

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 21
der Gemeinde Ostseebad Wustrow
"Neue Feuerwehr"
gemäß §30 Abs. 3 BauGB
(einfacher Bebauungsplan)



Übersichtsplan - M: 1:5000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	8
10.4	Heizung	8
10.5	Brand- und Katastrophenschutz	8
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	9
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	9
10.9	Abwasserbeseitigung	10
10.10	Abfallbeseitigung	10
11.	Denkmale und Bodenfunde	10
12.	Altlasten	10
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
14.	UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	12
15.	Artenschutzrechtliche Belange	12
16.	Immissionsschutz	13
17.	Kataster- und Vermessungswesen	13
18.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14

Anlage 1: Übersichtsplan zu den Standorten der Machbarkeitsstudie

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Wustrow für das Gebiet „Neue Feuerwehr“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2017 eingeleitet.

Da der Geltungsbereich keine Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen enthält, wird das Vorhaben als einfacher Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB geführt.

1.2 Technische Grundlage

als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:500 des:

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Flurkartenstand: 16. Mai 2018

Die Darstellung der Planzeichnung erfolgt in einer schwarz-weißen Fassung. Die Lesbarkeit des Planes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Planzeichen lassen eindeutig erkennen, welche Festsetzungen damit getroffen werden sollen.

1.3 Verfahrensverlauf

Am 24.08.2017 ist in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Ostseebad Wustrow der Beschluss gefasst worden, den Bebauungsplan Nr. 21 „Rettungszentrum Ostseebad Wustrow“ der Gemeinde Ostseebad Wustrow im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abrundung des nördlichen Ortsrandes Wustrow durch die Errichtung eines Rettungszentrums mit Feuerwehr, DLRG und Bauhof zu ermöglichen. Planbegleitend wurde die Bearbeitung des Fachbeitrages Artenschutz Stand, 13.08.2019 sowie eine schalltechnische Untersuchung Stand 26.02.2020 zu den Auswirkungen der Feuerwehrausfahrten vorgenommen

Im weiteren Verlauf wurde die Zweckbestimmung konkretisiert und der Plan ist mit Stand 17.08.2020 und Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof weitergeführt worden.

In der Planfassung, Stand 31.01.2022, erfolgte eine erneute Konkretisierung der Zweckbestimmung, nunmehr nur als Feuerwehr. Der Plan wurde als „einfacher Bebauungsplan“ weitergeführt.

Weitergehende Hinweise des LK V-R und des Straßenbauamtes Stralsund fanden Berücksichtigung. So konnte an Hand einer Baugrunduntersuchung Stand 07.11.2022 die Versickerungsfähigkeit des Standortes nachgewiesen werden und ein Schlepplachennachweis erbrachte die Erkenntnis, dass kein Kreuzungsausbau erforderlich wird. Über eine Machbarkeitsstudie Stand 20.02.2024 wurde der Nachweis erbracht, dass Alternativen zum Standort nicht bestehen. Mit Datum 16.01.2025 hat

der LK V-R eine Ausnahme zur Ausweisung des B-Plangebietes innerhalb der Schutzzone III der Wasserfassung Ahrenshoop erteilt.

In der Planfassung, Stand 02.04.2025, wurden sämtliche Hinweise und Anregungen berücksichtigt und nunmehr wird das Planverfahren über den B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Ostseebad Wustrow in die abschließende Planungsrunde gebracht.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ostseebad Wustrow besteht.

Das Plangebiet befindet sich danach auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Art der baulichen Nutzung in Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Am 27.03.2025 hat die Gemeinde Ostseebad Wustrow den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss über die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Wustrow

Gemarkung : Wustrow

Flur : 1

Flurstück : 46/18 tlw; 48/4 tlw; 48/5 tlw; 48/10 tlw; 57/1 tlw; 57/2; 58/1;
58/2; 70/58 tlw.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch Grünlandflächen
- im Osten durch Grünlandflächen
- im Süden durch Grünlandflächen
- im Westen durch die Gemeindestraße „Osterstraße“, den Knotenpunkt L 21/ Osterstraße und den Grünstreifen des Radweges der L21 „Ernst-Thälmann-Straße“

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Für das Plangebiet wurde eine Erkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Danach befinden sich ab Geländeoberkante 0,70 -0,80 m Mutterboden der von einer durchgängigen Feinsandschicht unterlagert wird. Damit ist der anstehende Boden versickerungsfähig und für die geplante Bebauung geeignet.

Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Sondierung bei 1,60 m bzw. 2,50 m unter Geländeoberkante.

