

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/22/201

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage hier: Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept mit Feuerwehr

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>	
<i>Bearbeiter:</i>	<i>Verfasser:</i>	
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	25.01.2022	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	24.02.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den Bebauungsplan Nr. 36.1 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Welcome-Center, Infrastruktur und zur Regelung des ruhenden Verkehrs auf.

Unter Berücksichtigung des Konzeptes für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ostseebad Boltenhagen „Standortbewertung zum Sportplatz“ werden die Planziele geprüft.

Grundlage für die Erörterung der Veränderung von Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 36.1 ist die genannte „Standortbewertung zum Sportplatz“ vom 23.11.2020. In diesem Konzept wurden bereits 2 Standorte für die Errichtung der Feuerwehr betrachtet. Favorisiert wurde in dem Konzept der Standort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1. Es handelt sich um den Standort II „West“ gemäß Konzept. Der Standort II „West“ wurde als günstigster Standort bewertet. Als Grundlage für die Flächeninanspruchnahme werden die Flächen der SO2-Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 36.1 genutzt. Um für die Zukunft Flächenerweiterungen zu ermöglichen, wurde dort empfohlen, 16 m in westliche Richtung zusätzlich in Anspruch zu nehmen. Dies hätte Auswirkungen auf die Flächen des bisher festgesetzten Parkplatzes/ Parkdecks. Zu Ungunsten des Parkplatzes bzw. der Parkdeckfläche würden Flächenerweiterungen für die Feuerwehr ermöglicht.

In diesem Zusammenhang wäre zu überprüfen, ob mit einer Veränderung für die Fläche des Parkplatzes eine Optimierung dahingehend erfolgt, dass zumindest 4

Stellplatzreihen innerhalb der Parkplatz-/ Parkdeckfläche ermöglicht werden. Dies ist damit verbunden, dass eine Reduzierung des Gebietes SO1 erforderlich würde, nach überschlägiger Überprüfung zumindest in einer Breite von durchschnittlich ca. 8 m.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wurden auf ihre Anwendbarkeit überprüft. Für die Feuerwehr ist eine Fläche für Gemeinbedarf festzusetzen; Nutzungszweck "Feuerwehr". Die Festsetzungen sind variabel und mit größtmöglichen Spielraum in Bezug auf die überbaubare Fläche vorgesehen. Als Mindestfestsetzung wird unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten auf die Höhenfestsetzung orientiert. Die Höhenfestsetzung wird als sinnvoll erachtet und unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes - wie auch im bisherigen Bebauungsplan - mit maximal 2 Vollgeschossen empfohlen.

Auf weitergehende Festsetzungen, wie zum Beispiel zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen etc., könnte verzichtet werden.

Die Auswirkungen einer zulässigen Erweiterung und Entwicklungsfläche/ Reservefläche für die Feuerwehr wurden in Bezug auf die Parkplatzsituation überprüft. Wenn lediglich eine Reduzierung der Parkplatzfläche erfolgt, würden anstelle der bisher bilanzierten ca. 180 Parkplätze noch ca. 125 Parkplätze realisiert werden können.

Wenn es zu einer Verschiebung und einer Inanspruchnahme von Flächen des SO1- Gebietes für die Herrichtung des Parkdecks kommt, könnten etwa 148 Parkplätze errichtet werden.

Bei Betrachtung des Standortkonzeptes für die Feuerwehr würden bei beiden betrachteten Standorten, Standort I „Ost“ und Standort II „West“, Flächen für Infrastruktur verloren gehen.

Es zeichnet sich ab, dass andere Flächen für die Unterbringung touristischer Infrastruktur durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Anspruch zu nehmen sind (siehe „Standortbewertung zum Sportplatz“).

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Unter Berücksichtigung der „Standortbewertung zum Sportplatz“ im Zusammenhang mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Standort für eine Feuerwehr auf einer Fläche für Gemeinbedarf auf den bisher festgesetzten SO2-Gebieten beschlossen.
2. Um Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr zuzulassen, werden Flächen des geplanten Parkplatzes/ Parkdecks in einer Breite von ca. 16 m in Anspruch genommen.
3. Unter Berücksichtigung der damit verbundenen Reduzierung der Parkplatzfläche/ Parkdeckfläche ist eine Kompensation des Verlustes an Parkplätzen durch Inanspruchnahme von Teilflächen aus dem Gebiet SO1 vorgesehen; mindestens in einer Breite von durchschnittlich ca. 8 m.

4. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Standortbewertung für die Feuerwehr ist ein entsprechendes Gutachten zum Schallschutz einzuholen und als Grundlage des Entwurfsbeschlusses zu machen.
5. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird entweder in östliche Richtung oder in westliche Richtung abgesichert. Die Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden bis zum Entwurfsbeschluss festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

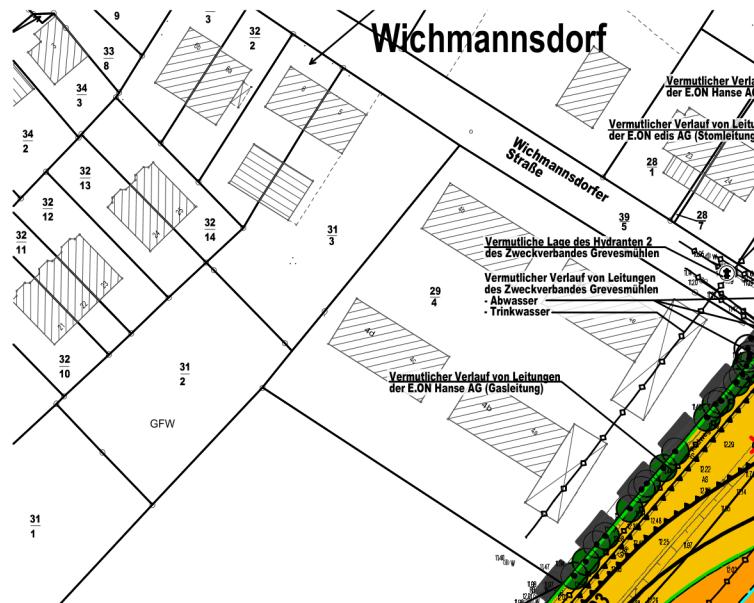
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen unvorhergesehen und unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Planzeichnung mit Kennzeichnung Bereiche FFW öffentlich
2	Feuerwehr – Standortuntersuchung öffentlich

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN
FÜR DAS GEBIET WESTLICHER ORTSEINGANG ZWISCHEN
WICHMANNSDORF UND SPORT- UND FREIZEITANLAGE**

Wichmannsdorf



Flur 1

SO1
SO-Sondengebiet (gem. § 11 BauNVO) touristische Infrastruktur
a
II
GR _{max} = 1500 m ² (inkl. Terrassen)
TH _{max} = 7,50m
OK _{max} = 8,00m

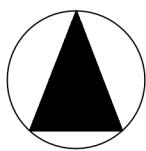
Flächenerweiterung zugunsten des Parkplatzes

SO2
SO-Sondengebiet (gem. § 11 BauNVO) Sport- und Spielanlagen
a
GRZ 0,80
TH _{max} = 12,00m bzw. GH _{max} = 12,00m

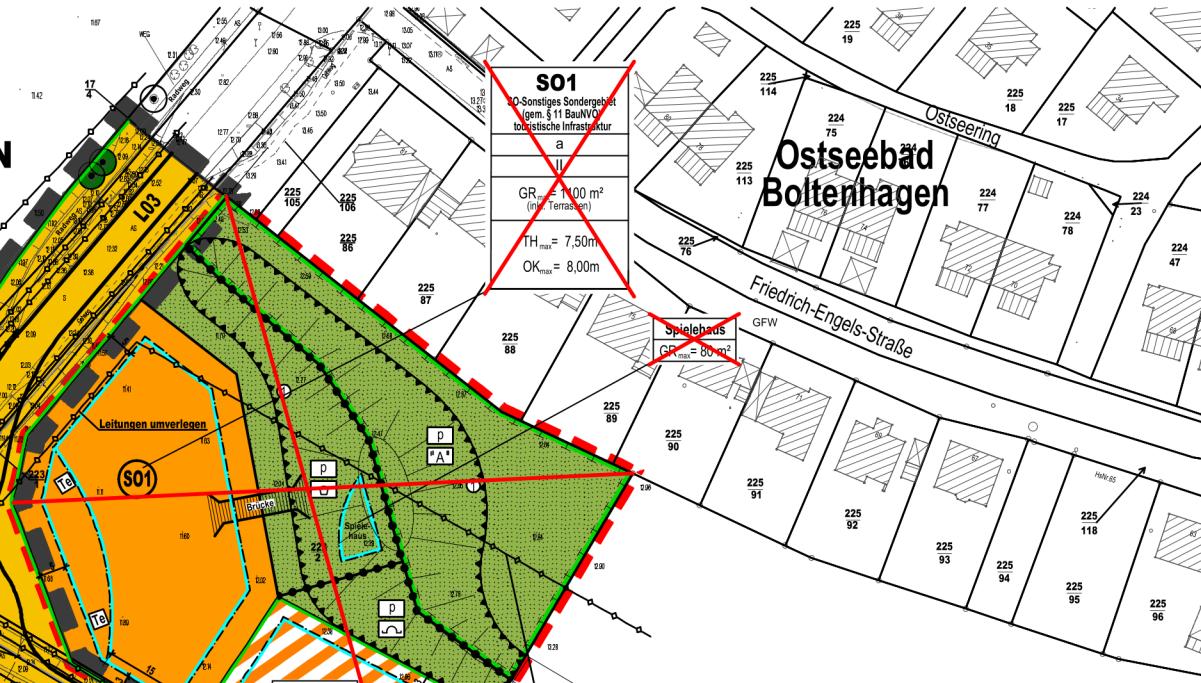
SO2
SO-Sondengebiet (gem. § 11 BauNVO) Sport- und Spielanlagen
a
GRZ 0,80
TH _{max} = 8,50m bzw. GH _{max} = 8,50m

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



M 1 : 1.000



Flur 1

Vermutliche Lage des Hydranten 1 des Zweckverbandes Grevesmühlen

Stand 23.11.2020

Neubau eines Feuerwehrhauses Ostseebad Boltenhagen

Standortbewertung „Zum Sportplatz“



BauTec Bauplanung und Beratung GmbH

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung

- 1.1 Aufgabe / Zielsetzung
- 1.2 Übersicht B-Plan

2.0 Übersicht / Lage – FW-Standorte

- 2.1 Luftbild Lage FW-Grundstücke
- 2.2 Luftbild FW-Grundstück Standort I - Ost
- 2.3 Luftbild FW-Grundstück Standort II - West

3.0 Verkehrsanbindung

- 3.1 Übersicht
- 3.2 Standorte I + II

4.0 Bedarfsermittlung

- 4.1 Zielkatalog Bauherr
- 4.2 Räume und Flächen
- 4.3 Stellplatznachweis

5.0 Überprüfung der Standorte

- 5.1 Standort I - Ost
- 5.2 Übersicht
- 5.3 B-Plan Nr. 31
- 5.4 Konzept Bauherr
- 5.5 Konzept Bauherr - Variante 1
- 5.6 Konzept BauTec - Variante 2
- 5.7 Konzept BauTec - Variante 3
- 5.8 Konzept BauTec - Variante 4

- 5.9 Standort II - West
- 5.10 Übersicht
- 5.11 B-Plan Nr. 31
- 5.12 Konzept BauTec - Variante 1
- 5.13 Konzept BauTec - Variante 2
- 5.14 Konzept BauTec - Variante 3
- 5.15 Konzept BauTec - Variante 4

6.0 Standortbewertung

- 6.1 Standort I - Ost
- 6.2 Standort II - West
- 6.3 Direkter Vergleich

7.0 Impressum

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



EINLEITUNG

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Aufgabenstellung / Zielsetzung

AUSGANGSLAGE

Der Neubau des Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr Boltenhagen soll am westlichen Ortseingang von Boltenhagen entstehen, östlich der Sportplatzanlage.

