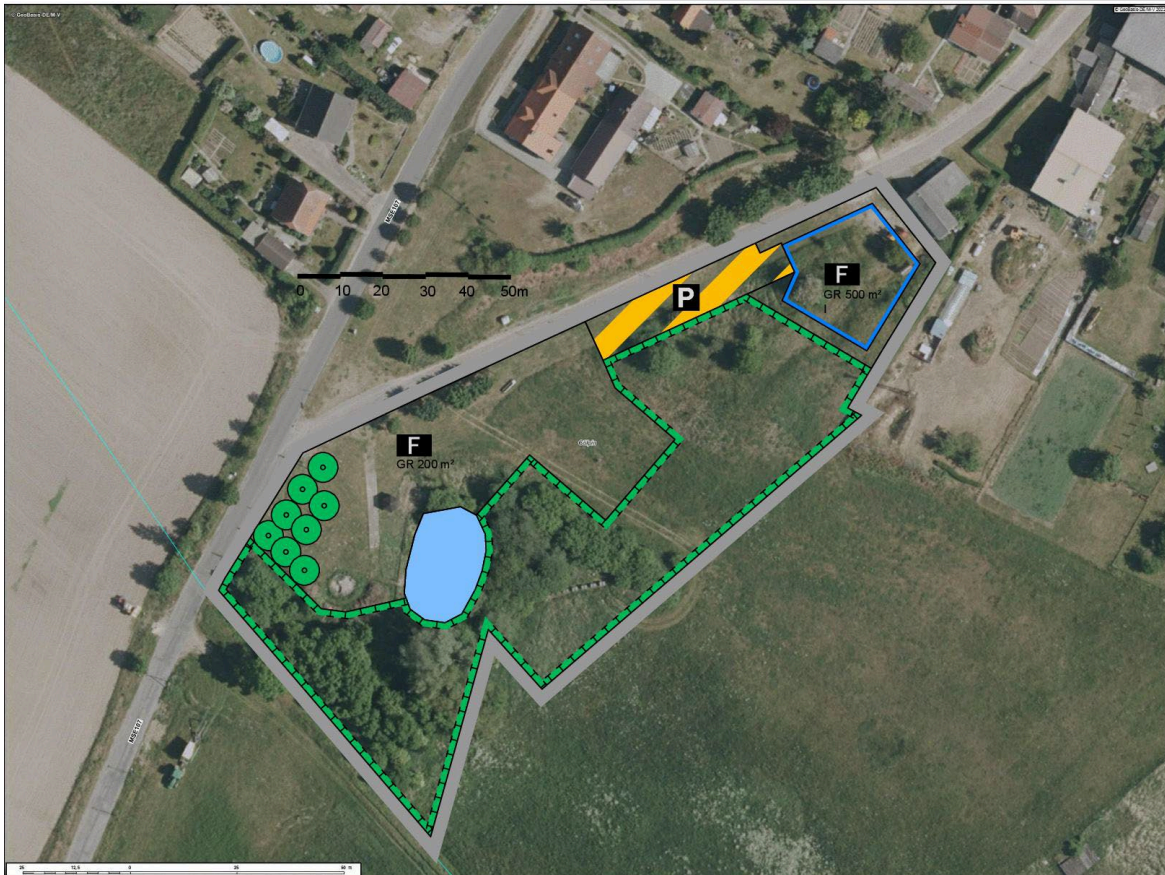


BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„AM KOPPELBERG“

(für die Gemeinde Cölpin OT Neu Käbelich nach § 8 Abs. 4 BauGB)

Begründung zum Vorentwurf



Auftraggeber:

Gemeinde Cölpin über das
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Lennart Salomon

B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Planungsstand:

Vorentwurf August 2022

Inhalt

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Rechtsgrundlagen.....	5
1.5 Kartengrundlage.....	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg - Vorpommern“ (LEP „Mecklenburgische Seenplatte“)	5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte)	6
2.2 Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen ..	7
2.3.1 Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3.2 Topografie und Baugrund.....	7
2.3.3 Bestehende Nutzung.....	8
2.3.4 Nutzungsbeschränkungen.....	8
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
3.1 Planfestsetzungen.....	10
3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.....	10
3.1.2 Art der Nutzung.....	10
3.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.1.4 Zulässige Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO	11
3.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise §§ 22 und 23 BauNVO	11
3.1.6 Verkehrsflächen.....	11
3.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Festsetzungen zum Grünkonzept	11
3.1.8 Nachrichtliche Übernahme – Wasserfläche.....	12
4. IMMISSIONSSCHUTZ	12
5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
5.1 Trinkwasser.....	13
5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung.....	13
5.3 Telekommunikationsversorgung.....	13
5.4 Elektroenergie.....	14
5.5 Wärmeversorgung / Regenerative Energien.....	14

5.6	Stadttechnische Anlagen	14
5.7	Löschwasserversorgung	14
5.8	Abfallentsorgung.....	14
6.	HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG	14
7.	UMWELTBERICHT	16
8.	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	16
9.	ANLAGE 1 – SPA-VORPRÜFUNG	16

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Cölpin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Schulungsraum und Sozialtrakt, PKW-Stellplätzen und Übungsplatz am südlichen Ortsrand des Ortsteils Neu Käbelich.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ ist die Brandschutzbedarfsplanung für das Amt Stargarder Land aus dem Jahr 2019, aus der hervorgeht, dass das vorhandene Gerätehaus der dort ansässigen freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Cölpin, Ortsteil Neu Käbelich nicht den Anforderungen der Unfallkasse sowie der DIN 14092 für Feuerwehrhäuser entspricht.

Da das Grundstück im Außenbereich des Ortes liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Hierfür stehen die Flurstücke 71 und 72, Flur 1 in der Gemarkung Neu Käbelich mit einer Gesamtfläche von 10.381 m² am südlichen Ortsausgang zur Verfügung.

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Schulungsraum und Sozialtrakt, PKW-Stellplätzen und Übungsplatz.

1.2 Verfahren

Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Cölpin hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ in dem Ortsteil Neu Käbelich beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) aufzustellen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungszuweisungen herzustellen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Im Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Die Erschließung ist über die Gemeindestraße Koppelberg gesichert.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Koppelberg“ umfasst eine Fläche von 10.381 m² auf den Flurstücken 71 und 72, der Flur 1, Gemarkung Neu Käbelich. Flurstück 71 liegt nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Plans.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Koppelberg“
- im Osten durch das bestehende Feuerwehrgerätehaus

- im Süden durch Grünland
- im Westen durch die Hauptstraße und einen Entwässerungsgraben

1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23.Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Lessner, Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Tel. Nr.: 0395/7077033, Fax: 032127777822, E-Mail: email@vermessung-lessner.de im Maßstab 1:500.

Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug DHHN 2016 vom 27.04.2021 Flur 1 der Gemarkung Neu Käbelich

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg - Vorpommern“ (LEP „Mecklenburgische Seenplatte“)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (LEP Mecklenburgische Seenplatte) vom 27.05.2016 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

4.1 Siedlungsentwicklung

(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

(5) 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. 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.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte) vom 15.06.2011 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

4.1 Siedlungsstruktur

(2) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

(3) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

(6) Die Ausweisung neuer Bauflächen – ausgenommen Wohnbauflächen - soll in Anbindung an bebauten Ortslagen erfolgen.

Der Standort des zu errichtenden Gebäudes ist erschlossen und die Bebauung erfolgt angrenzend an die bebauten Ortslage. Der Außenbereich muss dafür geringfügig in Anspruch genommen werden, weil eine Feuerwehrrätehaus in angemessener Größe mit Park- und Aufstellflächen nicht innerhalb der bebauten Ortslage Neu Käbelichs realisiert werden kann. D

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Vorbehaltsfläche Landwirtschaft.

