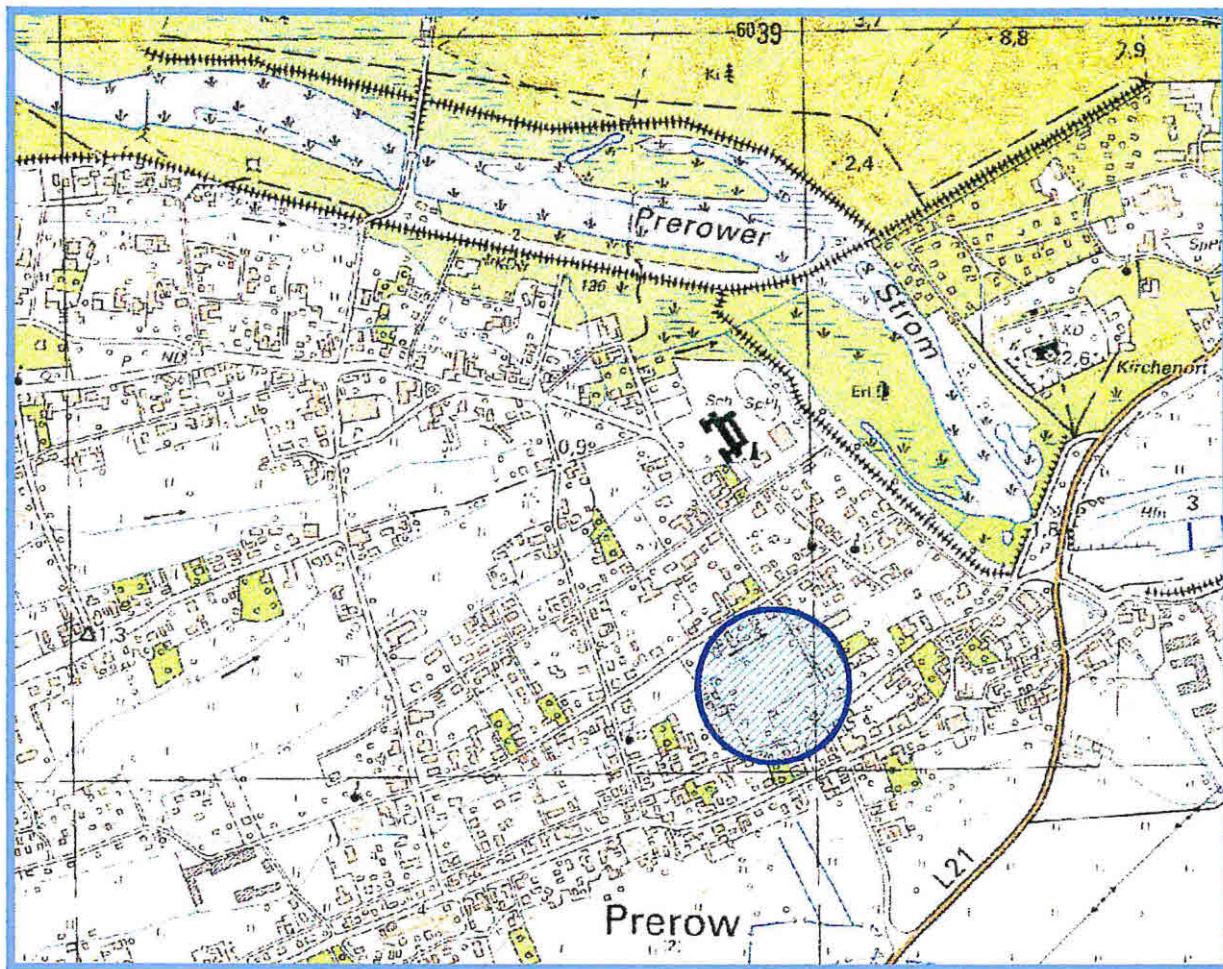




Übersichtsplan

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8 der Innenentwicklung der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

„Kulturelles Zentrum mit Festwiese“

nördlich der Hafenstraße
und westlich der Strandstraße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.08.2010



2.11.10
Meller
Bürgermeister

Inhalt

1. PLANUNGSANLASS	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3 Bisheriger Verfahrensablauf	3
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2 Angaben zum Bestand	6
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	6
2.2.2 Nutzung und Bebauung	6
2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	6
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	6
3 PLANUNGSINHALTE	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4 Verkehrserschließung	9
3.5 Technische Infrastruktur	9
3.6 Grünordnung	10
3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	10
3.6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	10
3.7 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
5 IMMISSIONSSCHUTZ	12
6 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	13
7 FLÄCHENBILANZ	16
8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
8.1 Bodenordnende Maßnahmen	17
8.2 Verträge	17
9 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	17

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit dem Bebauungsplan soll die Nutzung einer zentral gelegenen Fläche als Festplatz für Volksfeste wie das jährlich stattfindende Tonnenabschlagen und für Zirkusveranstaltungen planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird der gesamte nördliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ festgesetzt.