Das Baufeld befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 31. „Sport- und Freizeitanlage“. Momentan gibt es an diesem Standort keine Bebauung. Es handelt sich gegenwärtig um eine nichtbewirtschaftete Grünfläche, die im hinteren südlichen Teil nachträglich aufgeschüttete Erdmassen besitzt.

Das Grundstück grenzt westlich an den Sportplatz an und östlich schließt unmittelbar die Kleingartenanlage an.

Durch die geplante Nutzungsänderung „FW“ wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Gesamtfläche des Baufeldes beträgt ca. 3.760 m².

Im weiteren Verlauf der Untersuchung wird dieses Grundstück als **Standort I „OST“** bezeichnet.

Es handelt sich bei diesem Grundstück um den Standort, der von der Gemeindevertretung als zukünftigen FW-Standort beschlossen wurde.

Im Startgespräch zum Projekt „Neues Feuerwehrhaus Boltenhagen“ (27.10.20) wurde ein alternativer Standort für die Neubaumaßnahme vorgeschlagen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die sich westlich der Sport- und Freizeitanlage befindet. Dieses Baufeld befindet sich im Satzungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Dieses Grundstück ist somit auch Teil des Gebietes „westlicher Ortseingang, gelegen zwischen Wichmannsdorf und der Sport- und Freizeitanlage“.

Dieses Areal ist ebenfalls unbaut und wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet.

Zukünftig soll diese Fläche gemäß des oben genannten Bebauungsplans als „Sonstiges Sondergebiet SO2 (gemäß § 11 BauNVO) für Sport- und Spielanlagen genutzt werden.

Das Grundstück, das als alternativer Standort vorgeschlagen wird, würde somit zukünftig westlich an einen Parkplatz oder ein Parkdeck angrenzen und östlich von der bestehenden Sport- und Freizeitanlage abgeschlossen werden.

Dieses Baufeld besitzt gemäß dem Bebauungsplan Nr. 36.1. eine Fläche von ca. 4.250 m².

Durch die zuvor beschriebene Nutzungsänderung (Feuerwehr) würde eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 36.1. erforderlich.

Im weiteren Verlauf der Untersuchung wird dieses Grundstück als **Standort II „WEST“** bezeichnet.

Es handelt sich bei diesem Grundstück um die Standortvariante, die von der Freiwilligen Feuerwehr als zukünftigen FW-Standort favorisierte Fläche.

AUFGABE

Eine Standortbewertung mit unterschiedlichen Bewertungskriterien soll einen Überblick über die beiden Standorte geben.

Die Standortuntersuchung soll im Wesentlichen die Antwort auf die Frage geben:

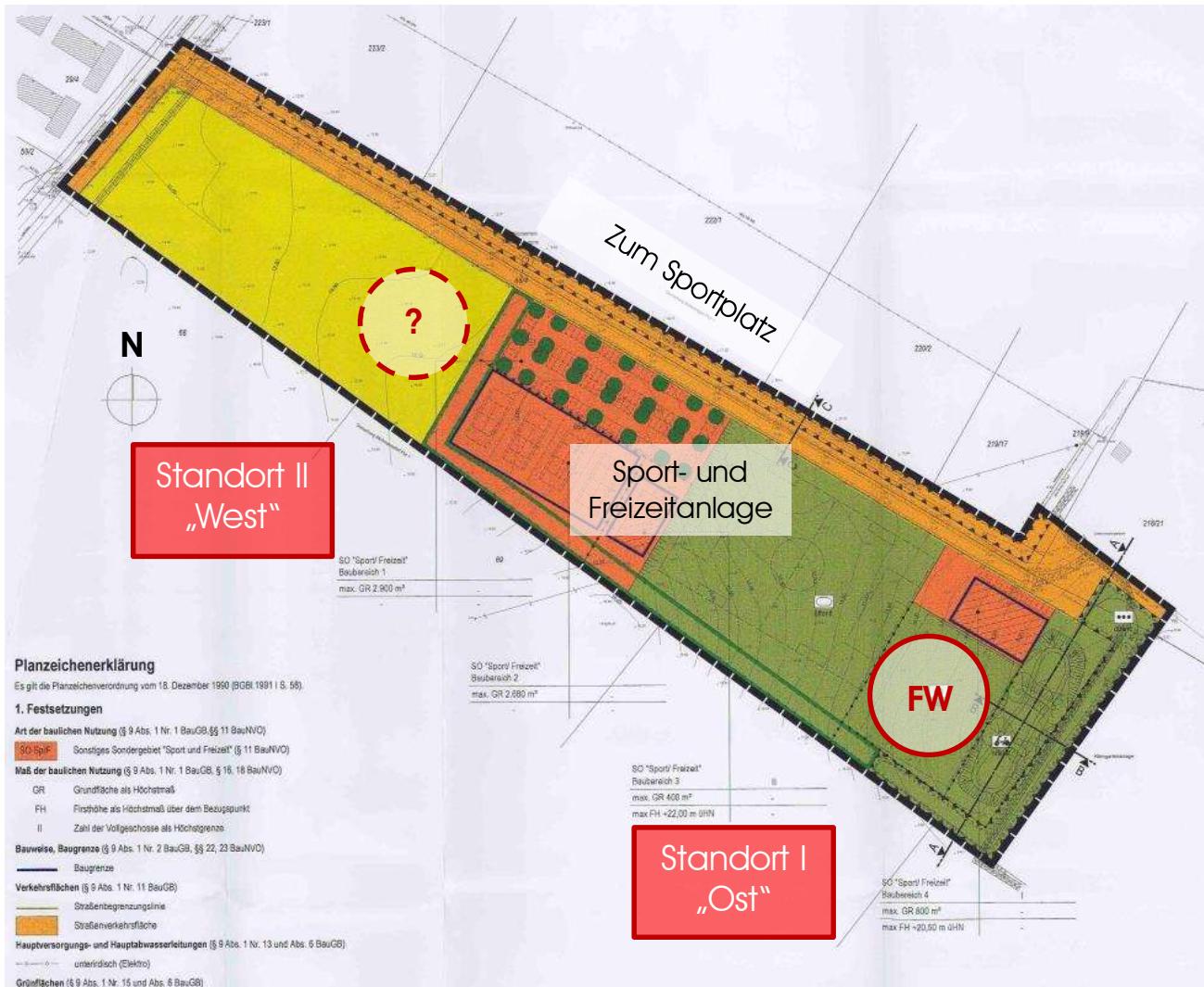
Welcher Standort eignet sich besser für die Neubaumaßnahme? Standort I „OST“ oder Standort II „WEST“



Neubau FFW Boltenhagen



Übersicht B-Plan Sport- und Freizeitanlage



23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



ÜBERSICHT / LAGE „FW-STANDORTE“

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.





23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.





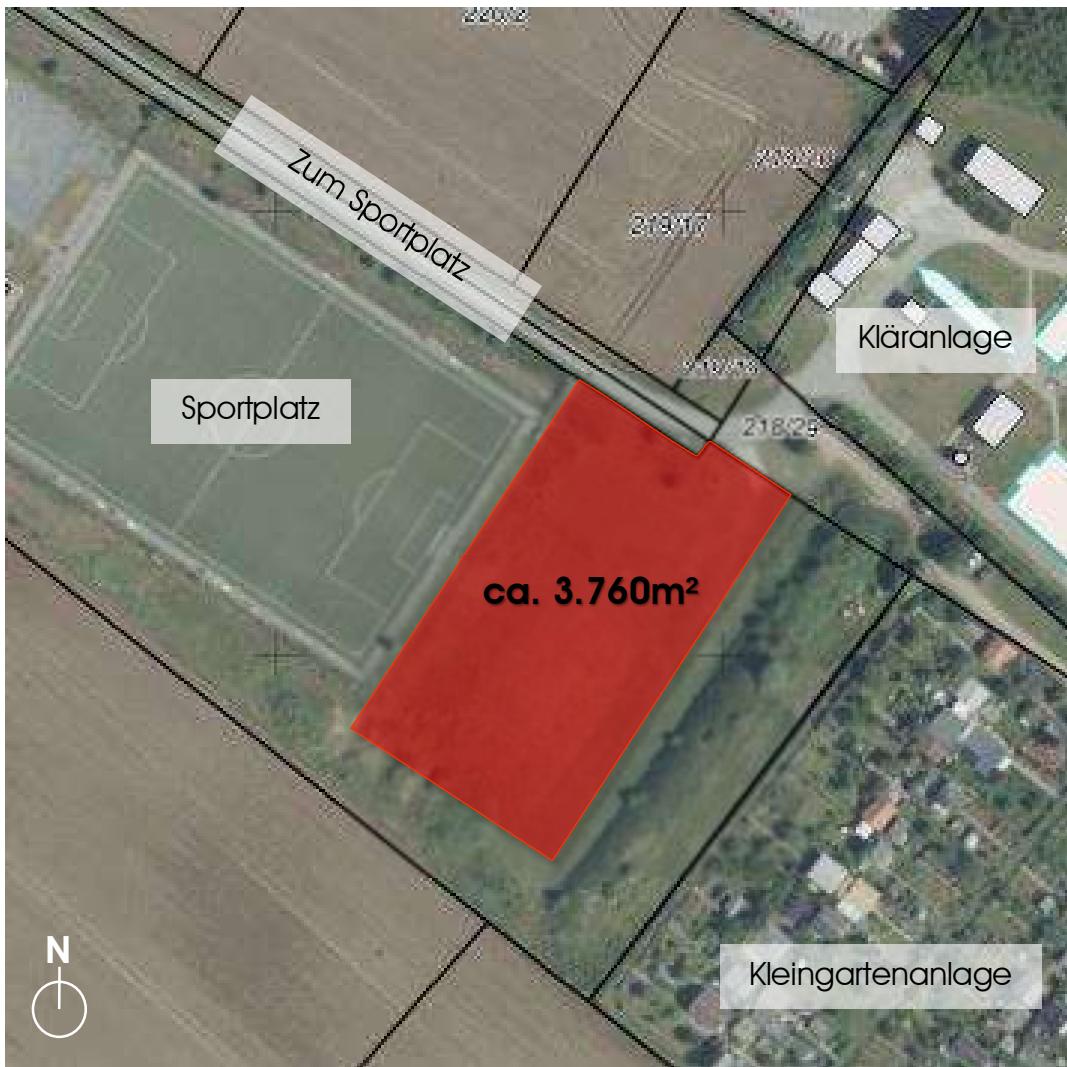
23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.





Grundstück
Feuerwehr



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.





 Grundstück
Feuerwehr



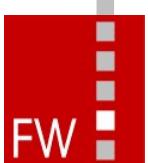
Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



VERKEHRSANBINDUNG

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.





LEGENDE



23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Verkehrsanbindung Standorte „West“ + „Ost“



23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



BEDARFSEMITTLUNG

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



1.3. Zielkatalog

1.3.1 Feuerwehr

- straßenseitige Anordnung des Gerätehauses mit 5 Stellplätzen, eingeschossig
- vorgelagerte Alarmausfahrt und Staufläche
- eingeschossiger Zwischenbereich, Lager, Werkstatt, HA-Raum etc.
- rückseitiger Sozialbereich, mit Umkleiden, Duschen etc. im Erdgeschoss
- Anordnung Schulungsraum, Wehrleiter, Zugführer, Jugendwehr, Teeküche
- Freifläche für Übung und Parkplatz für Einsatzkräfte
- Umzäunung der gesamten Fläche mit Stabgitterzaun und elektrischem Schiebtor (Einsatztor) und Toren für Zu- und Abfahrt
- Anlegen von Ausgleichsgrünflächen

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Ausstattung Innen

Personalstärke	ca. 50 Kameraden
Stellplätze	5
Stellplatzgröße	2 (DIN14092)
Umkleideraum	
Anzahl	4 (2+2)
Anforderung	1,2m ² / Kamerad (DIN 14092)
U1	40 männliche Kameraden
U2	10 weibliche Kameraden
U3	20 männliche Kameraden (Jugendfeuerwehr)
U4	20 weibliche Kameraden (Jugendfeuerwehr)
Versammlungsraum (+Teeküche, + Lehrmittelraum)	ca. 103 m ²
Büroraum	
Wehrführer	12m ²
Jugendfeuerwehr	12m ²
Archivraum	10m ²

- Personal
- Fuhrpark
- Räume und Flächen



Lagerraum	12m ²
Trocknungsraum	8m ²
Traditionsraum	15m ²
Putzmittelraum	8m ²
Waschplatz	65m ²
Werkstatt	12m ²

Ausstattung Außen

Übungsplatz	250m ²
Stellplätze PKW	32 Stück
Beleuchtung, Übungshydrant, Umzäunung, Tore	

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Bedarfsermittlung Stellplatznachweis

Berechnung der Stellplätze nach DIN 14092 – 1

Feuerwehrhäuser Teil 1 : Planungsgrundlagen

Abschnitt 7.3 PKW-Stellplätze im Freien

Die Anzahl der PKW-Stellplätze sollte mind. gleich der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus untergebrachten Einsatzfahrzeuge sein. Nach Tabelle 1 (lfd. Nr. 6.2 Parkflächen) müssen dies mindestens 12 Stück sein.

