baabe liegt inmitten der Ortslage und bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten. Das ca. 0,6 ha große Plangebiet befindet sich direkt an der Bundesstraße B196 am südwestlichen Ortsrand von Baabe und wird aktuell als Waldfläche genutzt.

Der Planbereich wird im FNP überwiegend als Fläche für Wald dargestellt und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Feuerlöschteich“. Entsprechend soll der FNP im Parallelverfahren angepasst und der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache dargestellt werden.

Landesplanerische Bewertung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) bildet die Gemeinde Baabe zusammen mit der Gemeinde Sellin ein Grundzentrum. Die Planung entspricht dem Programmsatz 3.2 (8) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V, 2016), welcher besagt, dass die Grundzentren als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden sollen.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der Karte M 1:100.000 des RREP VP innerhalb eines Vorranggebiets Trinkwasser. Gemäß dem Ziel 5.5.1 RREP VP sind in Vorranggebieten Trinkwasser alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Vorhaben den Anforderungen des Trinkwasserschutzes entspricht und bei der Umsetzung des Vorhabens keine Beeinflussungen für das Trinkwasser zu erwarten ist.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein. Es ist Ziel der Raumordnung, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Das Ziel 4.1 (5) LEP M-V führt dazu aus: In den Gemeinden sind 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. Im Zuge der Planung wurde eine Standortalternativenprüfung vorgenommen. Aus dieser Untersuchung ist zu entnehmen, dass aufgrund des Flächenbedarfs sowie den Anforderungen aus der Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde Baabe (Stand 12.2021) keine geeigneten Innenbereichspotenzialflächen vorhanden sind. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass das in Anbindung an die Ortslage liegende Plangebiet die Anforderungen bezüglich der Flächengröße, einer guten verkehrlichen Anbindung sowie der Einsatzreaktionszeit erfüllt. Zudem gehen von diesem am Siedlungsrand gelegenen Standort keine Beeinträchtigungen auf die in der Umgebung befindlichen Wohnbebauung aus.

Die Belange der Forstwirtschaft sind gemäß den Programmsätzen 4.5 (9) LEP M-V und 5.4 (6) RREP VP [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei] im weiteren Planverlauf zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ i.V.m. der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Baabe stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Katja Wächter

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: 612602/11
Ihre Nachricht vom: 21. September 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10266.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
Zimmer: 103
Telefon: 03831 357-2938
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: andrina.aust@lk-vr.de
Datum: 27. Oktober 2023

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

hier: Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. September 2023 (Posteingang: 27. September 2023) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom Juli 2023
- Begründung mit Stand vom Juli 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Baabe vergrößert im Zuge der weiteren Planung die bereits großflächige Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr gegenüber dem Vorentwurf auf nun 6.600 m². Es wurde nun auch das westliche Flurstück Nr. 122 einbezogen. Das Baufenster wurde in ähnlicher Größe nach Westen verschoben. Die Hintergründe für die Planänderung sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachzuvollziehen (Planrechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB).

Eine der Planung und Standortausweisung vorangegangene Analyse des Flächenbedarfs ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Flächenausweisung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beträgt das sechsfache der aktuellen Nutzungsfläche der Feuerwehr (ca. 1100 m²). Worin begründet sich dieser Flächenbedarf?

Die Frage nach der Notwendigkeit dieser Gebietsgröße stellt sich insbesondere bei Betrachtung der Flächenangaben der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, welche Hinweise auf die tatsächliche Nutzfläche und damit den eigentlichen Bedarf der Feuerwehrrnutzung gibt. Durch die Nähe des Bauhofes, lassen sich eventuell sogar Flächen einsparen und gemeinsam Nutzen (z.B. Lager/ Stellflächen?).

Im Übrigen sind die Angaben zur Flächenbilanzierung innerhalb der Begründung unstimmtig (Seite 14, 23).

Die Berechnung bzw. Prognose der Versiegelung steht nicht im Einklang mit der festgesetzten GRZ (Seite 24).

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



Auch die ergänzte Alternativenprüfung ist inhaltlich unzureichend, da sie die grundsätzliche Fragestellung, warum dieser Standort innerhalb der Gemeinde für das Planvorhaben am besten geeignet ist, nicht beantwortet (siehe hierzu auch meine Ausführungen zur parallelen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die unten aufgeführten Belange des Brandschutzes).

„In einer kleinen Stadt wie in Baabe beschränkt sich der Einsatz auf wenige Dutzend Einsätze im Jahr“ (Begründung, Seite 17; Umweltbericht, Seite 10). Was mit „wenigen Dutzend“ tatsächlich gemeint ist, bleibt unklar.

Welche genauen Regelungen sind innerhalb der Waldabstandsbereiche seitens der Nutzer zu berücksichtigen? Wäre hier eine nachrichtliche Übernahme und eine besondere zeichnerische Hervorhebung notwendig? Innerhalb der Begründung wird ein 30-m-Waldabstandsbereich benannt, jedoch ist dieser nicht wirklich auf der Planzeichnung zu verorten, da teilweise auch Abstände mit 36,43 m angegeben werden (Rechtsfolge der Bereiche?). Ist im südlichen Bereich wirklich die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche notwendig? Gibt es Überlegungen der Gemeinde zum Erfordernis von so genannten „Grün-Festsetzungen“?

