

Gemeinde Kritzmow

Bebauungsplan Nr. 23
„Feuerwehr am Zanderweg“



Begründung
Mai 2022

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS | 3 |
| 2. | GRUNDLAGEN DER PLANUNG | 4 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2.2 | Planungsgrundlagen | 4 |
| 3. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4. | ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS | 5 |
| 5. | BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES | 9 |
| 6. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 10 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept | 10 |
| 6.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.3 | Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 6.4 | Umweltprüfung | 11 |
| 6.5 | Verkehrskonzept | 12 |
| 7. | IMMISSIONSSCHUTZ | 12 |
| 8. | WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 12 |
| 8.1 | Energie-, Wasserver- und Entsorgung | 12 |
| 8.2 | Gewässer | 14 |
| 8.3 | Telekommunikation | 14 |
| 8.4 | Abfallentsorgung/Altlasten | 14 |
| 8.5 | Brandschutz | 15 |
| 9. | DENKMALSCHUTZ | 15 |
| 9.1 | Baudenkmale | 15 |
| 9.2 | Bodendenkmale | 15 |
| 10. | EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 16 |
| 11. | UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung | |

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Planungsziel ist die Entwicklung eines Feuerwehrstandortes südwestlich des bestehenden Einkaufszentrums „Kritzmow Park“. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow in ihrer Sitzung am 25.08.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die dazu notwendige Erschließung des Geltungsbereiches ist über den Zanderweg gesichert. Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kritzmow stellt den Geltungsbereich bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Um den Neubau der Feuerwehr Kritzmow planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche geplant, auf der die Errichtung von öffentlichen Gebäuden für Feuerwehr mit gemeindlichen Nebengebäuden und Nebenanlagen möglich sein soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Bei Flächen für den Gemeinbedarf kann, anders als bei Baugebieten, auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden. Weil über die oben beschriebenen Festsetzungen hinaus kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, soll vollständig auf die Festlegung von Baugrenzen oder weitere einschränkende Festsetzungen verzichtet werden. Damit verbleibt ein größerer Entwicklungsspielraum für die zukünftige Ausgestaltung des Planungsraumes.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung (LBauO M-V)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Kritzmow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Kataster- und Geodaten vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters) Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom Januar 2021

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf eine rund 0,6 ha große Teilfläche des Flurstücks 80/6, Flur 1, Gemarkung Kritzmow südwestlich des Zanderweges.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Kritzmow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.1 (2) zur **gesellschaftlichen Teilhabe und Daseinsvorsorge**, „ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten...“. Feuerwehren erfüllen als essentielle kommunale Daseinsvorsorgeeinrichtungen eine wichtige Pflichtaufgabe.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 16.04.2021 mit, dass „die bauleitplanerische Vorbereitung des Neubaus einer Feuerwehr am Standort Zanderweg [...] deshalb als Beitrag zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Kritzmow aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet [wird].“

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weist den Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus.