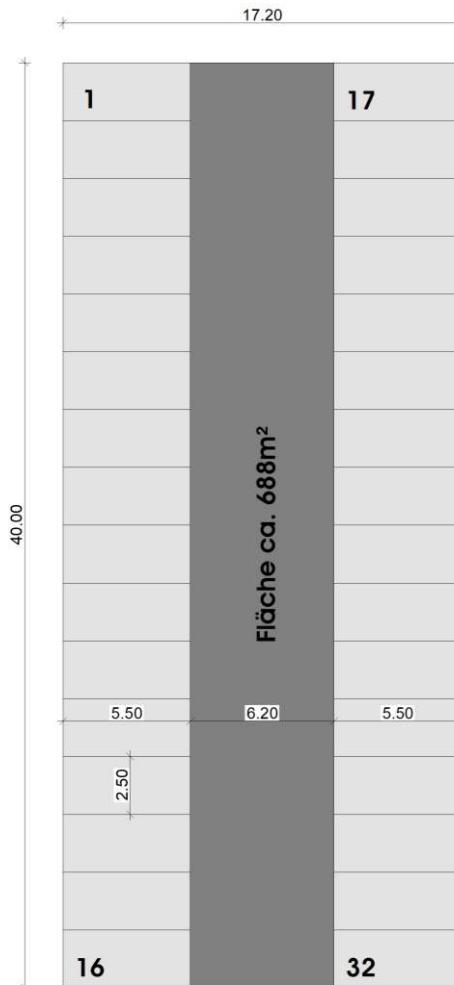
Das neue FWH wird 5 Fahrzeugstellplätzen für folgende Einsatzfahrzeuge aufweisen:

Fahrzeugtyp:

1. Mehrzweckfahrzeug First Responder	1/1	Sitzplätze
2. ELW 1	1/2	Sitzplätze
3. LF 20	1/8	Sitzplätze
4. HLF 10/6	1/8	Sitzplätze
5. Drehleiter DL8K) 23-12	1/2	Sitzplätze
6. Mehrzweckboot	--	Sitzplätze
7. Schlauchtransporthänger STA	--	Sitzplätze
8. Schlauchtransporthänger JFW	--	Sitzplätze

Gesamt: 27 Sitzplätze

32
Parkplätze
gemäß
Vorgabe
Bauherr



Daraus ergeben sich 27 **notwendige Stellplätze** gem. DIN 14092 – 1 Abschnitt 7.3

Stellplätze und Garagen § 49 der LbauO M-V

Gemäß § 49 der LbauO M-V gibt es keine festgelegten Angaben zu Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

Da die DIN 14092-1 hier die weitergehende Forderung darstellt, sollte die o.g. Anzahl der Stellplätze zugrunde gelegt werden.

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



ÜBERPRÜFUNG STANDORTE „OST“ + „WEST“

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



STANDORT I „OST“

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Grundstück Feuerwehr
ca. 3.760m²**

**Standort I
-Ost-**



**Planzeichenerklärung**

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)

SO Sp/F Sonstiges Sondergebiet "Sport und Freizeit" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

GR Grundfläche als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfäche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

---- unterirdisch (Elektro)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Sportplatz

Abstands- und Gliederungsgrün

Bolzplatz

Fahrradahn

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

**Grundstück Feuerwehr
ca. 3.760m²**
**Standort I
„Ost“**
**Änderung
des B-Plan
erforderlich!**


Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.

Sozialgebäude + Fahrzeughalle 1-geschossig

Keine kreuzungsfreien Alarmwege!

Lösungsvorschlag:

V1 Zufahrt auf andere Seite

V2 grundsätzlich neues Konzept

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

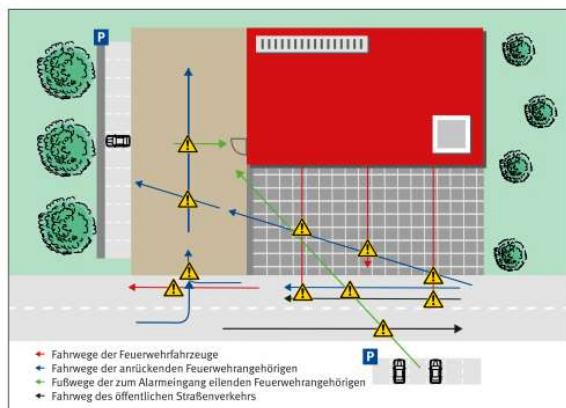
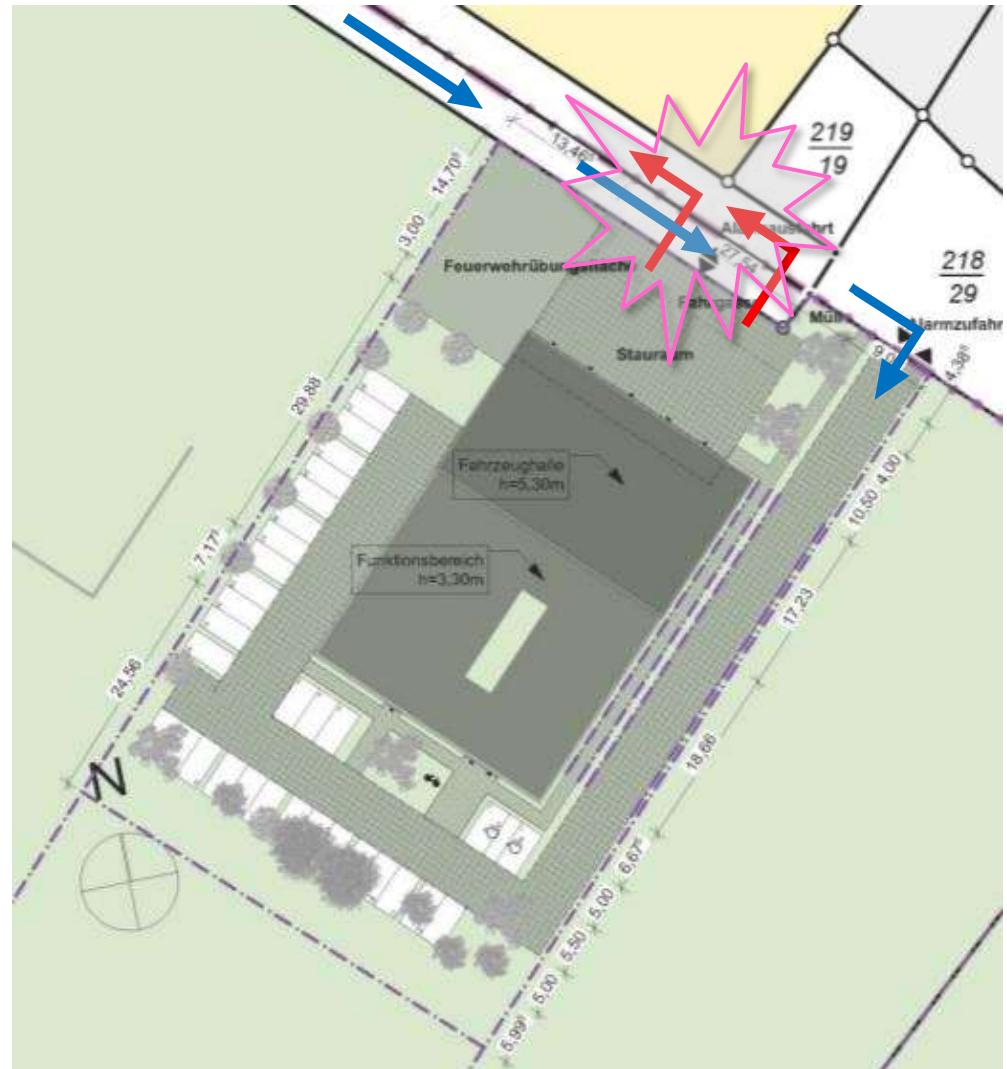


Bild 1 Außenanlagen mit Gefährdungen durch sich kreuzende Verkehrswege (im Interesse der Übersichtlichkeit sind nicht alle möglichen Kreuzungen markiert)



Sozialgebäude + Fahrzeughalle 1-geschossig

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:

Variante 1 - Zufahrt Parken auf der anderen Seite des Grundstückes

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus Stand Dez 2016

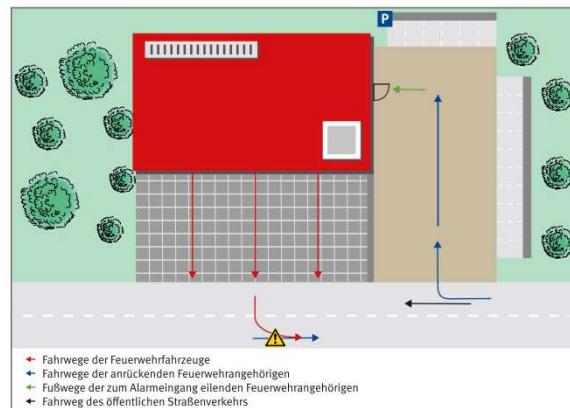
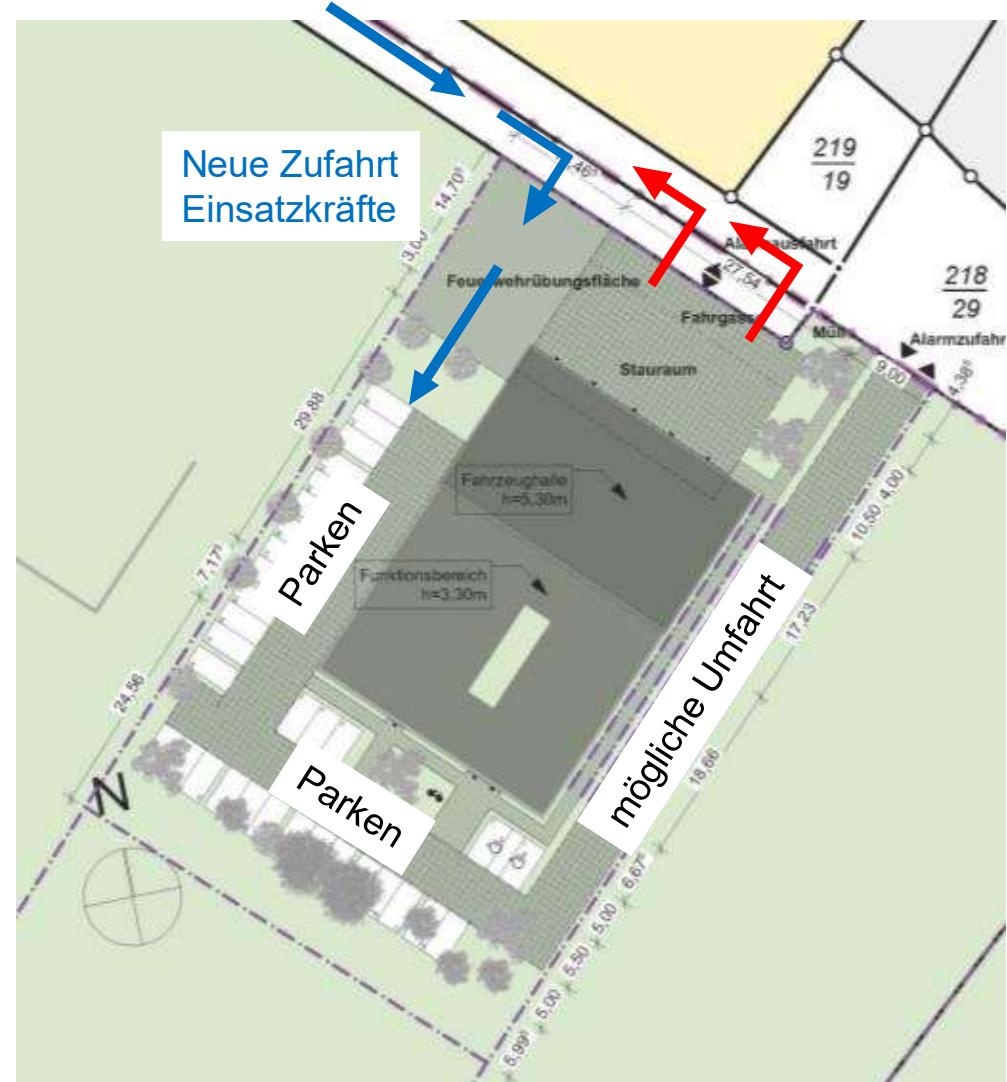