Geomorphologisch ist das Gelände leicht muldenförmig ausgebildet. Die Randbereich liegen ungefähr 5,0 m über NHN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Wustrow und liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 21. Die gesamte Fläche ist un bebaut und wird als Wiese und Weideland genutzt. Die Weide stellt sich bis auf zwei kleinere Einzelbäume (Eichen mit Stammumfang von 0.9 m) als vegetationsfrei da.

Entlang der Landesstraße L 21 ist ein ca. 1,5 m breiter Grünstreifen, der aus Kleingehölzen besteht, vorhanden. Dieser Streifen bildet in einem Teilabschnitt die westliche Plangebietsgrenze.

Desweiteren befindet sich auf der Westseite eine verkehrstechnische Anbindemöglichkeit zur Osterstraße.

Landschaftsprägende Elemente sowie stehende und fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich angrenzend verläuft der Graben WU 24.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Waldflächen. Waldflächen liegen außerhalb, weiter südlich, auf den Flurstücken 64 und 65 der Gemarkung Wustrow.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Es erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion und ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert, wobei die engeren Schutzzonen außerhalb der Ortslage liegen und grundsätzlich von Bebauungen frei zu halten sind. Die Ortslage selbst unterliegt jedoch nicht den Bestimmungen der LSG-Verordnung. Für die neu einzubeziehenden Außenbereichsflächen muss jedoch eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Das Vorhaben befindet sich in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG, in der Schutzzone III der festgesetzten Wasserfassung Ahrenshoop.

7. Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristig mit der baulichen Entwicklung im Ostseebad Wustrow auseinandergesetzt. Ziel ist es, einen geeigneten Standort für die Freiwillige Feuerwehr nebst erforderlichen Stellplätzen zu finden.

Aktuelle Untersuchungen haben ergeben, dass das vorhandene Feuerwehrgebäude nicht mehr den Unfallverhütungsvorschriften entspricht, der Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten bietet und die erforderliche Verkehrssicherung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann.

Über eine Machbarkeitsstudie wurden drei weitere Standorte (siehe Anlage 1) auf Bebaubarkeit untersucht. Zwei innerörtliche Standorte (Standort 2 und 4) im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße sind aufgrund ihrer Größen ungeeignet und der außerhalb liegende Standort 3 ist zwar für eine bauliche Entwicklung ausreichend bemessen, kann aber aus planungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden. Weitere Standorte stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Ostseebad Wustrow hält somit an dem im Verfahren befindlichen Standort fest.

Als geeigneten Standort mit verkehrsgünstiger Anbindung hat sich diese Fläche an der Nordseite der Ortslage Wustrow, unmittelbar neben der Landesstraße L 21 erwiesen.

Über das Planverfahren sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neue Feuerwehr Ostseebad Wustrow geschaffen werden.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen. Diese nominierte Einrichtung entspricht dem Gemeinbedarfscharakter.

Innerhalb des festgesetzten Baufeldes soll ein Feuerwehrgebäude, bestehend aus Hauptgebäude mit Fahrzeughalle und Waschplatz sowie Anbau mit Sanitär- und Schulungsräumen entstehen. Die Schulungsräume sollen auch für Sitzungen der Gemeindevertreter zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben genutzt werden.

Die Festsetzung eines typisierten Baugebietes nach den §§ 2-9 BauNVO scheidet aus, weil der Regelungsinhalt jeweils deutlich über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche hinausgeht.

Planungsrechtlich ist es grundsätzlich nicht erforderlich, auf Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung zu treffen. Dennoch ist es oftmals zweckmäßig, zumindest Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen zu treffen, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Voraussetzung für die Höhenfestsetzung ist wiederum die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder einer zulässigen Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Aus den genannten Gründen heraus ist im Bebauungsplan sowohl eine Grundflächenzahl, als auch die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt worden.

Durch die Bestimmung einer Grundflächenzahl von GRZ 0,8 wird eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Vorhaben gesichert. Die Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m auszuführen.

Die offene Bauweise bleibt weiterhin Planungsziel. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit einer allseitig freistehenden Bebauung gesichert und das Ortsbild geschützt werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Neue Feuerwehr“ sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen, die eine Firsthöhe von 5,0 m nicht überschreiten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenze durch Balkone um bis zu 2 m auf einer Länge bis zu 6 m der auf dem Grundstück gelegenen nördlichen Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Bezugspunkt der Höhenmaße ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Gemeindestraße „Osterstraße“ mit 5.29 m NHN

Das vorhandene Landschaftsbild wird im Geltungsbereich verändert.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Kulturbodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	5.021,0	100,0
Grundstücksflächen insgesamt	4.292,0	85,5
Bebauungsfläche, GRZ 0,8	(3.434,0)	(68,4)
Freifläche	(858,0)	(17,1)
öffentliche Flächen	729,0	14,5

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen befinden sich im Ortszentrum Wustrow, Bereich Ernst-Thälmann-Straße und Strandstraße.