Die hier getroffenen Ausführungen zu den Nebenanlagen innerhalb der Hinweise und der Begründung (Seite 14) sind zu korrigieren bzw. zu streichen, da die genannten Paragraphen keine Anwendung finden. Es handelt sich hier nicht um eine Baugebiet im Sinne der BauNVO, sondern um eine Flächenfestsetzung nach § 9 BauGB. Ergänzende textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen, das bedeutet, dass alle baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze zu errichten sind (auch Nebenanlagen).

Was genau ist mit „Gebäudestruktur“ gemeint? (Text- Teil B)

Der innerhalb des Gemeinbedarfsfläche eingetragene Straßenverlauf mit Straßennamen erweckt den Anschein einer öffentlichen Erschließungsstraße. Alle Nutzungen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesenen Fläche müssen jedoch der Zweckbestimmung entsprechen. Die überlagernden Ausweisungen stehen im Widerspruch.

Eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche zur Erschließung von rückwärtigen Flurstücken ist seitens der Gemeinde zu prüfen. Die Erschließung der Flurstücke Nr. 138/1 und 139/2 muss gewährleistet bleiben. Die Begründung trifft keine Aussagen dazu.

Gleiches gilt für die nun einbezogenen nördlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 122. Hier befindet sich ein bestehendes Gebäude, dessen aktuelle Nutzung den Unterlagen nicht zu entnehmen ist. Auch hier gilt, dass die Nutzung des bestehenden Gebäudes der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechen und damit der Feuerwehrwache selbst dienen muss. Da es sich außerhalb der festgesetzten Baugrenze befindet kann es hier nur Bestandsschutz genießen. Dabei ist dann fraglich, auf welche (genehmigte) Nutzung sich der Bestandsschutz erstreckt.

Welche Bedeutung die graue Fläche innerhalb dieses Bereiches haben soll, ist unklar. Die Unterlagen sind anzupassen, da diese Signatur sogar die Baugrenze in Teilen überlagert. Stellplatzflächen können zugeordnet werden, sofern es notwendig ist.

Generell gilt, dass eine Ausweisung einer Baugrenze nicht zwingend innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche erfolgen muss. Es kann sich jedoch eine Notwendigkeit dazu ergeben. Die Gründe sind in den Unterlagen darzulegen.

In der Summe der o.g. Belange ist der gewählte Geltungsbereich zu prüfen.

Ob es sich bei der Fläche für die Abfallentsorgung um einen Abfallsammel-/Entsorgungsplatz oder auch um den Bereitstellungspunkt für die Entsorgungsfahrzeuge handelt, wird nicht deutlich. Auch die Begründung hilft da inhaltlich nicht weiter. Dort werden umfangreiche Kriterien für die Ausgestaltung einer Wendeanlage (Fahrbahnbreite, Ausfahrtradius)

aufgeführt, ohne dass genau klar ist, ob die Entsorgungsfahrzeuge das Gelände überhaupt befahren werden.

Die Notwendigkeit des neu in die Planung aufgenommenen 24 m breiten Einfahrtsbereiches an der B 196 wurde nicht erläutert (bei Einsatz: Einfahrt der Privatfahrzeuge im Norden, Ausfahrt der Großfahrzeuge im Westen?).

Generell dient die Begründung der Erläuterung der getroffenen Festsetzungen. Eine rein wiederholende Wiedergabe der textlichen Festsetzungen ist zu vermeiden (Seite 14).

Zur Erleichterung der digitalen Handhabung und damit der Lesbarkeit auf kleineren Endgeräten ist das gewählte Papierformat möglichst in seiner Breite auf ein Mindestmaß zu verkleinern. Die betrifft in vorliegendem Fall unnötig dimensionierte Verfahrensvermerke.

Die Nummer des Bebauungsplanes fehlt auf der Planzeichnung.

Bauaufsicht

Die Baugrenze wird an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches bis auf eine Tiefe von 3 m herangeführt. Die auf dem Flurstück 122 eingezeichnete „Straße“ wird als „Bollwerkstraße“ bezeichnet. Hier wäre zu prüfen, ob die Erschließung der Grundstücke die sich westlich und südlich anschließen - z.B. Haus Nr. 32 - beeinträchtigt wird.

Außerhalb der Baugrenze befindet sich ein grau hinterlegtes Rechteck. Laut Luftbild im Geodatenportal könnte es sich um den bestehenden Parkplatz handeln. Wird dieser hier festgesetzt?

Das Gebäude in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich außerhalb der Baugrenze. Ist dieses Gebäude bei der Festsetzung „Flächen für Gemeinbedarf“ richtig zugeordnet oder gehört dies als Nebengebäude zum Wohnhaus auf dem Flurstück 136/2?

Bodenschutz

Das Schutzgut Boden ist differenzierter zu beschreiben. Es liegen nur Aussagen zur Nutzungssituation (Forstwirtschaft) und zu Vorbelastungen (keine Altlastenverdachtsflächen) vor. Um den inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 BauGB an einen Umweltbericht zum Schutzgut Boden gerecht zu werden, sind bodenkundliche Kennwerte, die Bewertung aller Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG und Aussagen zur Empfindlichkeit gegenüber den vorhabensbedingten Einwirkungen zu ergänzen.