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße

Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Sozialgebäude (SG) 2-geschossig
Fahrzeughalle (FZH) 1-geschossig**

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:
Variante 2 – Sozialgebäude zur
Straße hin ausgerichtet

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

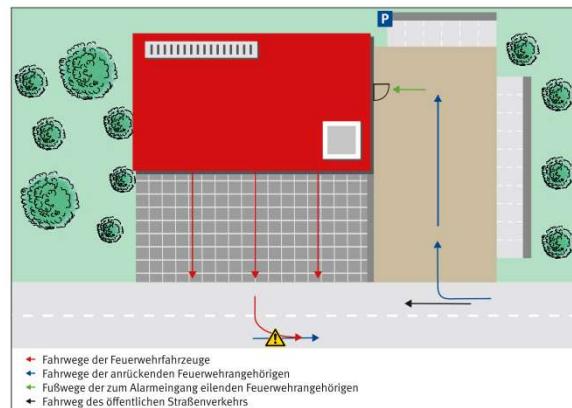
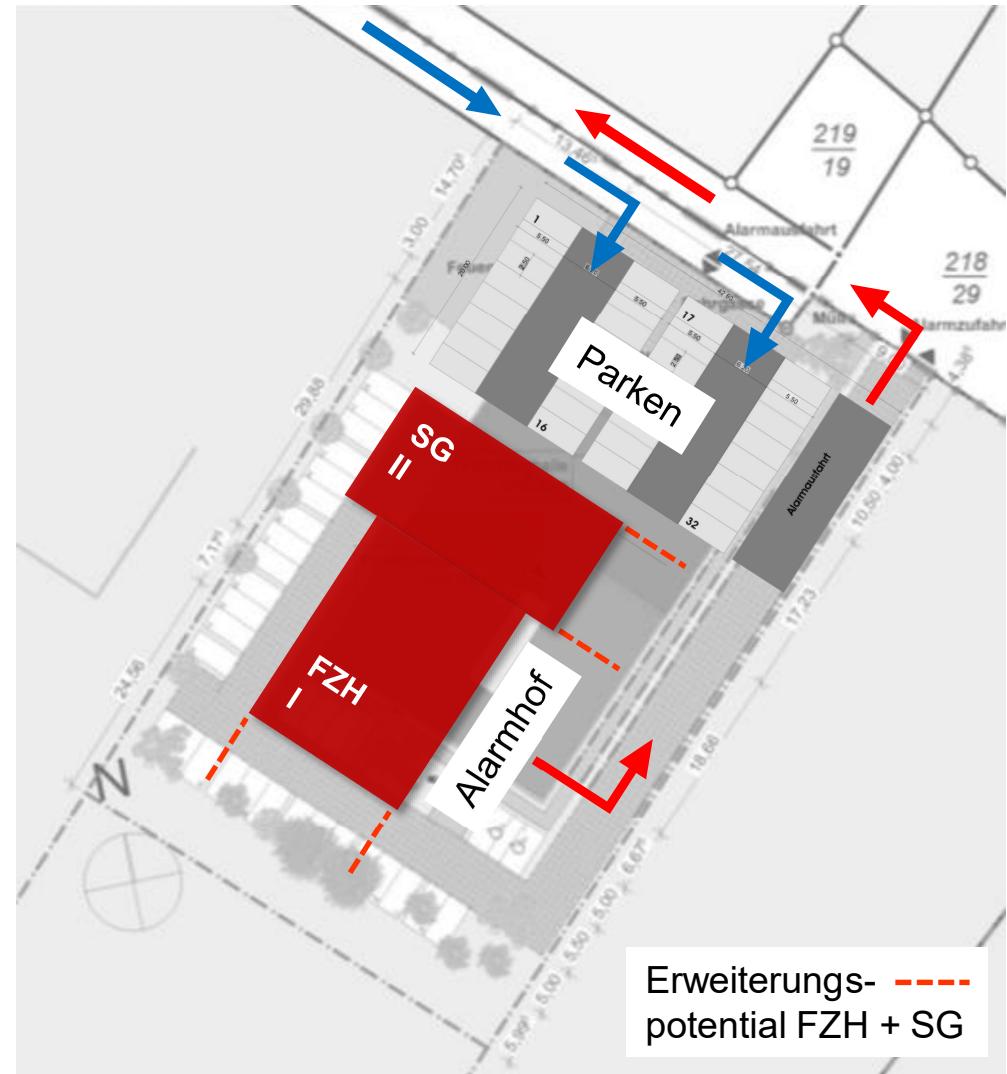


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße

Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Sozialgebäude (SG) 1-geschossig
Fahrzeughalle (FZH) 1-geschossig**

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:

Variante 3 – Fahrzeughalle zur Straße hin ausgerichtet

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

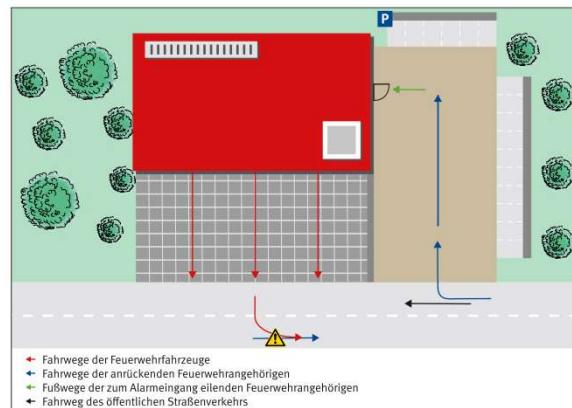
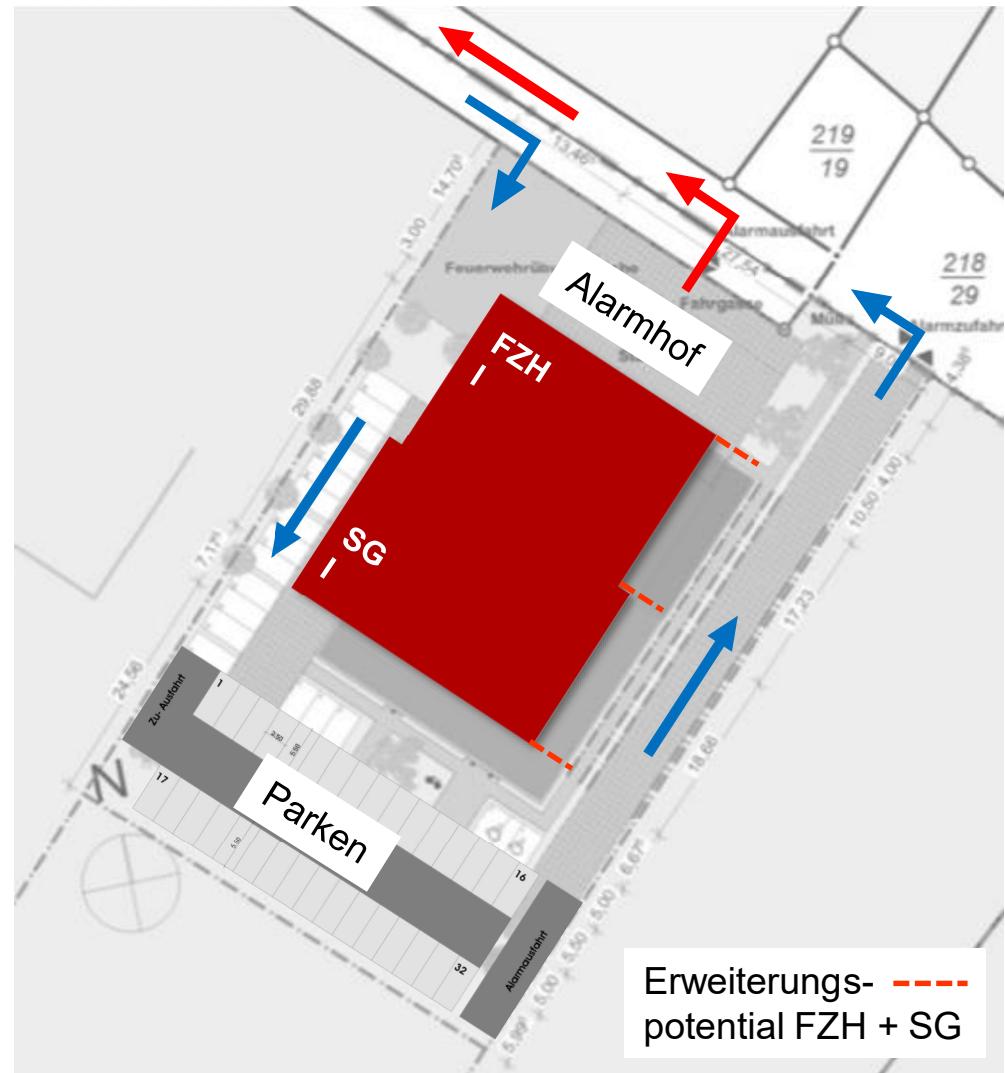


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Sozialgebäude (SG) 1-geschossig
Fahrzeughalle (FZH) 1-geschossig**

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:
Variante 4 – Sozialgebäude zur Straße
hin ausgerichtet