Die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr mit Feuerwehrgerätehaus, PKW-Stellplätzen und Übungsplatz steht den Zielen der landwirtschaftlichen Entwicklung nicht entgegen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Cölpin liegen kein Flächennutzungsplan und kein Landschaftsplan vor. Daher handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB, der bestimmten Vorgaben unterliegt. Zunächst müssen dringende Gründe vorliegen, die einen vorzeitigen Bebauungsplan erfordern. Ein dringender Grund liegt in dem Umstand begründet, dass die Brandschutzbedarfsplanung für das Amt Stargarder Land aus dem Jahr 2019 feststellt, dass das vorhandene FF-Gerätehaus der Gemeinde Cölpin nicht den Anforderungen der Unfallkasse sowie der DIN 14092 für Feuerwehrhäuser entspricht. Für die Behebung dieser Missstände, die unter Umständen die Funktionsfähigkeit der Feuerwehr bei einem Rettungseinsatz beeinträchtigen kann, müssen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, was mit diesem Bebauungsplan geschehen soll.

Weiterhin dürfen die Festsetzungen eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Die geplante Nutzung entspricht der tatsächlich bestehenden Nutzung (Flächen für die Feuerwehr und Nutzungen des Außenbereichs). Lediglich die Flächenanteile werden zu geringen Teilen verändert. Es handelt sich damit nicht um eine Änderung der städtebaulichen Gemeindeentwicklung, sie wird lediglich an bestehende Anforderungen geringfügig angepasst, zementiert grundsätzlich jedoch das städtebauliche Konzept. Daher ist hier nicht von einem Entgegenstehen des Bebauungsplans zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Cölpin mit ihren Ortsteilen Cölpin, Hochkamp und Neu Käbelich liegt im Südosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist verkehrstechnisch durch die Anbindung der Bundesstraße B104 und die Kreisstraße MSE107 sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die von der Mecklenburgischen Seenplatte und damit landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Cölpin ist etwa 20 km von der Kreisstadt Neubrandenburg entfernt und gehört zum Amtsbereich Stargarder Land. Auch die Stadt Neustrelitz ist in weniger als 40 min mit dem Auto erreichbar.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle A20 (Stralsund-Stettin) ist ca. 16 km entfernt. Der nächste im Personenverkehr bediente Haltepunkt befindet sich in Neetzka. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randgebiet des Ortsteils Neu Käbelich der Gemeinde Cölpin und ist durch die direkt angrenzende Gemeindestraße Koppelberg voll erschlossen.

2.3.2 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet hat eine leichte bis starke von Süden nach Norden ansteigende Topographie entlang der Straße Koppelberg, von 78,4 m (Höhe Teich) auf 86 m (Hügel an der höchsten Erhebung 88,20 m) über NHN im DHHN 16 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz). Das Baugebiet befindet sich lt. Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in ca. 50 – 100 m Abstand zu einem tiefgründigen Moorgebiet nach BK 25. Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass anzutreffende Böden einen tragfähigen Baugrund darstellen. Dennoch sind vor dem Beginn von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen erforderlich, insbesondere zur Prüfung der konkreten Wasserverhältnisse.

2.3.3 Bestehende Nutzung

Der aufzustellende B-Plan ist mit seinem Geltungsbereich im südlich angrenzenden Außenbereich des Ortsteiles Neu Käbelich lokalisiert. Das geplante Feuerwehrgerätehaus, in dem ein Schulungsraum und ein Sozialtrakt vorgesehen sind, soll auf einer teilweise ruderalisierten Fläche entstehen, die unmittelbar an die bestehende Bebauung (altes Gerätehaus und Garage) angrenzt und bereits als ungeordneter Parkplatz genutzt wird. Stellplätze für Pkw sind parallel zur Straße Koppelberg auf einer anthropogen vorbelasteten, artenarmen unbestockten Grünfläche geplant. Der benötigte Übungsplatz ist auf einer Grünfläche vorgesehen, die durch Landwirte, Imker und Anwohner sporadisch befahren wird. Im Südwesten des Geltungsbereichs liegt der Feuerlöschteich, der südlich und östlich von Bäumen gesäumt wird.

2.3.4 Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzzonen III (und in deren Zentrum II) befindet sich ca. 1.200 m südöstlich von Alt Käbelich.

Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein oberirdisches Telekommunikationskabel.

Stadttechnische Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Mastleuchten.

Geodätische Festpunkte

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt ein geodätischer Festpunkt. Er liegt innerhalb des durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes.