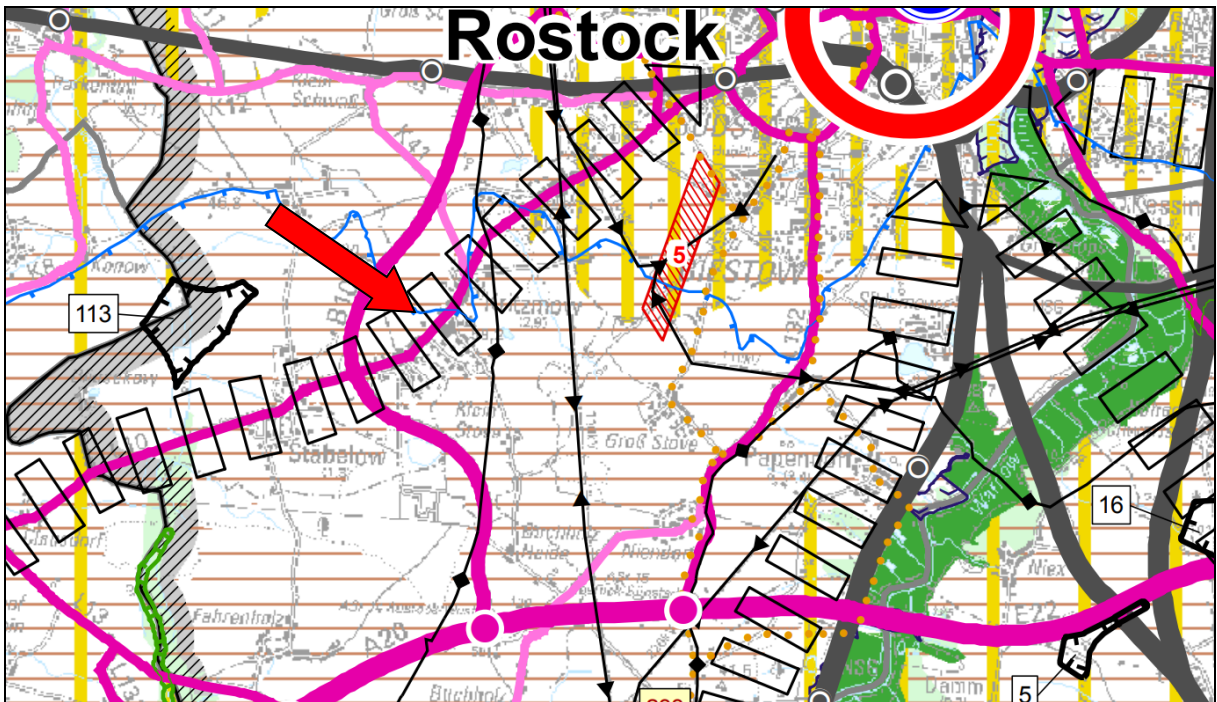


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MMR

Durch die Ausweisung des Planungsraumes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist eine Prüfung des Einzelfalls für die **Belange der Landwirtschaft** erforderlich.

Für die Umsetzung des gemeindlichen Vorhabens werden Ackerflächen mit 50 Bodenpunkten in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme dieser Kleinstfläche für die Neuansiedlung ist aufgrund der Erschließungssituation im Gemeindegebiet jedoch alternativlos, denn die Betroffenheit von potenziellen Flächen im siedlungsnahen Bereich mit 40 bis 50 Bodenpunkten als gutes landwirtschaftliches Ertragsvermögen lässt sich auf die gesamte Ortslage Kritzmow übertragen.

Die abwägende Entscheidung für eine zukünftige Ausformung einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft ist mit anderen öffentlichen Belangen (hier: *Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)*) in Einklang zu bringen.

Da das derzeitige Gebäude nicht die technischen Anforderungen erfüllt und die Platzverhältnisse für die Fahrzeuge der Feuerwehr nicht ausreichen, ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes erforderlich.

Die in Rede stehende Fläche ist aufgrund seiner Größe, der guten verkehrlichen Erschließung und der Vorprägung durch die angrenzenden großflächigen Versiegelungen der Einzelhandelsstandorte prädestiniert für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich in einem ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen, wodurch eine Beeinträchtigung auf diese ausgeschlossen werden kann. Das in Anspruch genommene Areal stellt im Vergleich zu den verbleibenden Produktionsflächen der Landwirte einen untergeordneten Teil dar. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft können damit ausgeschlossen werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock, teilte mit Stellungnahme vom 16.06.2021 mit, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Kritzmow verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2005. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 13.10.2010 wirksam.