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

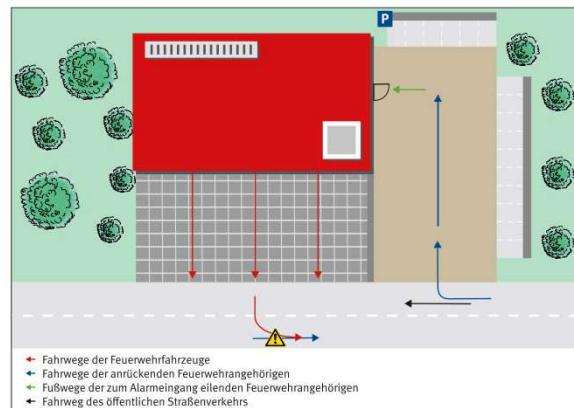
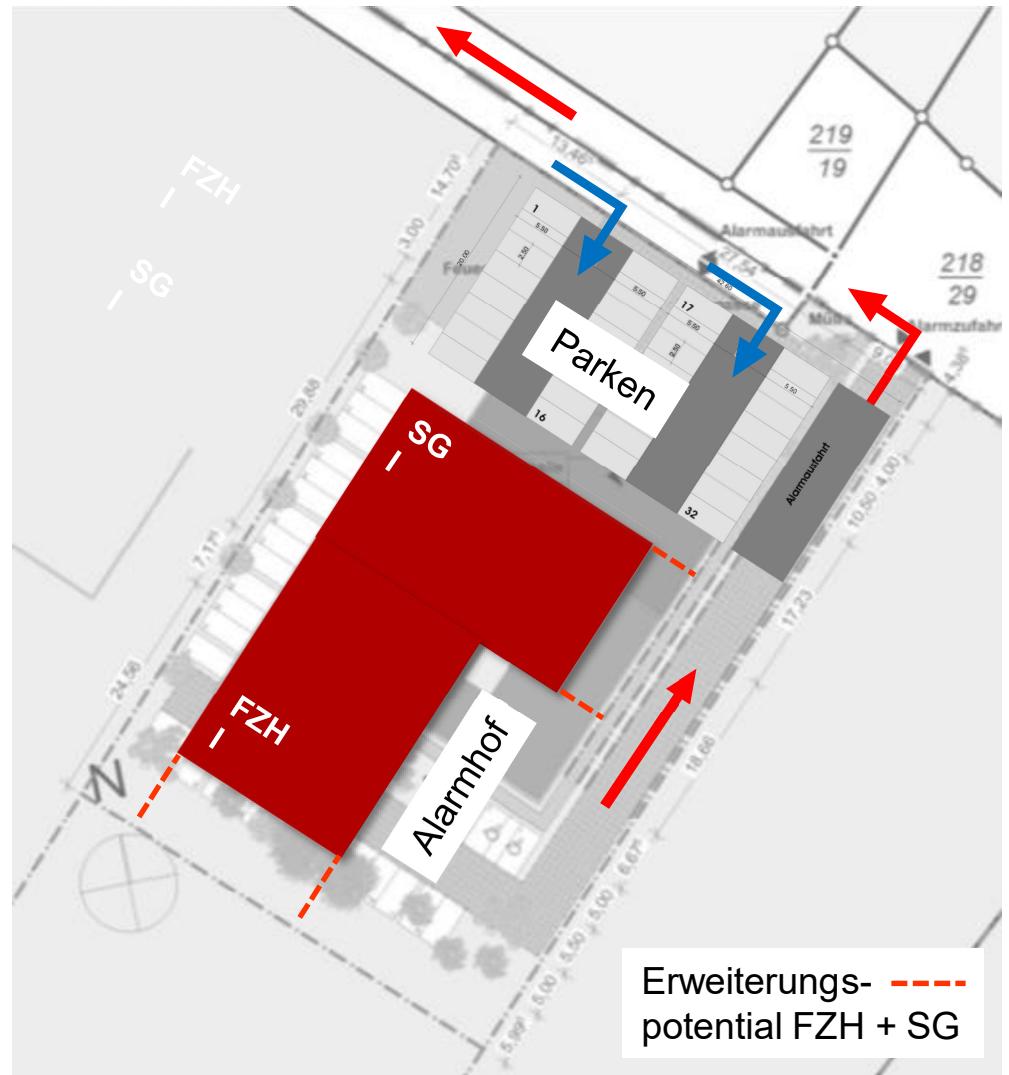
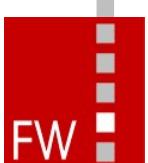


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße



Standort „WEST“

23.11.2020

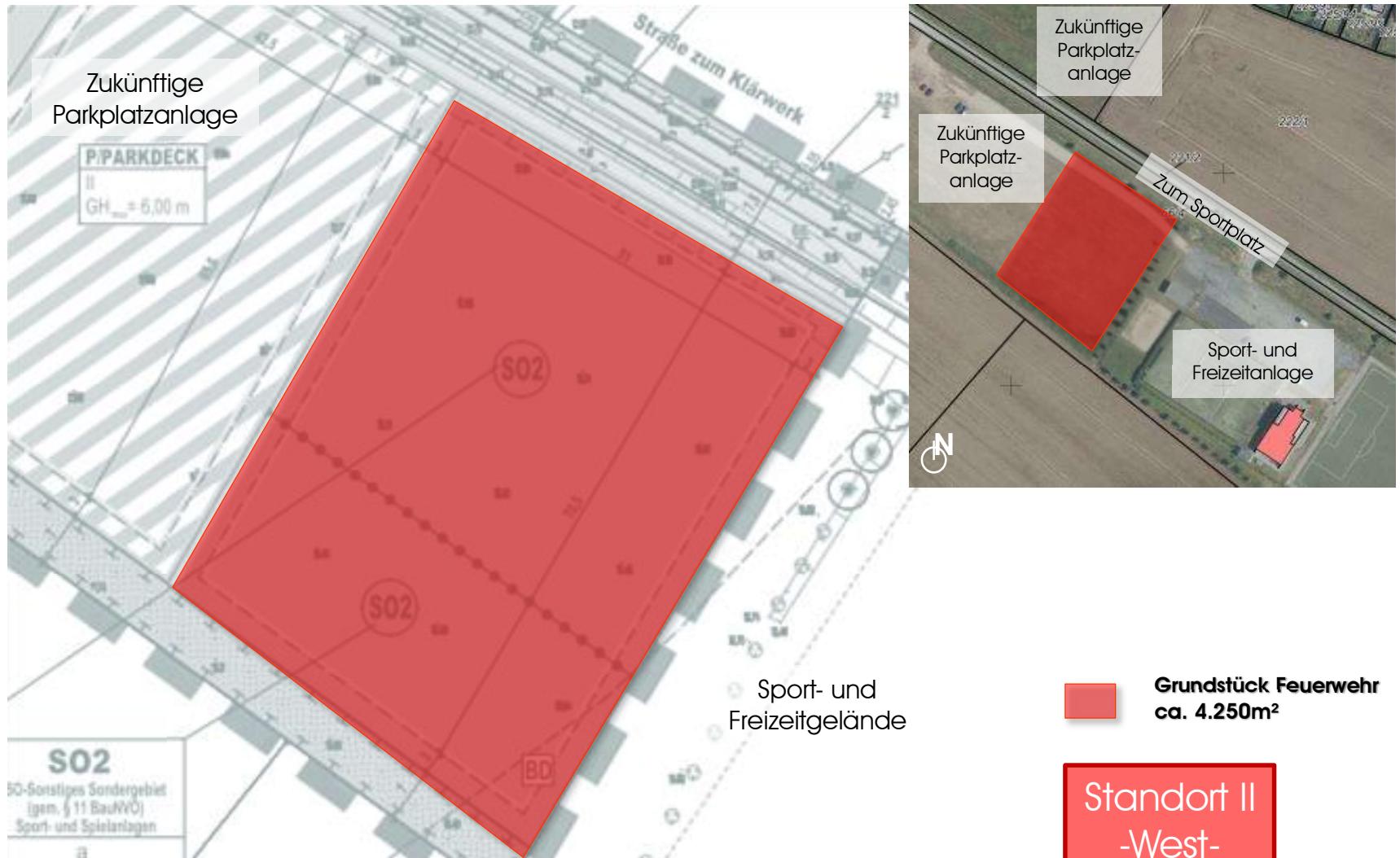


Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Übersicht Standort II – „West“



23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.





Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Sozialgebäude (SG) 2-geschossig
Fahrzeughalle (FZH) 1-geschossig**

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:
Variante 1 – Sozialgebäude zur
Straße hin ausgerichtet.

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

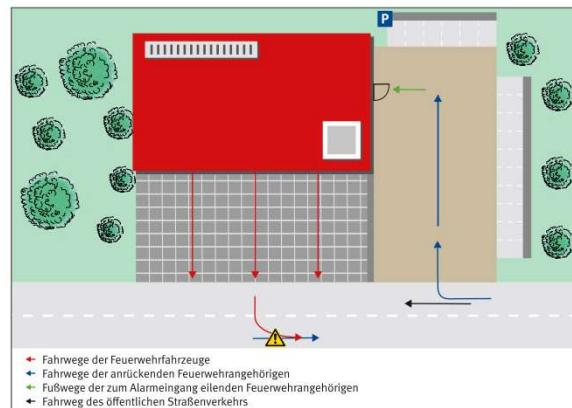
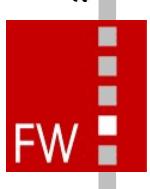
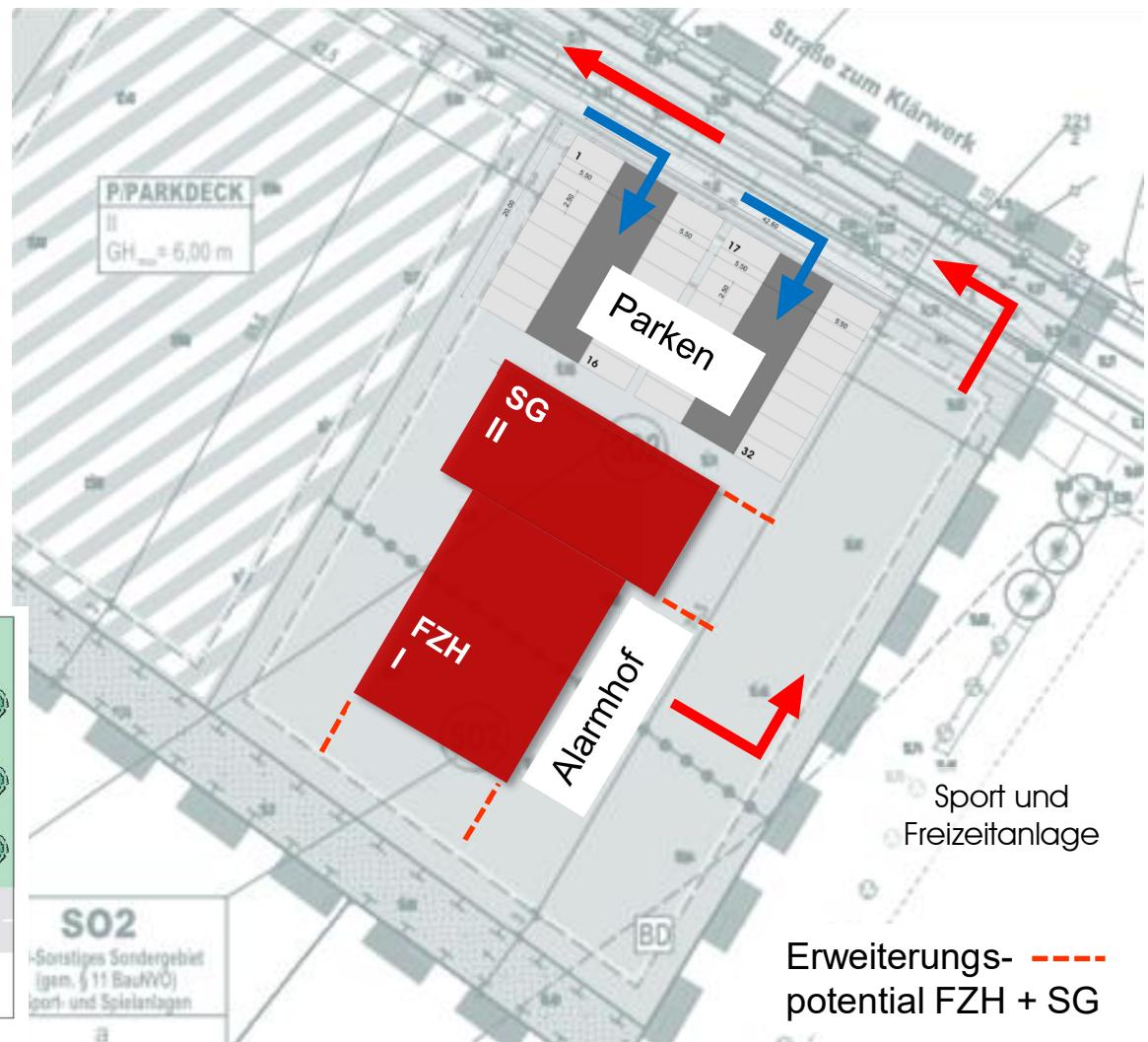


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Sozialgebäude 2-geschossig
Fahrzeughalle 1-geschossig**

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:
Variante 2 – Fahrzeughalle zur
Straße hin ausgerichtet.

Hinweis:

Keine Erweiterungsmöglichkeit
der Fahrzeughalle, zusätzlicher
Flächenkauf notwendig!