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Bäume. Die vorhandenen Gehölze unterliegen keinem Schutz.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope

In einem Umkreis von 300 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- MST03794 Feldgehölz; Eiche, Esche
- MST03788 temporäres Kleingewässer; Gehölz; Phragmites-Röhricht
- MST03775 temporäres Kleingewässer; Staudenflur, verbuscht

Die gesetzlich geschützten Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Europäisches Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt nur durch die Kreisstraße MSE 107 getrennt an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2446-401 „Waldlandschaft bei Cölpin“ (SPA- Special Protected Area) an.

Der Abstand des SPA-Gebietes liegt damit unter dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes führen kann. Daher wurde in einer gesonderten SPA-Vorprüfung, welche als Anlage dieser Begründung beiliegt, überschlägig untersucht, ob die bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkungen der Aufstellung des geplanten Wohngebietes geeignet sind, die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes erheblich zu beeinträchtigen (Verschlechterungsverbot).

Weitere Nutzungsbeschränkungen sind zum derzeitigen Planstand nicht bekannt.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Planungsziel ist die Herstellung von Baurecht für die Errichtung bzw. den Neubau eines eingeschossigen Feuerwehrgerätehauses mit Schulungsräumen und Sozialtrakt mit PKW-Stellplatzflächen sowie einem unbefestigten Übungsplatz und den Abbruch des alten Feuerwehrgerätehauses und einer angrenzenden Garage.

Die Zuordnung des Hauptgebäudes erfolgt in Fortsetzung der südlichen Randbebauung der Ortslage. Für das Gebäude wird die teilweise Abgrabung einer Geländeerhebung (Hügel) und das Setzen von Stützelementen notwendig. Die Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge sowie die PKW-Stellplätze liegen unmittelbar angrenzend an der erschließenden Straße „Koppelberg“. Fläche für den geplanten Übungsplatz sowie weitere notwendige Zuwegungs- und Aufstellfläche befindet sich etwa zentral im Geltungsbereich zwischen der Geländeerhebung, der Straße „Koppelberg“ und dem Feuerlöschteich.

Des Weiteren wird mit der Festsetzung des zur Löschwasserentnahme genutzten permanenten Kleingewässers als Feuerlöschteich ein planungsrechtlicher Missstand behoben.

Die verkehrliche Erschließung der PKW-Stellplätze sowie des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über die Straße Koppelberg.

Durch das neu zu errichtende Gebäude wird das Ortsbild, insbesondere der Ortseingang aus Blickrichtung der Straße „Koppelberg“, aufgewertet.

3.1 Planfestsetzungen

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

3.1.2 Art der Nutzung

Entsprechend dem Ziel, auf dem Plangebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Grundfläche von 500 m² festgesetzt. Es ist zu § 19 BauNVO zu berücksichtigen, der festlegt, welche baulichen Anlagen bei der Ermittlung der beanspruchten Grundfläche hinzugenommen werden müssen. Zulässig sind hier auch der Feuerwehr dienende Anlagen, wie Aufstellflächen oder Übungsflächen. Der Übungsplatz und der Feuerlöschteich befinden sich südlich des Hanges. Hier wird für die bestehende Versiegelung und mögliche Ausbauten der Zuwegung zum Feuerlöschteich eine Grundfläche von 200 m² festgesetzt.

Negative Auswirkungen für die vorhandenen benachbarten Nutzungen können durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwehr ausgeschlossen werden, da diese, entsprechend des § 4 Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und damit auch in den umgebenden Wohngebieten.

Des Weiteren bietet die nordwestliche Fläche für Gemeinbedarf geeignete Flächen für einen Übungsplatz in ausreichender Dimensionierung. Dieser ist nicht zu versiegeln und lediglich bedarfsweise durch Mahd in der benötigten Ausdehnung funktional herzurichten.

Das zur Löschwasserentnahme genutzte Standgewässer wird mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der aktuellen Nutzung.

3.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklung entsprechend dem Vorhaben gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der Gebäudeoberkanten der Gebäude, bezogen auf Normalhöhennull und durch die Grundflächenzahl definiert und orientiert sich dabei an dem für eine Feuerwehr notwendigen Bedarf.

Es ist eine eingeschossige Bebauung geplant. Für die Realisierung des Vorhabens soll ein bereits in anderen Gemeinden verwendeter Gebäudetyp Verwendung finden, dessen Maße die Höhen der umgebenden Bebauung respektiert.