Aussagen zu Bodenarten, -typen, zur Bodenfruchtbarkeit und landwirtschaftlichen Wertigkeit sowie zur potenziellen Erosionsgefährdung lassen sich z. B. im Kartenportal Umwelt MV recherchieren. Neu ist dort eine Abfrage zur Bodenfunktionsbewertung.

Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, wie und in welchem Umfang sich welche Wirkfaktoren auf den Boden und seine Funktionen auswirken. Aussagen zu den relevanten Wirkfaktoren, wie Versiegelung, Verdichtung, Überdeckung/Bodenauftrag und zur Erheblichkeit der Auswirkungen sind zu ergänzen.

Es sollte zumindest der Umfang der abgegrabenen und versiegelten Böden in einer einfachen Verlustflächenbetrachtung dargestellt werden.

Für Übungszwecke auf dem Gelände dürfen zum Schutz des Bodens keine AFFF-/PFAS-/PFOS-haltigen Schaumlöschmittel genutzt werden.

Immissionsschutz

Im aktuellen Entwurf (Juli 2023) des Bebauungsplans Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ ist die Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge in Richtung Bundesstraße B196 geplant. Damit verbessert sich die Situation in Bezug auf Lärm (schnelle Ausfahrten, teilweise mit Sondersignal) für die nächstgelegenen Immissionsorte an der Bollwerkstraße, auf den Flurstücken 136/2, 138/1 und 139/2, deutlich. Grundsätzlich wird der Planung zugestimmt.

Im weiteren Verfahren ist für das konkrete Bauvorhaben des Feuerwehrgebäudes und der evtl. geplanten Rettungswache eine Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie zu erarbeiten, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in Bezug auf Geräusche untersucht, die von Anlagen- und Lieferverkehr, technischen Anlagen, Veranstaltungen im Außenbereich und Bewegungen auf Parkplätzen ausgehen.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise der unteren Wasserbehörde wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zum Niederschlagswasser wird auf folgendes hingewiesen:

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße muss durch eine Baugrunduntersuchung vor Ablauf des Verfahrens erbracht werden.

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 den Grundstückseigentümern, hier die Gemeinde Baabe, das Erlaubniserfordernis entfallen.

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 sind folgende Grundsätze umzusetzen:

- 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 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan findet die Löschwasserversorgung des beplanten Gebiets keine Berücksichtigung. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist konkret durch Maßnahmen festzulegen.

Zum Standort der Feuerwache

Bezüglich des Standortes der Feuerwache finden die anzustrebenden Hilfsfristen gemäß § 7 Abs. 4 Feuerwehrorganisationsverordnung (FwOV M-V) weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan eine Berücksichtigung. Zusätzlich geht weder aus dem Flächennutzungs-

plan noch aus dem Bebauungsplan hervor, inwiefern die Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde Baabe Einfluss auf den Standort der Feuerwache hat.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wurde hier einer der wichtigsten Faktoren beim Bau einer neuen Feuerwache, die Ausrückzeiten und Hilfsfristen einer Feuerwehr, nicht betrachtet.

Kataster und Vermessung

Die Prüfung des o.g. Bebauungsplanes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:

Planzeichnung Teil A

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

Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.

Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Begründung:

Bei der Benennung des Plangebietes ist die korrekte Gemarkungsbezeichnung (wie in der Planzeichnung) zu verwenden. Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird grundsätzlich empfohlen.

Sonstiges:

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen vorbereitet, aber noch nicht zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung/Baulandumlegung empfohlen.

Tiefbau

Hinsichtlich der Gemeindestraßen und der sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine Aussagen zum Verkehrskonzept getroffen. Der Antragsteller wird, wie unter Punkt 6.6 erwähnt, für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einholen.

Abfallwirtschaft

Da die Unterlagen gegenüber dem Vorentwurf hinsichtlich der Abfallentsorgung nicht weiter konkretisiert wurden, weise ich nochmals auf Folgendes hin:

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

8

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Amt Mönchgut-Granitz eingegangen am: 27. Okt 2023						
BM	AV	LVB	BA	Fin	BGA	Uer/ Abg

Telefon: 0385 / 588 68-132
Telefax: 0385 / 588 68-800
E-Mail: birgit.malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR/105-1/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 25.10.2023

Bebauungsplan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Baabe Stand Entwurf Juli 2023

Sehr geehrter Herr Andreas,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zur im Betreff genannten Planungsabsicht.

Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Das betreffende Plangebiet befindet sich im Schutzbereich des Landesküstenschutzdeiches Boddendeich Baabe. Damit ist der Planungsbereich derzeit gegen Überflutungen geschützt. Die aktuell vorliegende Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ enthält für den betreffenden Küstenabschnitt einen gültigen Bemessungshochwasserstand (BHW) von nunmehr 3,10 m NHN.

Die Geländehöhen des Baufensters der geplanten Feuerwehr befinden sich im Bereich von ca. 2,00 m NHN und aufwärts.

Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig eine Anpassung des Schutzniveaus des Landesküstenschutzdeiches Baabe an die Erhöhung des Bemessungshochwasserstandes erfolgt.

Ich empfehle dennoch entsprechend dem eigenen Schutzbedürfnis das gültige BHW von 3,10 m NHN bei der Errichtung der baulichen Anlagen z. B. durch Geländeerhöhung zu berücksichtigen.

Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzinformation:

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

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund
Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68-000
Telefax: 0385 / 588 68-800
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Mönchgut Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Telefon: 0385 588 / 68-204
E-Mail: A.Himpel@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Herr Himpel
Aktenzeichen: 5121.12-VR-006-062/23
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 08.11.2023

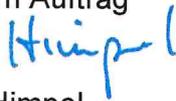
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Feuerwehr Baabe"

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben in der vorliegenden Form keine Bedenken. Aktuelle Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.

Mit freundlichem Grüßen
im Auftrag


Himpel

Allgemeine Datenschutzinformation:

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

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:

Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 588 / 68-204

E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de

Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

- Untere Naturschutzbehörde -

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
18581 Putbus



Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Amt Mönchgut-Granitz							
eingegangen am:							
07. Nov. 2023							
BM	AV	LVB	BA	Fin	BÜA	Lie/ Abg	KV

bearbeitet von: **Max Härtel**
E-Mail: m.haertel@suedostruegen.mvnet.de

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

Telefon: 0385/588633-23
Fax: 0385/588633-50

Aktenzeichen: 5121.12 /21b / Hae
St. Nr.: 23189
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

30.10.2023

Ihr Zeichen / vom

Ihr Schreiben vom 21.09.2023, eingegangen per E-Mail
Vorangegangene Stellungnahme 22164 vom 01.08.2022

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

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und Mitteilung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 Entwurf der Planzeichnung (Teil A) im M 1 : 500 einschließlich Textteil (Fassung Juli 2023), die Begründung zum Entwurf sowie der Umweltbericht (Fassung 31.07.2023) nebst Anlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19.07.2023 und Biotopkartierung vom 03.07.2023) vor.

Standort:

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

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



unesco

Biosphärenreservat

Hausanschrift:

Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen
Circus 1
18581 Putbus

Telefon: 0385/588 633-00
Fax: 0385/588 633-50
E-Mail: poststelle@suedostruegen.mvnet.de
Internet: www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de

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

Planzeichnung (Teil A)

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 ich weiterhin um eine Begründung der Festsetzung der Firsthöhe von 13 m über Normalhöhennull.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussagen zur Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6. Für die Festsetzung dieser Grundflächenzahl ist der Flächenbedarf für die Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen zu begründen. Der in der Begründung enthaltene Verweis auf das Erarbeitungsstadium der Vorplanung ist nicht ausreichend. Nach der Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs, sollte auch ein möglicher Erhalt von Bäumen, die gleichzeitig zum optischen Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung beitragen können, geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung sollten diese Bäume in der Planzeichnung konkret zum Erhalt festgesetzt werden.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

zu 1. Maß der baulichen Nutzung:

Unabhängig von der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehr einschließlich Rettungswache sehe ich das Erfordernis der Formulierung weiterer Festsetzungen zur baulichen Gestalt der geplanten Gebäude wie zum Beispiel zur Geschossigkeit, zur Dachfarbe und -form. Auch wenn es sich beim Zweck der Planung um technische, funktionale Bauwerke handelt, schließt dies nicht aus, dass Gestaltungselemente die eine regionaltypische Bauweise erkennen lassen, in die Planung mit einfließen können.

Die vorgetragenen Punkte wurden bereits in der vorangegangenen Stellungnahme aufgeführt. Sie wurden in der vorliegenden Planfassung nicht hinreichend betrachtet und berücksichtigt. Die Aussage, dass derzeit Entwürfe der Vorplanung erarbeitet werden und daher Details und somit Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen bisher nicht belastbar sind, ist nicht ausreichend.

Eine Vereinbarkeit der Planung mit der BRVO SOR kann somit nicht beurteilt werden.

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 Ablendeinrichtungen,
- 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.

Das Erfordernis einer solchen Festsetzung wird auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gesehen. Ohne die Aufnahme der oben dargestellten Formulierung zur Beleuchtung als Festsetzung ist eine Vereinbarkeit der Planung mit dem gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht gegeben. Eine Aufnahme der dargestellten Inhalte zur Beleuchtung in die Planung als Hinweis ist nicht ausreichend.

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.

Ergänzungsbedarf Hinweise:

Die folgende Vermeidungsmaßnahme ist in die Hinweise des B-Planes zu übernehmen:

Vermeidungsmaßnahme VM 1 (Vogelarten, Fledermausarten): Gebäudeabbrüche, Gehölzfällungen und die weitere Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brut-/Wochenstubezeit auszuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar. Sollte im Zuge von Gebäudeabbruch- und Fällarbeiten ein besetztes Fledermausquartier vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen ist umgehend zu informieren.

Zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes

Zu 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass in Verbindung mit 6.1 Städtebauliches Konzept:

Gemäß Kapitel 1 der Begründung des Bebauungsplanes plant die Gemeinde Ostseebad Baabe den Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Fahrzeughalle, Sozialtrakt und allen Infrastruktureinrichtungen einer modernen Feuerwache. Dem Kapitel 6.1 Städtebauliches Konzept ist zu entnehmen, dass mit der vorliegenden Planung ein zentral gelegener Standort für die Ansiedlung eines kommunalen Feuerwehrstandortes mit der Option einer angegliederten Rettungswache planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Aussagen zum Planungsziel in den Kapiteln 1. und 6.1 sollten in Übereinstimmung gebracht werden.