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

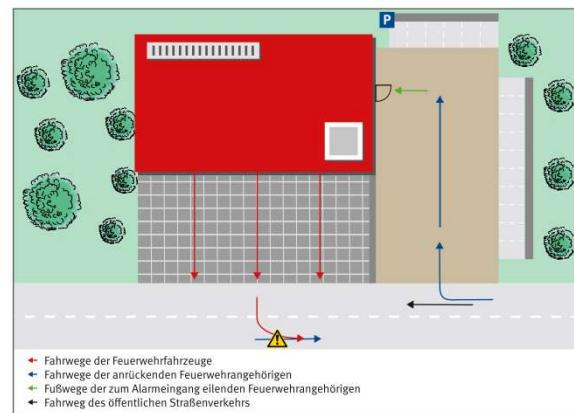
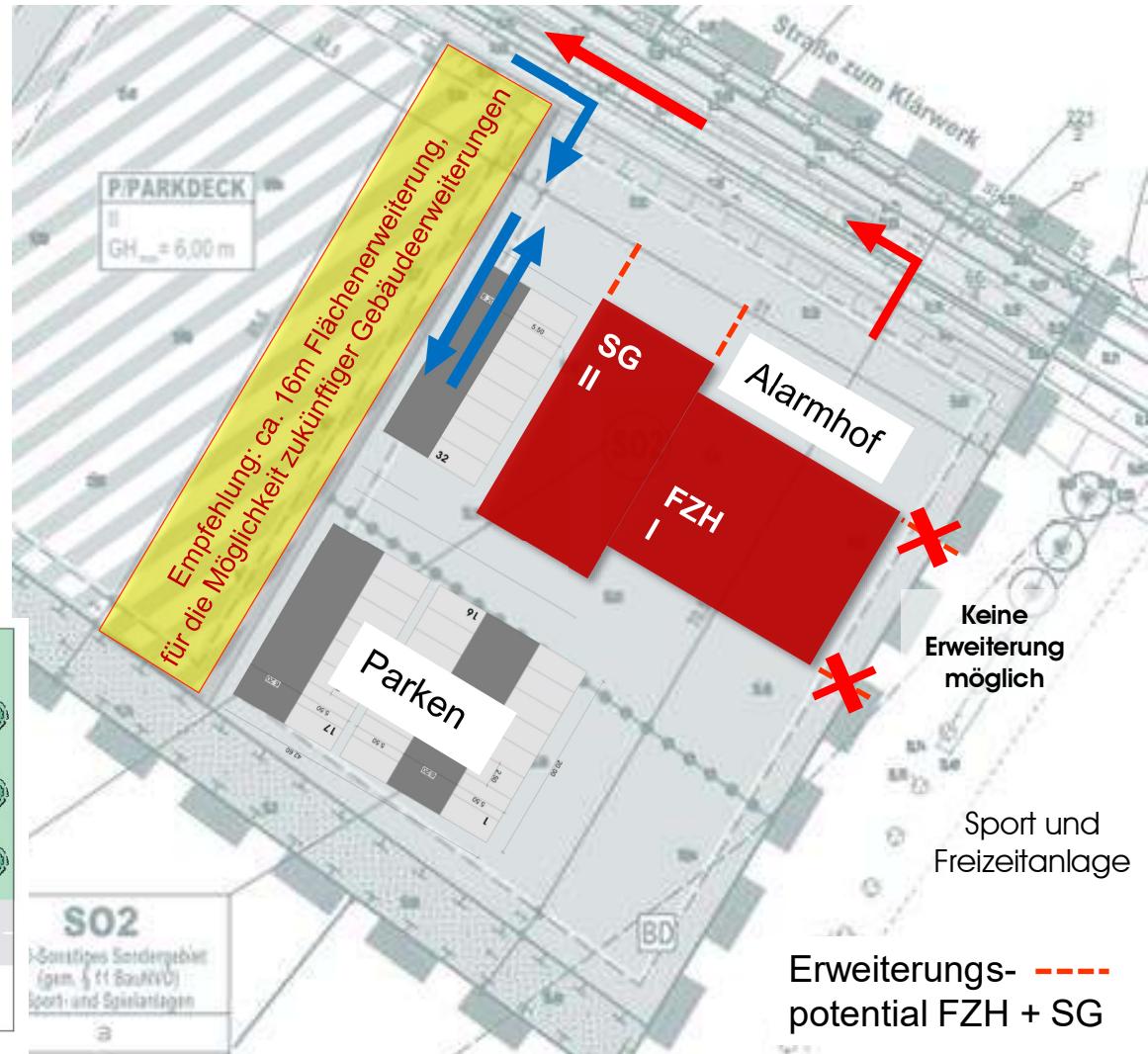


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Sozialgebäude (SG) 1-geschossig
Fahrzeughalle (FZH) 1-geschossig**

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:
Variante 3 – Fahrzeughalle zur
Straße hin ausgerichtet.

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

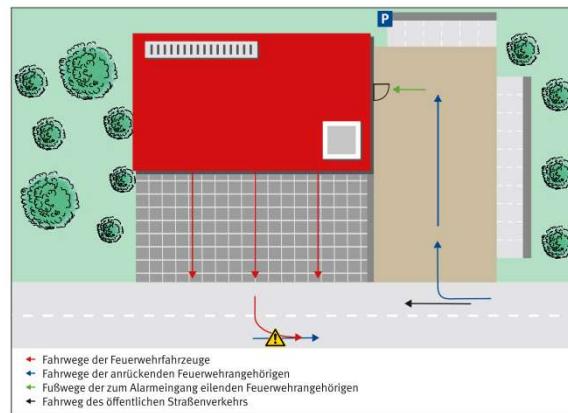
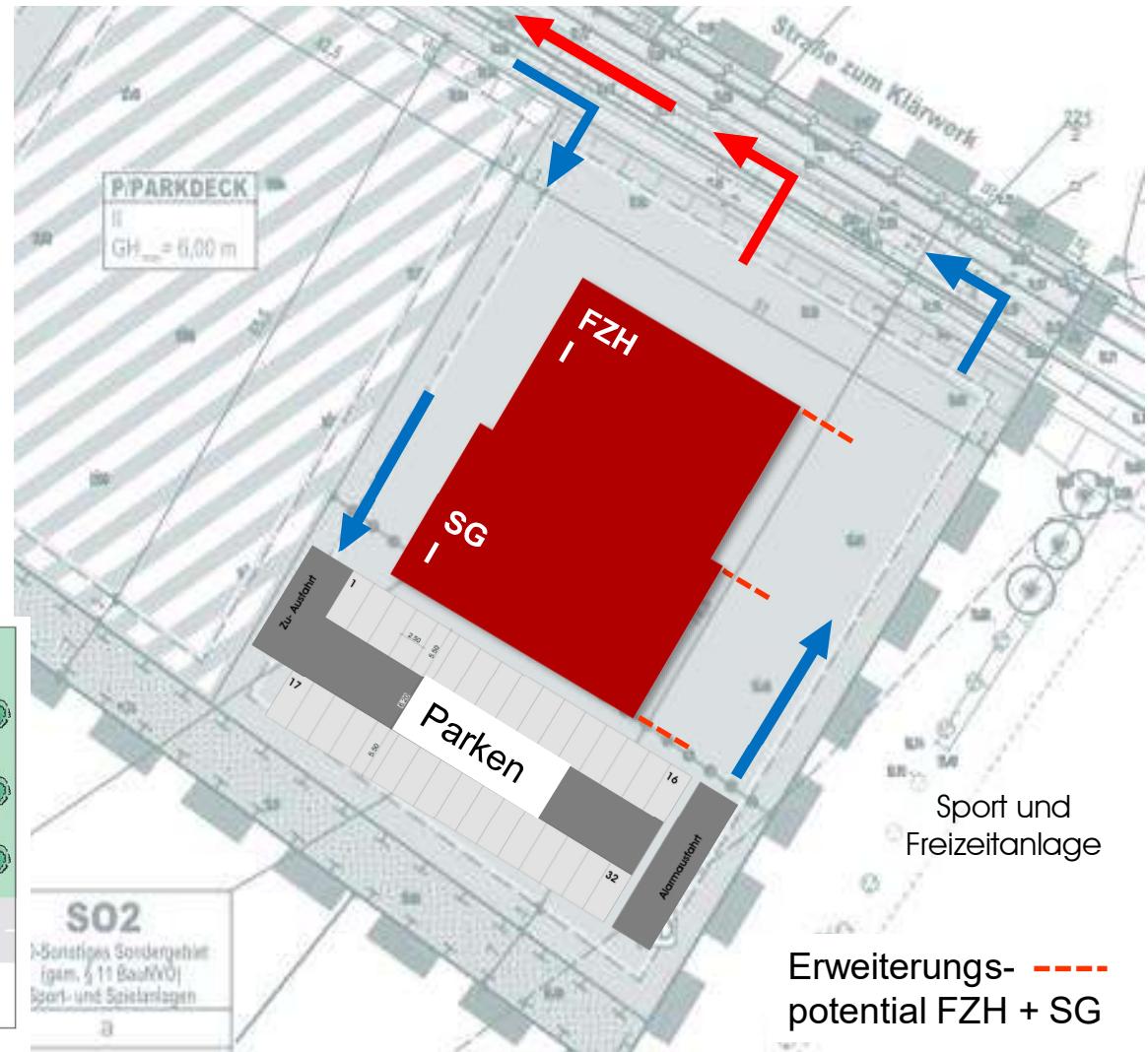


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße



Erweiterungs-
potential FZH + SG



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



**Sozialgebäude (SG) 1 -geschossig
Fahrzeughalle (FZH) 1-geschossig**

Kreuzungsfreie Alarmwege!

Lösungsvorschlag:
Variante 2 – Sozialgebäude zur
Straße hin ausgerichtet.

Hinweis: Keine
Erweiterungsmöglichkeit
der Fahrzeughalle.

Auszug DGUV – Sicherheit im Feuerwehrhaus
Stand Dez 2016

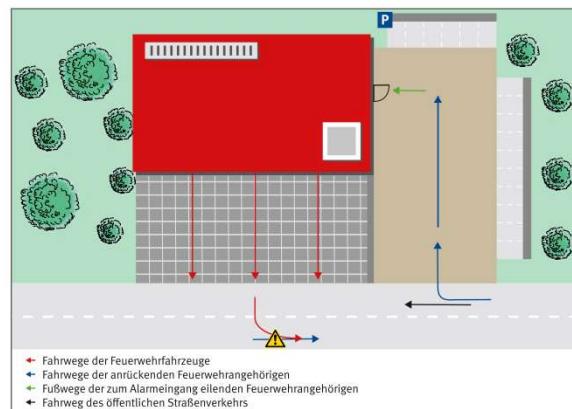
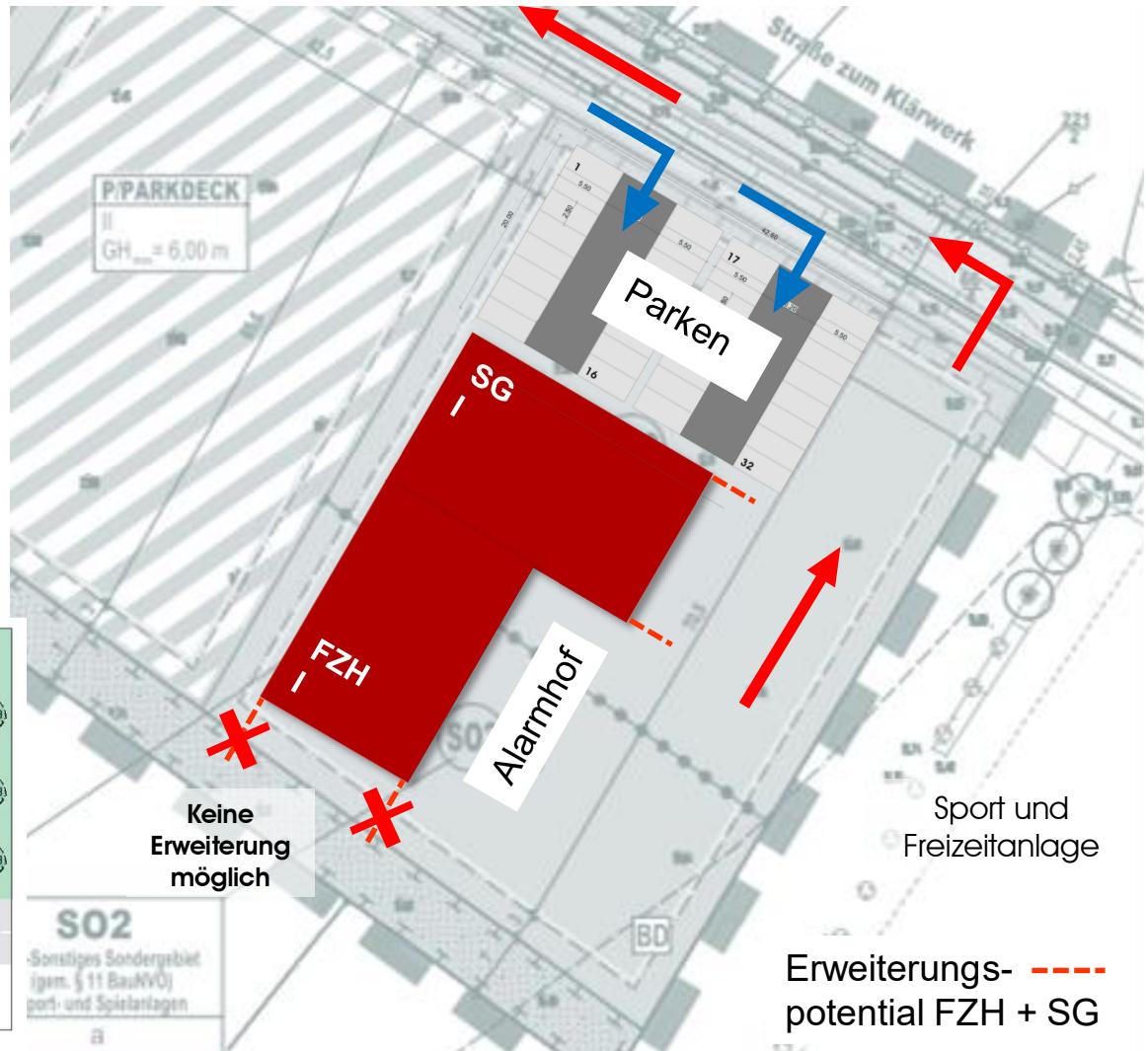