Die Vorgabe der Geschosszahl wird als ausreichend zur Begrenzung der Höhenentwicklung angesehen.

Als Maß der Nutzung wird somit die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

3.1.4 Zulässige Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird verzichtet. Stattdessen wird für die beiden Flächen für Gemeinbedarf je eine maximale Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Bebauung auf der Fläche für Gemeinbedarf im nordöstlichen Geltungsbereich, Fläche 1, sieht eine Bebauung mit dem Feuerwehrgerätehaus vor. Weiterhin zulässig ist die Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge, Zuwegung zum Feuerwehrgerätehaus und den topographisch bedingten notwendigen Stützmauern. Somit ist auf der Fläche eine Versiegelung von bis zu 500 m² zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf, die im nordwestlichen Geltungsbereich liegt, ist eine Versiegelung von 200 m² zulässig, die eine Zuwegung zum Feuerlöschteich und weitere notwendige Aufstellflächen gewährleistet. Außerdem soll die vorhandene Schutzhütte nördlich des Feuerlöschteichs weiterhin zulässig sein.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufeld festgesetzt. Dadurch wird der Standort des Gebäudes des Feuerwehrgerätehauses konkretisiert und gesichert, dass es im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße Koppelberg errichtet wird. Das Gebäude ist in einer offenen Bauweise zu errichten. Das geplante Feuerwehrgerätehaus und die PKW-Stellplätze sollen an den im Zusammenhang bebauten Bereich angrenzen und die südliche, naturnahe Fläche von Versiegelungen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Aufstellflächen freigehalten werden. Die überbaubare Fläche für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung ist so konzipiert, dass das Gebäude in zwei Varianten ausgerichtet sein kann. Eine Möglichkeit besteht darin, das Gebäude an der Erschließungsstraße auszurichten, die andere Variante ermöglicht eine Ausrichtung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze, sodass mehr Fläche vor dem Gebäude zur Verfügung steht.

3.1.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches, westlich des Baufeldes für die Hauptnutzung, entlang der Erschließungsstraße Koppelberg, wird ein für die Nutzung ausreichende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Sie werden insbesondere für die Mitglieder der FF, die im Einsatzfall zunächst mit privaten PKW zum Feuerwehrgebäude fahren müssen, vorgesehen. Außerdem sind sie nutzbar, wenn auf dem Gelände Veranstaltungen stattfinden und Besucher mit dem PKW anreisen. Die PKW-Stellplätze sind in Teilversiegelung herzustellen.

3.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Festsetzungen zum Grünkonzept

Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen ruderalen -, Grünland- und Gebüschflächen sowie die ufergebundenen Biotope sind als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und sind im Umweltbericht zur Konkretisierung vorgesehen.

Sie sind nicht bebaubar, eine Nutzung durch die Feuerwehr ist nicht vorgesehen.

Des Weiteren ist zum Ausgleich der Eingriffe und Versiegelungen das Anpflanzen von Einzelbäumen im Siedlungsbereich in und außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen (Lage sowie Qualität und Quantität) werden im Verlauf der Konkretisierung des Verfahrens im Umweltbericht benannt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1a BauGB können Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Für den Bebauungsplan Nr. 6 „Am Koppelberg“ der Gemeinde Cölpin ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht zu erreichen.

Der Kompensationsbedarf wird anhand der Richtlinie „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ ermittelt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Entwurfsphase hinterlegt.

Im Rahmen der Kompensation ist daher die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Flurstücken 71 und 72 (Geltungsbereich/ GB) sowie 138 (außerhalb GB), Flur 1, Gemarkung Cölpin geplant. Weitere Flurstücke für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind notwendig und werden eruiert. Die Maßnahme wird außerhalb von wertvollen offenen Trockenstandorten sowie außerhalb von Rastvogelgebieten der Stufe 3 und 4 umgesetzt.