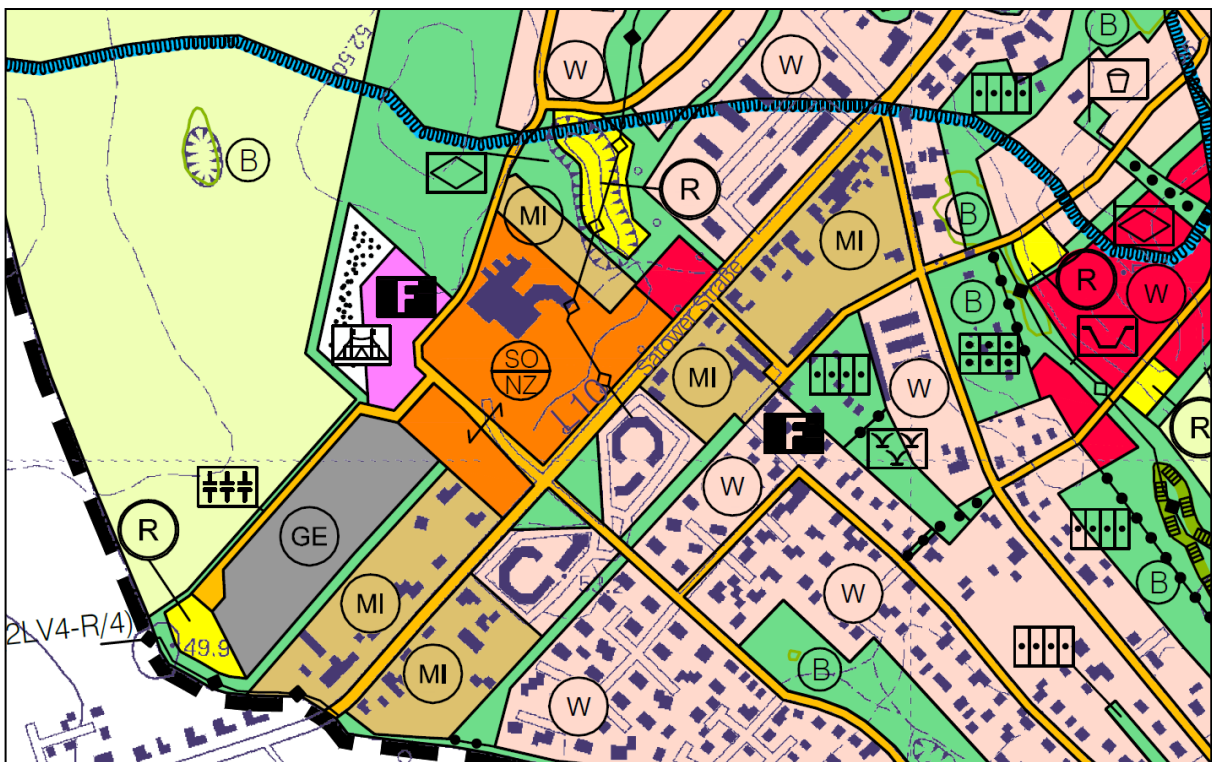


Abbildung 2: Auszug des Flächennutzungsplanentwurfes mit dem Bearbeitungsstand 07.01.2020, ergänzt: 11.05.2020 sowie 31.07.2020

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche bereits berücksichtigt. Es wird auf den entsprechenden Entwurf verwiesen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Ortslage Kritzmow. Er umfasst eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche.

Die Erschließung erfolgt über den „Zanderweg“, welcher direkt an den Planungsraum grenzt. Darüber hinaus schließt der Vorhabenstandort östlich an das Einkaufszentrum Kritzmow Park und südlich an einen weiteren Gewerbestandort an. Nördlich erstrecken sich weitere Ackerflächen.



Abb. 3: Blick auf den angrenzenden Zanderweg und den Kritzmow Park östlich des Geltungsbereiches

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich südlich in ca. 100 m Entfernung zum Vorhabenstandort.

Da der Planungsraum intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, unterliegt er somit einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Gebäude oder hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche sowie der betriebsbedingten Einflüsse der benachbarten großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird die artenschutzrechtliche Bedeutung des Vorhabenstandortes als gering bewertet. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ Schutzzone III.

Als nächstgelegene europäische Schutzgebiete sind das Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ in ca. 6,5 km Entfernung sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Beketal mit Zuflüssen“ zu benennen, welches sich südwestlich in 3 km Entfernung erstreckt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Die Gemeinde Kritzmow beabsichtigt die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes. Das derzeitige Gebäude erfüllt nicht die technischen Anforderungen und die Platzverhältnisse für die Fahrzeuge der Feuerwehr reichen nicht aus.

Sowohl die bereits vorhandenen, großflächigen Versiegelungen für Erschließung und Parkstellflächen als auch die bauliche Gestalt der ansässigen Einzelhandelsbetriebe selbst erzeugen eine gewisse Vorprägung des Planungsraumes. Aus dem durch großflächigen Einzelhandel geprägten Umfeld ergeben sich also keine einschränkenden Anforderungen an das städtebauliche Konzept.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, auf der ein Feuerwehrgebäude mit allen notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen möglich sein soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare Nutzungsänderungen oder -ergänzungen gewährleisten zu können, wird eine allgemein formulierte Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Dabei spielt die Trägerschaft der Gemeinbedarfseinrichtung für die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Rolle.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf kann, anders als bei Baugebieten, auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden.