Bild 3 Weitere Verringerung der Zahl der Kreuzungen auf der Straße



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



STANDORTBEWERTUNG

Standorte „OST“ + „WEST“

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Kartenausschnitt				
		Stand 23.11.2020		
Standort:		Zum Sportplatz, 23946 Boltenhagen, Standort I "OST"		
aktuelle Nutzung :		Grünfläche, naturbelassen (Wiese + Gebüsch, im hinter Bereich z.T. nachträglich aufgebrachten Erdmassen belegt)		
Besonderheiten:		Die Fläche ist 4-seitig begrenzt. Eine Flächenerweiterung ist nicht ersichtlich. Die Erschließung des Grundstücks ist gegenwärtig für die Nutzung FW nicht gegeben.		
Lage		+ = -		
Besitzverhältnisse			Ortsrand, relativ weit weg vom Zentrum, 4-seitig eingegrenzt. (Norden: Straße, Osten: Kleingartenanlage, Süden: landwirtschaftliche Fläche und Westen: Sportplatzanlage)	
Erschließung			Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde.	
Umfeld			Das Grundstück kann ausschließlich über eine Straße "Zum Sportplatz" angefahren werden. Diese Straße besitzt gegenwärtig nicht die Eigenschaften als Straße für den Feuerwehreinsatz. Hier ist im Besonderen die Fahrbahnbreite zu erwähnen. Ein gleichzeitiges Anrücken der Einsatzkräfte per PKW und Ausrücken mit den Einsatzfahrzeugen ist nicht möglich. ("Straße zu eng") Die Möglichkeit zum funktionsstüchtigen Ausbau ist Voraussetzung für die realsierung des Projektes. Diese Maßnahme ist nach aktuellem Kenntnisstand noch nicht in Bearbeitung. Klärungsbedarf!	
Geländeverlauf			In unmittelbarer Nähe befinden sich die Sportplatzanlage, die Kläranlage des Zweckverbandes Grevesmühlen und die Kleingartenanlage. Mit störenden Auswirkungen, wie beispielsweise "Lärmelastigung" ist nicht zu rechnen. Dies ist für die FW positiv zu bewerten. Die relativ große Entfernung zu den Wohnbereichen ist mit Blick auf die soziale Kontrolle (Einbruchgefahr) negativ zu bewerten. Für die fehlende soziale Kontrolle können technische Ersatzmaßnahmen (z.B. Einbruchmeldeanlage, Einzäunung, ...) dienen. Aus diesem Grund wird das Kriterium in der Gesamtbetrachtung positiv bewertet.	
Ver- und Entsorgung			Das Grundstück ist augenscheinlich relativ eben. Es befindet sich jedoch ca. 1 - 1,5 m tiefer gelegen als das aktuelle Zufahrtniveau der Straße "Zum Sportplatz". Mit Berücksichtigung der Erschließung, der Oberflächenentwässerung und der Gründung wird sich eine Aufschüttung des Geländes mit großer Wahrscheinlichkeit ergeben. (Ziel: Geländeneuro Grundstück = ca. Höhe Straße) Die vorhandenen Erdmassen im hinteren Grundstückteil zur Landwirtschaftsfläche wurden vermutlich im Zuge von Baumaßnahmen auf dem Grundstück gelagert. Die Qualität dieser Erdmassen muss festgestellt werden und dann kann über den weiteren Verbleib oder das Entfernen entschieden werden.	
Einsatzwege			Es liegen bisher noch keine Grundlagen (Übersichtspläne) vor, die die genaue Lage von Strom, Wasser, Kanal, ... erkennen lassen. In unmittelbarer Nähe zum neuen FW-Grundstück befindet sich Sportheim, Kläranlage und Kleingartensiedlung. Man kann somit davon ausgehen, dass der Aufwand für die öffentliche Erschließung "Versorger" in einem angemessenen Rahmen vollzogen werden kann. (Ein Sendemast mit Technikraum befindet sich ebenfalls in der Nähe.)	
Erreichbarkeit			Ein sehr großer Anteil der Einsätze hat in der Vergangenheit im Ortszentrum von Boltenhagen stattgefunden. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig viele Einsätze im Kerngebiet von Boltenhagen erforderlich werden. Die wichtigsten Straßen für die Einsätze werden somit zukünftig sein: Zum Sportplatz, Klützer Straße, Ostseearallee und Dünenweg. Der größte Anteil der Einsatzkräfte kommt aus der Ortschaft Boltenhagen. Somit müssen die Einsatzkräfte zunächst aus dem Kerngebiet Boltenhagen raus und anschließend wieder in das zuvorgenannte Gebiet rein. Eine FW-Standort im Kerngebiet wäre somit mit Blick auf die "Einsatzwege" sehr gut. Dort steht jedoch kein Grundstück zur Verfügung.	
Standpunkt Einsatzkräfte			Der größte Anteil der Einsatzkräfte kommt aus der Ortschaft Boltenhagen und wird mit dem PKW zum neuen Standort der Feuerwehr kommen. Für diesen PKW-Verkehr gibt es lediglich eine Möglichkeit: Aus dem Kernbereich Boltenhagen gelangt man über die Klützer Straße Richtung Klütz. Am Ortsausgang auf Höhe Wichmannsdorf benutzt man dann die abgehende Straße "Zum Sportplatz" und gelangt so geradlinig zum neuen FW-Gebäude. Die Straße "Zum Sportplatz" besitzt gegenwärtig nicht die Eigenschaften einer vollwertigen Straße um üblichen Straßenverkehr mit entsprechendem Gegenverkehr zu praktizieren. Straße nicht breit genug. Ein geeigneter Ausbau der Straße ist Grundlage für ein funktionierendes An- und Ausrücken der FW. Für Einsatzkräfte, die mit dem Fahrrad oder fußläufig das neue FW-Grundstück erreichen möchten, besteht die zusätzliche Möglichkeit die Verlängerung des Weges "Weidenstieg" zu benutzen.	

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Stand 23.11.2020

Kartenausschnitt	STANDORT I "OST" 	Stand 23.11.2020
Standort:	Zum Sportplatz, 23946 Boltenhagen, Standort I "OST"	
aktuelle Nutzung :	Grünfläche, naturbelassen (Wiese + Gebüsch, im hinter Bereich z.T. nachträglich aufgebrachten Erdmassen belegt)	
Besonderheiten:	Die Fläche ist 4-seitig begrenzt. Eine Flächenerweiterung ist nicht ersichtlich. Die Erschließung des Grundstücks ist gegenwärtig für die Nutzung FW nicht gegeben.	

Standortbezogenen	Ergbnis	+	=	-	
Flächennutzung					Es handelt sich gegenwärtig um einen naturbelassenen Grünbereich. Wegen seiner eingegrenzten Lage (Sportheim und Kleingartenanlagen) eignet sich die Fläche einer besonderen Nutzung zuzuordnen, wie beispielsweise der Feuerwehr.
Flächenpotential					Das Grundstück besitzt eine Fläche von ca. 3.760 m ² . Wie zuvor beschrieben ist das Baufeld 3-seitig von "festen" Grenzen (Straße, Sportplatz und Kleingartenanlage) umgeben. Die Parzellengrenzen Richtung Süden lässt aus städtebaulicher Sicht ebenfalls keine Vergrößerung für die Nutzung "FW" zu. Das aktuelle Raumprogramm lässt sich auf der zur Verfügung stehenden Fläche abbilden. Für die Zukunft ergibt sich jedoch kein wirklich großes Erweiterungspotential. Mögliche bauliche Erweiterungen (z.B. weitere Stellplätze) sind auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich.
baulicher Zustand					Das Grundstück ist unbebaut und eignet sich aus diesem Grund sehr gut für das Neubauvorhaben.
Gründung					Es liegt noch kein Bodengutachten vor. Da sich das Grundstück wie in einer Senke befindet, ist mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen. Bei der Begehung wurde dieser Eindruck augenscheinlich bestätigt. Es ist mit einem erhöhten Aufwand für die Gründungsmaßnahme zu rechnen.
Architektur					Aufgrund der Lage, weit abseits des dörflichen und touristischen Lebens, ist eine repräsentative Architektur nicht erforderlich. Das öffentliche Gebäude kann mit einer angemessenen und funktionalen Erscheinungsbild gestaltet werden.
Städtebauliche Einordnung					Siehe "Architektur". Die Feuerwehr wird, eingebettet von Sportplatzanlage und Kleingartenanlage. Das neue Gebäude kann vermutlich nicht wirklich sichtbar werden.
Gesamtbeurteilung					Fazit: Die Umsetzung der Maßnahme "Neues FW-Haus" ist möglich. Im Besonderen ist mit einem relativ hohen Kostenaufwand in der Kostengruppe 200 zu rechnen. Des Weiteren sind die Möglichkeiten zu baulichen Erweiterungen zu bedenken.