8.4 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandene Gemeindestraße „Osterstraße“ gegeben. Somit kann eine ungehinderte Befahrbarkeit mit Fahrzeugen gesichert werden.

Eine separate Zufahrt auf die L21 ist geprüft worden, jedoch musste aufgrund der örtlichen Situation und funktionsbedingter Einschränkungen bei der Anordnung baulicher Anlagen von einer direkten Zufahrt abgesehen werden.

Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen werden nicht getroffen, lediglich erfolgt von der „Osterstraße“ die Ausweisung einer getrennten Ein- und Ausfahrt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Ernst-Thälmann-Straße“ ist weiterhin gegeben. Auf eine verkehrstechnische Untersuchung kann verzichtet werden. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wird der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Innerhalb des Feuerwehrgeländes wird zur Sicherheit der Einsatzkräfte eine Verkehrstrennung vorgenommen. Die Feuerwehren erhalten im vorderen Grundstücksbereich einen Wendepunkt und Stellflächen vor der Fahrzeughalle. Die Angehörigen fahren zur seitlich ausgewiesenen Stellplatzfläche und gelangen von dort direkt in das Feuerwehrgebäude.

Bei Feuerwehrausfahrten wird generell eine Lichtsignalanlage betrieben.

Die genaue Lage der Lichtsignalanlagen wird im Zuge der Hochbauplanung bestimmt und eine Sondernutzungserlaubnis beim Träger der Straßenbaulast eingeholt.

9. Auswirkung der Planung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung der Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, mit Zweckbestimmung Feuerwehr, entspricht dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Wustrow, wird durch den Gemeinbedarfscharakter der Einrichtungen begründet und ist am Nordrand der Ortslage von Wustrow funktionell und verkehrstechnisch günstig eingebunden.

Die Planung der Gemeinbedarfsfläche hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

Mit der Planung wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches geringfügig der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Ostseebad Wustrow überlagert. Dieser Bereich, der in der Planzeichnung markiert wurde, diente der Realisierung von Verkehrsflächen. Eine Überplanung dieser Teilfläche wird nunmehr erforderlich, um eine standortgerechte Festsetzung der Lichtsignalanlagen gemäß den Auflagen des Straßenbauamtes Stralsund vornehmen zu können.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Festpunkte der amtliche geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Zu beachten sind jedoch bei weiteren Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerennetze. Herausgeber ist das Landesamt für Innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten. Bohrungen für Erdaufschlüsse zur Wärmenutzung oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG anzeigepflichtig.

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III der festgesetzten Wasserfassung Ahrenshoop. Gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Ahrenshoop kann die untere Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen zulassen. Im weiteren Planungsverlauf wären durch die Gemeinde mit dem öffentlichen Wasserversorger, Wasser und Abwasser GmbH Boddenland, Randbedingungen abzustimmen, unter denen dann eine Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Die untere Wasserbehörde hat eine Ausnahme zum Neubau Feuerwehr Wustrow unter Auflagen, die in einem späteren Bauantragsverfahren zu realisieren sind, erteilt.

Eine Lagerung von Gefahrenstoffen ist nicht vorgesehen. Die Fahrzeughalle, insbesondere der Waschplatz, erhalten zur schadlosen Beseitigung des Abwassers einen Schlammfang sowie einen Benzinabscheider und ggf. einen Koaleszenzabscheider.

Für das Grundstück liegt ein Höhenplan und eine Baugrunduntersuchung vor. Auf dieser Grundlage können genaue Aussagen zur Gelände- und Grundwassersituation getroffen werden. Das Regenwasser soll gesammelt und zeitversetzt in den Graben WU 24 abgeleitet werden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen.

Die auf den Flurstücken 64 und 65 befindlichen Waldflächen reichen mit ihrem Waldabstand nicht in das Plangebiet, da eine Korrektur der Plangebietsgrenze vorgenommen wurde.