Die optionale Planung einer Rettungswache wurde nicht begründet. Im Ostseebad Baabe befindet sich bereits eine Rettungswache in der Göhrener Chaussee 1a. Eine Begründung für einen eventuell erforderlichen Standortwechsel innerhalb der Gemeinde liegt nicht vor. Die optionale Planung einer Rettungswache ist daher zu begründen.

Zu 4. Beschaffenheit des Plangebietes:

Dieser Abschnitt enthält die Aussage, dass eine bauliche Überprägung des Plangebietes mit Ausnahme eines Parkplatzes im Nordwesten nicht vorhanden ist. Gemäß Planzeichnung befindet sich nordwestlich des genannten Parkplatzes ein Gebäude. Die Begründung ist daher entsprechend zu ergänzen. Darüber hinaus sollten Aussagen zum weiteren Umgang mit diesem vorhandenen Gebäude getroffen werden. Für den Fall eines Gebäudeabbruchs wurden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen ergänzt (siehe Ergänzungsbedarf Hinweise).

Zu 6.1. Städtebauliches Konzept:

Gemäß Begründung war der Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes von Baabe vorgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Kompensation für die erforderliche Waldrodung im Ortsteil Nipmerow der Gemeinde Lohme geplant.

zu 6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Hier verweise ich auf meine Ausführungen zur Planzeichnung und zu den Textlichen Festsetzungen. Ich bitte um eine ausführliche Betrachtung und ggf. als Ergebnis dieser um die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den B-Plan.

zu 10. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Der Lagefaktor ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 (HzE 2018) falsch ermittelt.

Gemäß Punkt 2.2. HzE 2018 beträgt der Lagefaktor innerhalb von Biosphärenreservaten 1,25. Dieser wird aufgrund dem Abstand zu einer Störquelle (Straße / Siedlungsbereich) unter 100 Metern um 0,25 reduziert. Daher ergibt sich ein Lagefaktor von 1,0. Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen, dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen erneut vorzulegen und nach Bestätigung die zusätzlichen KFÄ im Ökokonto BRASOR-001 zu reservieren.

Artenschutzfachbeitrag

Nachforderung faunistischer Erfassungen:

Im Rahmen einer Begehung des B-Plangebiets durch Mitarbeiter des Biosphärenreservatsamts Südost-Rügen am 17.10.2023 wurden in einer Kiefer und einer Birke mehrere Spechthöhlen festgestellt, die im Zuge der faunistischen Kartierungen im Jahr 2022 nicht erfasst worden waren. Diese sind im Hinblick auf eine bestehende Nutzung bzw. Nachnutzung durch andere Brutvogelarten oder Fledermäuse nachzuuntersuchen. Das Ergebnis der Nachuntersuchung ist dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen in Form eines Kurzberichts zu übermitteln. Bei Befunden sind entsprechende funktionserhaltende (CEF-) Maßnahme zu planen, mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen abzustimmen und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Artenschutzrechtlicher Maßnahmenbedarf:

Auf die Übernahme der folgenden Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis und Textliche Festsetzung wurde bereits in dieser Stellungnahme hingewiesen. Die folgenden Ausführungen dienen der Erläuterung und Begründung.

Vermeidungsmaßnahme VM 1 (Vogelarten, Fledermausarten): Gebäudeabbrüche, Gehölzfällungen und die weitere Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brut-/Wochenstubezeit auszuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar. Sollte im Zuge der Fällarbeiten ein besetztes Fledermausquartier vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen ist umgehend zu informieren.

Vermeidungsmaßnahme VM 2 (Fledermäuse, nachaktive Vogelarten, Vogelarten angrenzender Bruthabitate): Für die Beleuchtung des Grundstücks sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540nm zu verwenden (z. B. LED Amber).

Begründung:

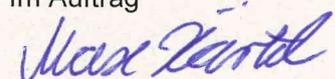
Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen VM 1 und 2 ist sichergestellt, dass durch das B-Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. BNatSchG ausgelöst werden.

Zu VM 1: Auch, wenn im Rahmen der faunistischen Kartierungen im Jahr 2022 keine Ansiedlungen höhlenbrütender/-bewohnender Brutvogel-/Fledermausarten festgestellt wurden, besteht aufgrund der vorhandenen Habitatpotenziale prinzipiell die Möglichkeit, dass zwischenzeitlich Brutvogel- oder Fledermausansiedlungen erfolgten/erfolgen. Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VM 1 wird verhindert, dass in Baumhöhlen/-quartieren befindliche, noch nicht mobile Jungtiere verletzt oder getötet werden. Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VM 1 wird ebenfalls verhindert, dass im Gebäude anwesende Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

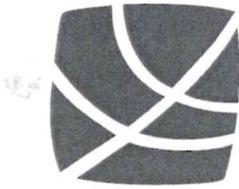
Zu VM 2: Durch die Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme wird verhindert, dass nachaktive Vogelarten und Fledermäuse durch betriebsbedingte Lichtemissionen erheblich gestört und Jagdgebiete in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden. Zudem dient sie dem Erhalt der Nachtlandschaft in den angrenzenden Bruthabitaten.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Max Härtel