3.1.8 Nachrichtliche Übernahme – Wasserfläche

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewässer mit einer teilweise befestigten Zuwegung. Dieses wird derzeit als Feuerlöschteich genutzt und soll auch weiterhin so genutzt werden. Es wird als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Löschteich festgesetzt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt und liegt in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnnutzung. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Während des Regelbetriebs der Feuerwehr sind bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 durch die Entstehung der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr keine erheblichen Störungen für die bestehenden Nutzungen in der Ortslage Neu Käbelich zu erwarten. Eine notwendige Übungsfläche, auf der mit dem Rufen von Kommandos, Hantieren mit Schläuchen und Geräten zu rechnen ist, wird im südlichen Bereich des Geltungsbereiches geplant und ist somit im ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Auch die topographische Lage des Übungsplatzes auf einem tieferen Niveau als die Ortslage Neu Käbelich wirkt sich vorteilhaft und mindernd auf die zu erwartenden Immissionen aus.

Mit dem geplanten Vorhaben können im Rahmen eines Notfall-Einsatzes die Immissionsgrenzwerte lt. TA Lärm überschritten werden. Einsatzkräfte fahren mit ihren PKW das Gelände an und verlassen es je nach Verkehrssituation in den Kreuzungsbereichen mit eingeschaltetem Martinshorn. Diese kurzfristige Überschreitung ist gemäß Kapitel 7.1 der TA Lärm „Ausnahmeregelungen für Notsituationen zulässig, wenn es der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dient.“ Diese Voraussetzung gilt in diesem Fall als erfüllt. Ein Noteinsatz der Feuerwehr kann daher nicht zu einem immissionsschutzrechtlichen Konflikt führen. Geräuschentwicklungen in Notsituationen wird für die schutzbedürftige Wohnbebauung als zumutbar bzw. verhältnismäßig beurteilt.

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in den angrenzenden Straßenräumen.

5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung. Die Gemeinde Cölpin hat diese Pflicht dem Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg übertragen. Dieser hält öffentliche Anlagen bereit.

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser sind getrennt den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des Zweckverbandes zu übergeben. Das Schmutz- und Regenwasser wird zentral entsorgt.

5.3 Telekommunikationsversorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eventuell die Verkabelung der vorhandenen oberirdischen Telekommunikationslinie erforderlich. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Für eine telekommunikationstechnische Erschließung und somit für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem Versorger z.B. der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

5.4 Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der E.ON e.dis AG.

5.5 Wärmeversorgung / Regenerative Energien

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen, Elektroenergie, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren.

5.6 Stadttechnische Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Mastleuchten. Deren weitere Nutzung und Standorte sind im weiteren Verfahren zu klären.

Die stadttechnische Erschließung wird im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens konkretisiert.

5.7 Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 21.12.2015 in der derzeit geltenden Fassung haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Stand: Februar 2008 zu erfolgen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/ h (Allgemeines Wohngebiet) ist mit der Errichtung und der Erschließung des Bauvorhabens der Feuerwehr zu realisieren. Die Löschwasserversorgung ist für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist über den Feuerlöschteich (permanentes Kleingewässer im Geltungsbereich) vorgesehen.

5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen.

6. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG

Bodenschutz / Altlasten:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt, etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung verwendet werden.

Wenn weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen sollten bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die nach § 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I.S. 1554) zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen. Darüber hinaus ist das Umweltamt Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.

Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wasserwirtschaft / Gewässerschutz:

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, sind diese in jedem Fall wieder funktionstüchtig herzustellen. Darüber hinaus ist der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ zu informieren. Dies gilt auch wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

Kampfmittelbelastung:

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Die Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft rechtzeitig vor Baubeginn wird empfohlen.

Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.10.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Abfall

Die bei geplanten Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

7. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsphase erarbeitet.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Entwurfsphase erarbeitet.

Das Ziel dieses Fachbeitrages ist die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, die durch die geplante Bautätigkeit erfüllt werden können und ggf. die Prüfung der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Dazu erfolgt in dieser artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zunächst eine *Relevanzprüfung* (MTBQ- Auswahl des zu prüfenden Artenspektrums) sowie eine *Potenzialanalyse* (potenziell betroffene Arten). Dabei werden die Arten des Anhang IV der FFH-RL und die europarechtlich geschützten Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie mit berücksichtigt.

Untersucht werden die Auswirkungen auf die europäisch geschützten Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, Amphibien und Reptilien.

9. ANLAGE 1 – SPA-VORPRÜFUNG