Aus agrarstruktureller Sicht ist der betroffene Landwirtschaftsbetrieb in die weitere Planung mit einzubeziehen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E-DIS AG gewährleistet. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E-DIS AG sind grundsätzlich Abstände einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine öffentliche Straßenbeleuchtung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Wasserleitung der Boddenland GmbH. Es handelt sich um eine im Jahr 2000 verlegte Rohwasserleitung, die das Grundwasser aus der Wasserfassung Wustrow zum Wasserwerk Ahrenshoop leitet. Zum Schutz dieser wasserwirtschaftlichen Anlage wird Leitungsrecht mit einem 4,0 m breitem Schutzstreifen festgesetzt.

Eine frühzeitige Abstimmung, zum geplanten Vorhaben, mit der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ als Betreiber der Trinkwasserbrunnen der Wasserfassung Ahrenshoop wird empfohlen.

10.4 Heizung

Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hanse Gas GmbH. Bei einer Bauausführung sind durch die auszuführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Zum Schutz dieser Anlage wird ein Leitungsrecht mit einem 4,0 m breitem Schutzstreifen festgesetzt, der nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden darf. Tiefwurzelpflanzen wie Bäume und Sträucher sind nicht erlaubt.

10.5 Brand- und Katastrophenschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten.

- . 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 für das Wohngebiet von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008 des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses 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. Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befindet sich ein Überflurhydrant in der „Osterstraße“ Ecke „Friedhofsweg“ sowie ein Unterflurhydrant an der „Ernst-Thälmann-Straße“ Flurstück 45/15.

Gemäß § 2 Abs. I (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundsatz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Durch das LPBK M-V wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Fernmeldeeinrichtungen der Telekom.

10.7 Kommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Breitbandkommunikation (BK) - Anlagen soll durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern, bzw. in den vorhandenen Vorfluter, Graben WU 24, östlich des Plangebietes einzuleiten.

Im künftigen Bauantragsverfahren müssen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des LK V-R die Niederschlagswasserbeseitigung unter Angabe sämtlicher angeschlossener Flächen (Menge, Beschaffenheit, ggf. Behandlung des

Niederschlagswassers), die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen wie in Punkt 4.7 WSGVO Ahrenshoop beschrieben, dargelegt werden

Die Grabeneinbindung ist bestandsschonend auszuführen. Eine nachteilige Änderung des Zustandes des Oberflächengewässers hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung wird untersagt.

Für die Unterhaltung des Grabens wird ein 5 m breiter freizuhaltender Streifen festgesetzt. Einfriedungen und Bepflanzungen sind so zu gestalten, dass die Unterhaltung des Gewässers weiterhin möglich ist.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in einen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzuholen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ zu den Einleitbedingungen wird empfohlen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz.

Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist grundsätzlich beim Abwasserzweckverband Körkwitz zu beantragen.

Im künftigen Bauantragsverfahren müssen detaillierte Angaben zu den Abwasserbehandlungsanlagen in der Fahrzeug- und der Waschhalle (Typ, Behältergröße, Größe Schlammfang, Abwassermenge, inkl. zugrunde liegende Berechnungen) dargelegt werden.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern-Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Ein Standort befindet sich in der Hafenstraße.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Denkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V zuletzt geändert am 22.11.2001 (DSchG M=V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

In der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Denkmal „ehemalige Mühle“. Aus Gründen des Umgebungsschutzes sind die geplanten Maßnahmen gestalterisch auf die örtliche Situation abzustimmen und bedürfen vor Bauausführung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.21 „Neue Feuerwehr“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein begrenzter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,8.

Die neu hinzukommenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden wasserdurchlässig gestaltet.

Die Ableitung des unbelasteten Regenwassers der Dachentwässerung erfolgt durch Versickerung bzw. Einleitung in den Graben WU 24 und soll so dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden. Die unversiegelten Grünflächen werden gärtnerisch angelegt. Für die Umgrenzung der Grundstücke sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträucher gemäß Pflanzliste festgesetzt. Insofern ist das verwendete Planzeichen richtig gewählt. Die zweireihige Hecke dient zur landschaftsgerechten Eingliederung der künftigen baulichen Anlage und wird mit Ausnahme der integrierten Einzelbäume keine Ausgleichsmaßnahme. Im Unterschied zum Planzeichen „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (PlanZV 13.1) können hier noch keine Pflegemaßnahmen festgesetzt werden. Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in die Natur und Landschaft verringert und wertvolle Schutzgüter gesichert werden.