ⁱ 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 Obergerichtsverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 20. April 1994 (GVOBl. M-V S. 1022)



Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



Forstamt Rügen · Pantow Nr. 13 · 18528 Zirkow

Forstamt Rügen

Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe



Bearbeitet von: Frau Lehmann

Telefon: 03994 2799982
Fax: 03994 235-414
E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.38_Baabe_Feuerwehr BP 18
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Zirkow, 27. Oktober 2023

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

Ihr Schreiben vom 21.09.2023, Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Hier: Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Sehr geehrter Herr Andreas,

die im Planungsgebiet des o. g. B-Planes verzeichnete Waldfläche haben wir Ihnen in unserer Stellungnahme vom 27.07.2022 bereits mitgeteilt. Darin ist ebenfalls dargelegt, dass es zur Umsetzung des Vorhabens eine Waldumwandelungsgenehmigung und eines hierfür erforderlichen Ausgleiches bedarf.

Die zur Umsetzung des B-Planes erforderliche Ausgleichsfläche zur Waldumwandlung beträgt **5.812 qm**. Das Forstamt Rügen hat die zum Ausgleich erforderlichen Waldpunkte in Höhe von **20.923** berechnet und der Gemeinde mit Mail vom 30.09.2022 mitgeteilt. Die Gemeinde hat die Reservierungsbestätigung für den Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Fahrzeughalle und Sozialtrakt in Höhe von 20.923 Waldpunkte aus dem **Waldkompensationspool Nr. 156 „Nipmerow“** dem Forstamt vorgelegt.

Im nun vorliegenden B-Plan wurde die ermittelte Größe und Lage der in Anspruch genommenen Waldfläche jedoch nicht benannt und nicht dargestellt.

Die Inanspruchnahme ist zudem im textlichen Teil zu begründen weiterhin ist der vom Forstamt berechnete Ausgleich (Erwerb von Waldpunkten, mit Reservierung und Nennung des Waldkompensationspools) im B-Plan aufzunehmen.

Im vorliegenden B-Plan ist zudem nicht ersichtlich, welche Fläche künftig wie (Gebäude/Parkplatz; etc) genutzt wird. Sofern keine baulichen Anlagen im Waldabstandsbereich eingetragen sind, sind diese auch nicht zulässig.

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

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Auf Seite 9 der Begründung zum B-Plan haben Sie dargestellt, dass die Belange des Forstamtes bezüglich der Planung bereits einbezogen, abgeklärt und berücksichtigt wurden. Dies trifft nur teilweise zu, denn lediglich das weitere Vorgehen bei der Antragstellung zur Waldumwandlung, die künftige Verkehrssicherung des angrenzenden Landeswaldes und der Ankauf/Vermessung-Flurstück 122 wurde abgestimmt.

In dem Zusammenhang hat das Forstamt Rügen als betroffener Waldeigentümer sein Einvernehmen zur Nutzungsänderung der Waldfläche (auf Flurstück 122); unabhängig von der forsthoheitlichen Genehmigung; am 22.12.2022 erteilt. Ein Vertrag zur Regelung der Kosten für die Verkehrssicherung zwischen der Gemeinde und dem Forstamt befindet sich in Abstimmung mit der Gemeinde. Bei vorliegendem rechtskräftigem B-Plan ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und der Erwerb der Waldpunkte nachzuweisen.

Für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde; dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zwingend notwendig. Gegebenenfalls bedingt die Umsetzung der Waldumwandlung noch einen zusätzlichen naturschutzfachlichen Ausgleich. Mit Schreiben vom 24.10.2023 hat die UNB ihr Einvernehmen zur beantragten Waldumwandlung lediglich in Aussicht gestellt, sofern die naturschutzfachlichen Auflagen ihrer Stellungnahme umgesetzt sind.

Das Forstamt erteilt die Umwandlungserklärung nach § 15a Abs. 2 LWaldG M-V, sofern das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde vorliegt, deren Auflagen im B-Plan aufgenommen und die Waldumwandlungsfläche sowie der erforderliche Ausgleich (Erwerb von Waldpunkten/Ersatzaufforstung) im B-Plan dargestellt wird.

Die Umwandlungserklärung nach § 15a Abs. 2 LWaldG M-V ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Die Stellungnahme ist positiv 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

Landesamt für Umwelt,
Naturschutz und Geologie

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

Ihr Zeichen: 612602/11
Ihre Nachricht vom: 21.09.2023
Bearbeiter: Herr Pollee (Abt. 5)
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-22198-2-510
Tel.: 0385 588-64-514 (Abt. 5)
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 25.10.2023

E-Mail: bauamt@amt-mg.de

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Abteilung 5.

Im Auftrag

T. Hogh-Lehner

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“, Entwurf vom Juli 2023

[2] Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe über den Bebauungsplan „Feuerwehr Baabe“, Entwurf vom Juli 2023

Das LUNG kann auch dem Entwurf in der vorliegenden Form nicht zustimmen.

Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, welches die Auswirkungen des Regel- und des Einsatzbetriebs der Feuerwehr auf die Nachbarschaft bewertet, wird weiterhin als

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12b
18273 Güstrow
Telefon: 0385 588-64000
Telefax: 0385 588-64108
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Umwelt radioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badenstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 0385 588-64430
Telefax: 0385 588-64479

Hausanschrift:
Bohrkernlager
Brüeler Chaussee 13
19406 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451089

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19051 Schwerin
Telefon: 0385 588-64300
Telefax: 0385 588-64309

erforderlich gehalten. 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: 0385 588-64000
Telefax: 0385 588-64106
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Umweltradioaktivitätsüberwachung,
Küstengewässeruntersuchungen
Badensstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 0385 588-64430
Telefax: 0385 588-64479

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

Hausanschrift:
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt
Paulshöher Weg 1
19061 Schwerin
Telefon: 0385 588-64300
Telefax: 0385 588-64309

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 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) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.



ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

**Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe**

Abteilung Technologie
Bearbeiter: Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen
612602/11

Ihre Nachricht vom
21.09.2023

Unser Zeichen
St/219/23
St/220/23

18528 Bergen auf Rügen
25.09.2023

**Stellungnahme
zum Bebauungsplan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ und zur 1. Änderung des
F-Plans der Gemeinde Ostseebad Baabe**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zum o. g. Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 07.07.2022 hat weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologie Trinkwasser

Anlage:
Stellungnahme ZWAR vom 07.07.2022 – (siehe Anlage)



Verbandsvorsteher: Olaf Braumann
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen
Telefon (0 38 38) 80 04-0
Telefax (0 38 38) 80 04-924
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12
Email info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht
Amtsgericht Stralsund
Register-Nr.
HRA 1624
Steuernummer
079/133/80937

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
BIC: BYLADEM1001
Bankverbindung Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96
BIC: NOLADE21GRW

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Abteilung Technologie

Bearbeiter: Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen
612602/20

Ihre Nachricht vom
24.06.2022

Unser Zeichen
St/166/21
St/167/21

18528 Bergen auf Rügen
07.07.2022

Stellungnahme

zum Bebauungsplan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“ und zur 1. Änderung des F-Plans der Gemeinde Ostseebad Baabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zum o. g. Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserversorgung

An der nördlichen Grundstücksgrenze vom Flurstück 44/32 zur Bollwerkstraße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung PE 110 x 10,0 und über den nordwestlichen Teil des Grundstückes (bestehende Grundstückszufahrt zum Flurstück 138/1) eine Trinkwasseranschlussleitung PE 50 x 4,6 (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

Die o. g. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden und ist zu diesen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten). Die Armaturen müssen frei zugänglich bleiben.

Die Trinkwasserleitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) in die Pläne der Bauleitplanungen aufzunehmen und bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Anschlussmöglichkeiten bestehen an den Trinkwasserversorgungsleitungen in den Bereichen der Bollwerkstraße und B196.



Verbandsvorsteher: Olaf Braumann
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen
Telefon (0 38 38) 80 04-0
Telefax (0 38 38) 80 04-924
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12
Email info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht
Amtsgericht Stralsund
Register-Nr.
HRA 1624
Steuernummer
079/133/80937

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
BIC: BYLADEM1001
Bankverbindung Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96
BIC: NOLADE21GRW

2. Schmutzwasserentsorgung

Über den nordwestlichen Teil des Grundstückes (bestehende Grundstückszufahrt zum Flurstück 138/1) verlaufen eine Schmutzwasserdruckleitung PE DN 65 und ein dazugehöriges Steuerkabel (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

Die o. g. Leitungen dürfen nicht überbaut werden und ist zu diesen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten).

Diese Leitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) in die Pläne der Bauleitplanungen aufzunehmen und bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Anschlussmöglichkeit besteht mittels einem neu zu bauenden Pumperk an der westlich neben dem Plangebiet verlaufenden Schmutzwasserdruckleitung (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

3. Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder direkten Ableitung von Niederschlagswasser in ein natürliches Gewässer bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

Wenn erforderlich und die geodätischen Höhenverhältnisse auf dem Grundstück es zulassen, besteht eine Anschlussmöglichkeit an dem öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der Bollwerkstraße - Anschlusschacht auf dem Flurstück 44/32, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorhanden (siehe Anlage – Bestandsplanauszug).

4. Löschwasserversorgung

Über die im näheren Umfeld bestehenden Hydranten/ Hy-Nr. 03013 und 03012 können maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nicht mehr als maximal 96,00 m³/h Löschwasser zur Verfügung steht.

Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten im Versorgungsgebiet wurden u. a. dem Amt Mönchgut-Granitz übergeben.

Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5. Breitbandausbau

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur im Ostseebad Baabe ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.

Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

6. Allgemeines

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 - 3) sind vom Bauherrn / Erschließungsträger zu übernehmen.

Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

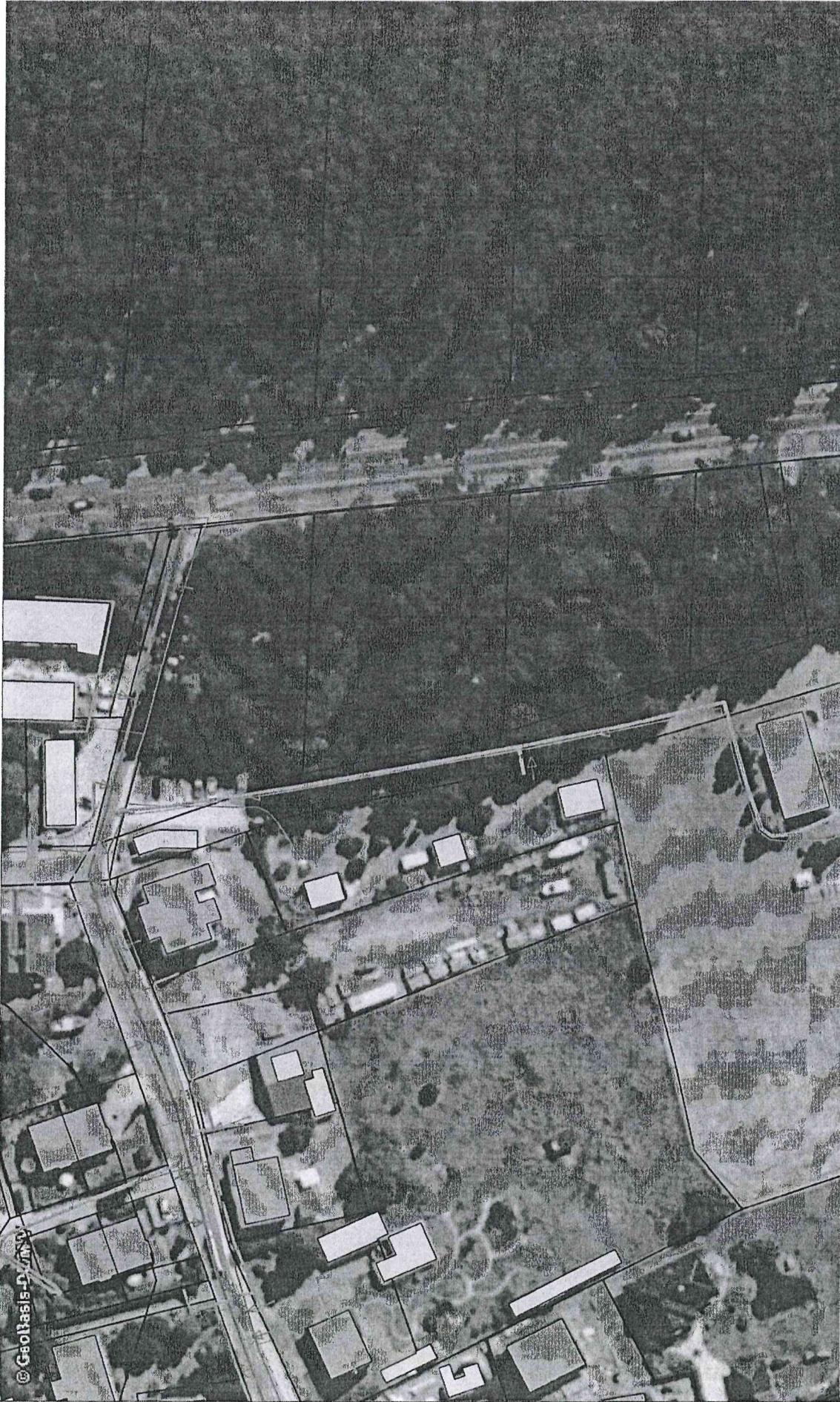
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologe Trinkwasser

Anlage:
Bestandsplanauszug ZWAR – (siehe Anhang E-Mail)



© Geolith-Service

Ohne Gewähr für die Richtigkeit.
Genauere Lage und Tiefe unserer
Anlagen sind durch Handschachtung zu
ermitteln. Stillgelegte Leitungen sind
nicht im Plan enthalten. Grenzen sind
nur zur Übersicht dargestellt und nicht
amtlich bestätigt.

Legende
Trinkwasser
Schmutzwasser
Regenwasser
Mischwasser

Steuerkabel
Breitband



Auszug vom 07.07.2022

M = 1:1000



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

Amt Mönchgut-Granitz
Bauamt
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Ihre Zeichen
612602/11

Ihre Nachricht vom
21.09.2023

Unsere Zeichen
Ne/Vo

Datum
27.10.2023

Stellungnahme B-Plan Nr. 18 "Feuerwehr Baabe" der Gemeinde Ostseebad 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. Daher begrüßen wir die vorgelegte umweltfachliche Bewertung der geplanten Maßnahme.

Die Unterlagen entsprechen grundsätzlich den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes und bieten eine geeignete Entscheidungsgrundlage. In Bezug auf die Biotopkulisse sowie anzunehmende Artausstattung bewerten wir die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen als vertretbar.

Folgerichtig stimmen wir, unter Berücksichtigung der gutachterlich empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, dem Bebauungsplan Nr. 18 "Feuerwehr Baabe" der Gemeinde Ostseebad Baabe zu.

In Anbetracht des überwiegenden öffentlichen Interesses an der zeitgemäßen Verfügbarkeit der Feuerwehr stimmen wir der benötigten Befreiung gemäß § 8 (1) 2. der SORügenNatSchGV MV ebenfalls zu.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Neubert

Digital signiert von Neubert
DN: cn=Neubert, c=DE,
o=Landesanglerverband Mecklenburg-
Vorpommern e.V., ou=Stellvertretender
Geschäftsführer / Umwelt-, Natur- und
Artenschutz, email=neubert@lav-mv.de
Datum: 2023.10.27 10:21:06 +0200

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Kilian Neubert