Weil über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen hinaus kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, soll vollständig auf die Festlegung von Baugrenzen oder weitere einschränkende Festsetzungen verzichtet werden. Damit verbleibt ein größerer Entwicklungsspielraum für die zukünftige Ausgestaltung des gemeindlichen Grundstücks.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Im Rahmen dieser Planung sind keine örtlichen Bauvorschriften Reglungsabsicht der Gemeinde.

6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen. Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Gemeinbedarfsfläche auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten. Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Arten auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.5 Verkehr

Für den Geltungsbereich ist die verkehrliche Erschließung über den Zanderweg gesichert. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt.

Die Zufahrten und Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist außerhalb der angrenzenden straßenbegleitenden Straßenbaumreihe einzuplanen. Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG gesetzlich geschützt.

Südlich wird zwischen der geplanten Gemeinbedarfsfläche und dem Parkplatz des Einzelhandelsstandortes eine Zufahrt mit einer Breite von 10 m freigehalten, um eine Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen durch den örtlichen Landwirt dauerhaft zu ermöglichen.

7. Immissionsschutz

Nächstgelegene Wohnnutzungen befinden sich außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens. Im direkten Umfeld haben sich ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind deshalb keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Nutzungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum anliegen.

Trinkwasserversorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Versorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Wasserversorgung über die örtlichen Anlagen des **Zweckverbandes Wasser Abwasser Rostock-Land** als Wasserversorger abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im Grenzbereich zum unmittelbar anliegenden Verkehrsbereich vorhanden. Die Herstellung der erforderlichen Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke sind gesondert zu beantragen. Die technischen Anschlussbedingungen werden im Antragsverfahren für den Anschluss der Grundstücke bestimmt. Die Versorgung des Geltungsbereiches kann über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße „Am Karauschensoll“ erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Entsorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Entsorgung über die örtlichen Anlagen des Zweckverbandes abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind südlich des Plangeltungsbereiches über den Schacht R03910916 vorhanden.

Die Herstellung der Anschlussleitungen für die Grundstücke sind gesondert zu beantragen.

Niederschlagswasserentsorgung

Der Zweckverband unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Alternativ bestehen Anschlussmöglichkeiten an die gemeindliche Regenwassersammelleitung.

Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“ vom 29.04. 2021 ist der Vorfluter für die gemeindliche Regenentwässerung das verrohrte Gewässer 2/2 R, d.h. die zusätzlichen Einleitmengen müssten auch in Bezug auf das Gewässer betrachtet werden. Dementsprechend wären in diesem Fall konkrete Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband sowie eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort vorhanden.

Allgemeine Hinweise

- 1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen). sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.*
- 2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.*

8.2 Gewässer

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ Schutzzone III.

Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung befinden sich nicht im Geltungsbereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist generell nicht zu befürchten, da mit der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich. Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48m³/h für 2 h ist möglich. Im 300m-Bereich steht ein Hydrant dafür zur Verfügung.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich: 6.004 m²

Gemeinbedarfsfläche 6.004 m²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert ACS: $1 - 0$ (Versiegelungsgrad) = **1**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Entsprechend beträgt der Lagefaktor von **0,75** gewählt.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

| Biotoptyp | Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ² | Biotopwert | Lagefaktor | EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ] |
|--|---|------------|------------|---|---|
| 12.1.1 - Sandacker | 6.005 | 1 | 0,75 | $6.004 * 1 * 0,75$ | 4.503 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | | | 4.503 |

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen außerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind generell nicht zu erwarten. Der Feuerwehrstandort erzeugt keine Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** für Teilversiegelungen bzw. **0,5** für Vollversiegelungen zu berücksichtigen.

Vorliegend ist eine Versiegelung von maximal 3.000 m² vorgesehen.

| Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche | Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung | EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag | Eingriffsflächenäquivalente EFÄ |
|--|-------------------------------------|---|---------------------------------|
| 3.000 m ² | 0,5 | 3.000 * 0,5 | 1.500 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | 1.500 |

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

| m ² EFÄ für Biotopbeseitigung | + | m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung | + | EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ] |
|--|---|--|---|--|--|
| 4.503 | | 0 | | 1.500 | 6.003 |
| Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ: | | | | | 6.003 |

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 6.003 m² EFÄ.

Die Kompensation erfolgt durch eine geeignete Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone 1- Ostseeküstenland.