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



STANDORT II "WEST"		Stand 11.11.2020
Kartenausschnitt		Standort: Zum Sportplatz, 23946 Boltenhagen, Standort II "WEST"
		aktuelle Nutzung: Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung
	Besonderheiten:	Zukünftig ist die Fläche für Sport- und Spielanlagen vorgesehen. (Siehe 2. erneuter Entwurf "Satzung über den B-Plan-Nr. 36.1")
Lage:	+ = -	Ortsrand, relativ weit weg vom Zentrum, 4-seitig eingegrenzt. (Norden: Straße, Osten: Sportanlage, Süden: landwirtschaftliche Fläche und Westen: Planung Parkplatzanlage (Das Areal befindet sich jedoch noch in der Planungsphase. Eventuell könnte eine Grundstücksvergrößerung Richtung Westen vollzogen werden.)
Besitzverhältnisse		Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde.
Erschließung		Das Grundstück kann ausschließlich über eine Straße "Zum Sportplatz" angefahren werden. Diese Straße besitzt gegenwärtig nicht die Eigenschaften als Straße für den Feuerwehreinsatz. Hier ist im Besonderen die Fahrbahnbreite zu erwähnen. Ein gleichzeitiges Anrücken der Einsatzkräfte per PKW und Ausrücken mit den Einsatzfahrzeugen ist nicht möglich. ("Straße zu eng") Gemäß Satzung zum B-Plan Nr. 36.1 ist der Ausbau der Straße von der Kreuzung Klützer Straße bis zur Sportanlage vorgesehen. Damit wäre eine funktionstüchtige Straße als Voraussetzung für den Standort II geschaffen.
Allgemein	Umfeld	In unmittelbarer Nähe befinden sich die Sportplatzanlage. Zukünftig sind weitere Nutzungen (Parkplatzanlage, touristische Einrichtungen und Spielplatzanlagen) in diesem Areal geplant. Mit störenden Auswirkungen, wie beispielsweise "Lärmelastigung" ist nicht zu rechnen. Es könnte event. wegen der neuen Parkplatzanlage zu zusätzlichen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich kommen. Dies könnte sich negativ auf das Anrücken der Einsatzkräfte und das Ausrücken der einsatzfahrzeuge auswirken. Mit Blick auf die soziale Kontrolle (Einbruchgefahr) sind die zusätzlich geplanten Nutzungen als positiv zu bewerten.
	Geländeverlauf	Das Grundstück ist augenscheinlich als eben zu bezeichnen. Zwischen dem aktuellen Straßenniveau und der Oberfläche natürliches Gelände gibt es keinen bzw. nur einen geringen Höhenunterschied. Das angedachte FW-Grundstück ist jedoch durch eine Erdwall von der Straße Zum Sportplatz getrennt. Die Erdmassen müssten bei einer neuen Nutzung "FW" abgetragen und entfernt werden.
	Ver- und Entsorgung	Es liegen bisher noch keine Grundlagen (Übersichtspläne) vor, die die genaue Lage von Strom, Wasser, Kanal, ... erkennen lassen. In unmittelbarer Nähe zum neuen FW-Grundstück befindet sich das Sportheim. Gemäß der Satzung zum B-Plan Nr. 36.1 sind in naher Zukunft in unmittelbarer Nähe Einrichtungen geplant, die eine vollwertige Erschließung (Frischwasser, Strom, Abwasser, ...) benötigen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das gesamte Gebiet dann vollwertig erschlossen wird.
Erreichbarkeit	Einsatzwege	Ein sehr großer Anteil der Einsätze hat in der Vergangenheit im Ortszentrum von Boltenhagen stattgefunden. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig viele Einsätze im Kerngebiet von Boltenhagen erforderlich werden. Die wichtigsten Straßen für die Einsätze werden somit zukünftig sein: Zum Sportplatz, Klützer Straße, Ostseeaallee und Dünenweg. Der größte Anteil der Einsatzkräfte kommt aus der Ortschaft Boltenhagen. Somit müssen die Einsatzkräfte zunächst aus dem Kerngebiet Boltenhagen raus und anschließend wieder in das zuvor genannten Gebiet rein. Eine FW-Standort im Kerngebiet wäre somit mit Blick auf die "Einsatzwege" sehr gut. Dort steht jedoch kein Grundstück zur Verfügung.
	Standpunkt Einsatzkräfte	Der größte Anteil der Einsatzkräfte kommt aus der Ortschaft Boltenhagen und wird mit dem PKW zum neuen Standort der Feuerwehr kommen. Für diesen PKW-Verkehr gibt es lediglich eine Möglichkeit: Aus dem Kernbereich Boltenhagen gelangt man über die Klützer Straße Richtung Klütz. Am Ortsausgang auf Höhe Wichmannsdorf benutzt man dann die abgehende Straße "Zum Sportplatz" und gelangt so geradlinig zum neuen FW-Gebäude. (Die Straße "Zum Sportplatz" besitzt gegenwärtig nicht die Eigenschaften einer vollwertigen Straße um üblichen Straßenverkehr mit entsprechendem Gegenverkehr zu praktizieren. Die Straße ist nicht breit genug. Ein geeigneter Ausbau der Straße ist Grundlage für ein funktionierendes An- und Ausrücken der FW. Für Einsatzkräfte, die mit dem Fahrrad oder fußläufig das neue FW-Grundstück erreichen möchten, besteht zusätzlich die Möglichkeit die Verlängerung des Weges "Weidenstieg" zu benutzen.

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



STANDORT II "WEST"		Stand 11.11.2020
Kartenausschnitt		Standort: Zum Sportplatz, 23946 Boltenhagen, Standort II "WEST"
		aktuelle Nutzung: Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzung
		Besonderheiten: Zukünftig ist die Fläche für Sport- und Spielanlagen vorgesehen. (Siehe 2. erneuter Entwurf "Satzung über den B-Plan-Nr. 36.1")

Standortbezogen	Ergebnis	+	=	-
Flächennutzung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Flächenpotential		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baulicher Zustand		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gründung		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Architektur		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Städtebauliche Einordnung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtbeurteilung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Es handelt sich gegenwärtig um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gemäß dem 2. erneuten Entwurf zur Satzung zum B-Plan Nr. 36.1 soll die Fläche zukünftig für Sport- und Spielanlagen genutzt werden. Somit steht diese Fläche eigentlich nicht zur Verfügung.

Das Grundstück besitzt eine Fläche von ca. 4.250 m². Das geplante Baufeld wird zukünftig mit großer Wahrscheinlichkeit von 3 "festen" Grenzen (Straße, Sportplatz und Parkplatzanlage) umgeben. Die Parzellengrenzen Richtung Süden lässt aus städtebaulicher Sicht ebenfalls keine Vergrößerung für die Nutzung "FW" zu. Das aktuelle Raumprogramm lässt sich auf der zur Verfügung stehenden Fläche abbilden. Für die Zukunft ergibt sich jedoch kein wirklich großes Erweiterungspotential. Mögliche bauliche Erweiterungen (z.B. weitere Stellplätze) sind auf der zur Verfügung stehenden Fläche nur eingeschränkt möglich. Da das Areal noch nicht final mit Nutzungen ausgestattet ist, besteht eventuell die Möglichkeit die angedachte FW-Fläche (ca. 4.250 m²) in Richtung Westen (Wichmannsdorf) um beispielsweise ca. 16 m auszudehnen. (Erweiterung der Fahrzeughalle um 2 - 3 Stellplätze)

Das Grundstück ist unbebaut und eignet sich aus diesem Grund sehr gut für das Neubauvorhaben.

Es liegt noch kein Bodengutachten vor. Das Grundstück befindet sich auf gleichen Höhenniveau wie die bestehende Straße Zum Sportplatz. Bei der Begehung wurde keine besondere Bodenfeuchtigkeit festgestellt.

Aufgrund der Lage, Nähe zu Klützer Straße, kann man davon ausgehen, dass das neue FW-Gebäude von der Klützer Straße sichtbar sein wird. Es könnte somit als dominantes öffentliches Gebäude gestaltet werden: "Tor zum Ort"

Siehe "Architektur". Die Feuerwehr befindet sich in Reichweite der Klützer Straße. Die FW besitzt an Standort II die Möglichkeit sich zu präsentieren. Es könnte ein "Tor zum Ort" gestaltet werden.

Fazit: An diesem Standort ergeben sich viele positive Umsetzungsfaktoren. Grundvoraussetzung ist eine politische Entscheidung für diesen Standort.

23.11.2020

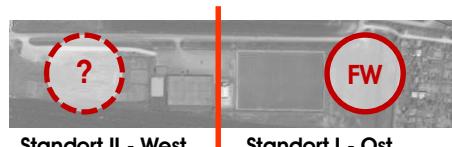


Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Standort I + II Direkter Vergleich der Grundstücke



Standort II - West Standort I - Ost

	+ = -	
Allgemein		
Lage	[Green]	Der Standort II besitzt bezüglich seiner Lage erhebliche Vorteile, da dieser Standort für die Einsatzkräfte schneller erreichbar ist und die Einsatzfahrzeuge schneller ausrücken können. (siehe Einsatzwege)
Besitzverhältnisse	[Yellow]	Beide Standorte befinden sich im Besitz der Gemeinde.
Erschließung	[Green]	Der Standort II ist auf Grund seiner Lage näher an der Klützer Straße gelegen. Grundvoraussetzung für beide Standort ist eine funktionstüchtige Straße. (ausreichende Breite, Tragfähigkeit, ...) Der Ausbau der Straße "Zum Sportplatz" wäre bei Standort II wesentlich kürzer und damit der Kostenaufwand wesentlich geringer gegenüber dem Standort I. Des Weiteren ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass gemäß der Satzung zum B-Plan Nr. 36.1 eine Planung zum Ausbau der zuvor genannten Straße bereits vorliegt.
Umfeld	[Green]	Negative Auswirkungen durch die zusätzlichen Nutzungen, wie z.B. verstärktes Verkehrsaufkommen, wirken sich auf beide Standorte aus. Die wesentlich bessere soziale Kontrolle ist am Standort II gegeben.
Geländeverlauf	[Green]	Der Aufwand das Gelände als Bauplanum für die Neubaumaßnahme FW herzurichten ist am Standort II mit einen erheblich geringeren Aufwand möglich. Somit entstehen diesbezüglich am Standort II geringer Kosten.
Ver- und Entsorgung	[Green]	Da noch keine Grundlagenpläne zu den Versorgungseinrichtungen vorliegen, kann über den Bestand und die Lage lediglich spekuliert werden. Der Standort II befindet sich zwischen der Bebauung Wiesmannsdorf und der Sportanlage. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich in diesem Bereich ein entsprechendes Versorgungssystem befindet. Aus diesem Grund ist zu vermuten, dass der Aufwand den Standort II entsprechend umsetzbarer ist als dies am Standort I zu erwarten.
Einsatzwege	[Green]	Fazit: An beiden Standorten ist eine Umsetzung möglich. Der Standort II besitzt in der Detailbetrachtung gegenüber dem Standort I Vorteile
Standpunkt Einsatzkräfte	[Green]	Der Standort II ist näher zur Klützer Straße gelegen als der Standort I. Das neue FW-Gebäude kann somit am Standort II der Öffentlichkeit präsenter dargestellt werden.
Flächennutzung	[Yellow]	Der Standort I steht als neuer Standort für die FW zur Verfügung. Da hierfür kein Platz vorgesehen ist, ist diese Variante zu bevorzugen.
Flächenpotential	[Green]	Der Standort II besitzt eine Fläche von ca. 4.250 m². Somit ist dieser Standort ca. 490 m² größer als Standort I. Wie zuvor beschrieben, könnte der Standort II möglicherweise vergrößert werden.
baulicher Zustand	[Yellow]	Beide Grundstücke sind unbebaut und eignen sich hinsichtlich dieses Kriteriums gut für die geplante Neubaumaßnahme FW.
Gründung	[Green]	Der Standort II besitzt eine höhere Lage als der Standort I. Da noch kein Bodengutachten vorliegt, kann man lediglich spekulieren, dass die Gründung am Standort II wegen Feuchtigkeitsverhältnissen einfacher zu praktizieren ist, als am Standort I.
Architektur	[Yellow]	Der Standort II ist näher zur Klützer Straße gelegen als der Standort I. Das neue FW-Gebäude kann somit am Standort II der Öffentlichkeit präsenter dargestellt werden.
Städtebauliche Einordnung	[Green]	Die Feuerwehr ist ein öffentliches Gebäude. Ihre Bedeutung für den Ort (Einwohner und Gäste) kann in Nähe zur Klützer Straße als dominantes Gebäude hervorgehoben werden.
Ergebnis		Fazit: An beiden Standorten ist eine Umsetzung möglich. Der Standort II besitzt in der Detailbetrachtung gegenüber dem Standort I Vorteile und wäre somit bei der Möglichkeit zur Auswahl dem Standort I zu bevorzugen.
Gesamtbeurteilung	[Green]	

23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



23.11.2020



Neubau FFW Boltenhagen

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne die Genehmigung des Büros BauTec Bauplanung und Beratung GmbH weder kopiert noch an dritte Personen oder Konkurrenzbüros weitergegeben bzw. zur Kenntnis gebracht werden.