Durch die geplante Erweiterung der baulichen Anlagen werden das Ökosystem und die Eigenart der näheren Umgebung nicht nachhaltig beeinflusst.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen können 10.645,0 m² innerhalb der Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebietes werden 12 Stk. Einzelbäume als Hochstamm mit 16/18 cm Stammumfang angepflanzt (siehe Pflanzliste). Bei einem Kompensationswert von 1,0 ergibt sich daraus ein Flächenäquivalent von 300 m². Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei Eichen mit einem Stammumfang von 0.9 m von denen ein Baum abgenommen werden muss und als Einzelbaum (Eiche) zusätzlich zu den 12 zu pflanzenden Bäumen innerhalb des Pflanzstreifens zu ersetzen ist.

An der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine 2-reihige Hecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Einzelbäume in den gekennzeichneten Flächen gemäß Pflanzliste, in der die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt ist, anzulegen.

Die Pflanzdichte der Heckenpflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anzahl
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	12,5%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	12,5%
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	12,5%
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	12,5%
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	12,5%
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Strauch 3- triebig	12,5%
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	12,5%
Corylus avellana	Haselnuss	Strauch 3- triebig	12,5%
Quercus robur	Eiche	Hochstamm 16/18	5 Stk.
Acer campestre	Ahorn	Hochstamm 16/18	4 Stk.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstamm 16/18	4 Stk.

Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind zu gewährleisten.

Lebensräume für geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell ist davon auszugehen, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz bestehen werden, da die natürlichen Lebensgrundlagen zur Entwicklung fehlen.

14. UVP – Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Grundlage der UVP-Pflichtigkeit bildet das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Nach dieser Gesetzeslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 21 besteht laut UVPG keine Pflicht eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchzuführen, da der Schwellenwert für eine Vorprüfungspflicht von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO nicht erreicht wird.

15. Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen, gänzlich unbebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur.

Von der betroffenen Fläche geht gemäß Fachbeitrag Artenschutz, Stand 13.08.2019, eine für den besonderen Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der 2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der Kartierungen zwischen April und Juli ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

Bauzeitenregelung zugunsten der Gehölzbrüter, insbesondere der Dorngrasmücke, unter Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Hiernach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter (gilt nur bei Aussetzen der Beweidung zugunsten einer Wiesennutzung ohne Viehbesatz): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Bauaufreimung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt und das Bauaufreimungsfeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

Amphibien: Eine Tötung von Individuen während der Winterruhe ist dann vermeidbar, wenn im September/Oktobre eine Mahd der Fläche mit Abtransport des Mahdgutes erfolgt; die dann kurzrasige Struktur ist als Winterhabitat ungeeignet, Ausweichquartiere existieren im direkten Umfeld vor allen in dem grabennahen Feuchtgebüsch.

Bei Flächenberäumungen und Bauarbeiten im Umfeld des Kleingewässers (Graben) ist das Bauaufreimungsfeld im Zeitraum 1. März bis 31. Juli eines Jahres durch mobile Amphibienleiteinrichtungen mit Übersteigschutz gegen das Einwandern von Amphibien zu sichern. Die Leiteinrichtung ist 50 m in jede Richtung ab Gewässerrand entlang der Baugrenze zu führen. Der Lichtpunkt der Außenbeleuchtung ist so gering wie möglich zu halten. Sollten beim neu zu errichtenden Gebäudebestand Fensterfronten mit

Einzelfenstern von mehr als 1,0 m x 1,5 m geplant werden, ist zur Vermeidung von Anflügen eine Beurteilung gemäß LAG-VSW (2021) vorzunehmen. Sollte ein hohes Kollisionsrisiko für Vögel ermittelt werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Kollisionen bei der Planung vorzusehen.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung von Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

16. Immissionsschutz

Für das Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung, Stand vom 26.02.2020, durchgeführt. In diesem Gutachten wurde Bezug auf den Einsatz von akustischen Sondersignalanlagen genommen und festgestellt, dass bei Ampelschaltung, die den Verkehr stoppt, auf den Einsatz der akustischen Sondersignalanlage beim Ausrücken der Feuerwehr verzichtet werden kann. In diesem Fall wird nur mit blinkendem Blaulicht ausgefahren.

Bezüglich des geplanten Vorhabens sind keine gesonderten Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan erforderlich.

17. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechts errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die

Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

18. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB und/ oder Grundstücksvereinbarungen und darauffolgenden Flurstücksverschmelzungen mit anschließender Zerlegung infolge der Gebietsüberplanung werden empfohlen.

Olaf Müller
Bürgermeister

Ostseebad Wustrow, 20.08.2018
geändert: 17.08.2020
geändert: 31.01.2022
geändert: 02.04.2025