Für die Feuerwehr soll an zentraler Stelle ein neues Feuerwehrgebäude errichtet werden. Dazu wird im südwestlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Östlich an diese Fläche schließt sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche / Festplatz“ an. Dieser soll insbesondere in der Hauptsaison die Parksituation im Ort entspannen. Gleichzeitig soll er bei Festveranstaltungen als zusätzliches Flächenangebot dienen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8, „Kulturelles Zentrum mit Festwiese“ befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch den Graben Pre12/2
Im Osten:	durch die Strandstraße
Im Süden:	durch die Hafenstraße
Im Westen:	durch bebaute Grundstücke der Hafenstraße

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 402/3, 402/4, 403/2, 404, 405/3, und 406/3 der Flur 2 Gemarkung Prerow.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1,31 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1999 eingeleitet. Mit dem Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bereitstellung des Vorentwurfs zur Einsichtnahme im Amt Darß-Fischland (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen. Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für den B-Plan Nr. 8 vor. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des besiedelten Bereichs der Gemeinde und ist an allen vier Seiten von Bebauung umgeben. Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche überplant, die auch bisher für Festveranstaltungen genutzt wurde.

weitere Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche für die Feuerwehr von ca. 600 m². Die zulässige Grundfläche unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten (Festwiese, Parkplatz, Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 1.200 m nördlich bzw. südlich des Plangebietes (DE 1543-401 Vorpommersche Boddenlandschaft). Die nächstgelegenen FFH Gebiete befinden sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.000 m (DE 1542-302, Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst) bzw. südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1200 m (DE 1541-301, Darß). Aufgrund der großen Entfernung zu den Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde ist das weitere Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt worden. Der Planentwurf ist nach § 13a BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist gleichzeitig bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13a BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 eine Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen „Festwiese“, von öffentlichen Parkflächen und die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist als Zweckprogramm an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ausgerichtet (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit in stärkerem Maße auf Prognosen aufgebaut als dies bei der verbindlichen Bauleitplanung der Fall ist.

„Aus dem prognostischen Charakter des Flächennutzungsplans, der Grobmaschigkeit der Planung und ihrer räumlichen Ausdehnung folgt, dass das Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht lediglich eine präzisierende und konkretisierende Ausfüllung umfasst. Vielmehr ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ein Akt der konkreten Ausgestaltung und damit die Wahrnehmung planerischer Gestaltungsfreiheit. Diese planerische-konzeptionelle Ableitung lässt es zu, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen (OVG Münster v. 10.8.2000). Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie durch den Übergang in die konkreter Planungsstufe gerechtfertigt sind, etwa weil die Detailplanung zwar eine Korrektur der dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegenden Prognosen erfordert, die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans jedoch gleichwohl unberührt bleibt.“¹

¹ Gelzer, Bracher, Reidt, Bauplanungsrecht, 6. Auflage, verlag Dr. Otto Schmidt, Köln

Das städtebauliche Ziel bei Aufstellung des Flächennutzungsplans ist im Erläuterungsbericht formuliert: *„Für in ihrem Umfang noch nicht eindeutig vorhersehbare Einrichtungen, wie ein größerer Mehrzwecksaal für kulturelle, sportliche und andere Zwecke, für Freilichtveranstaltungen, wie das Tonnenfest und für Zirkusveranstaltungen wird eine Fläche an der Ecke Strandstraße/ Hafenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Auf dieser Mehrzweckfläche sind auch die erforderlichen Parkstellplätze vorgesehen.*

Zur Zeit fehlt ein Jugendtreff als gemeinnützige Einrichtung. Diese Einrichtung kann im Zusammenhang mit den o.g. Gemeinbedarfs-Einrichtungen realisiert werden. Die Darstellung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.“

Mit dieser beispielhaften Aufzählung ist deutlich gemacht worden, dass es noch einen ausreichenden Spielraum bei der Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan geben soll. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Flächen entsprechen den grundsätzlichen Planungszielen und dienen der Allgemeinheit, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt ist.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt an einer zentralen Stelle in der Gemeinde Ostseebad Prerow und grenzt mit zwei Seiten an öffentliche Straßen; die Strandstraße und die Hafenstraße. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Gegenüber der Strandstraße befindet sich ein Einkaufsmarkt als Nahversorger. Im Norden begrenzt ein Gewässer 2. Ordnung das Plangebiet. Das Gebiet wird auch heute schon für vielfältige Veranstaltungen in der Gemeinde genutzt (Feuerwehrfest, Tonnenabschlagen, Zirkusveranstaltungen).

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Gebiet ist weitestgehend unbebaut. Im Südosten, an der Hafenstraße/Ecke Strandstraße, befinden sich noch die Reste eines ehemaligen Toilettenhauses mit der dazugehörigen Kleinkläranlage. Die städtebauliche Situation an dieser Stelle ist unbefriedigend, zumal es sich um eine Ortseingangssituation handelt.

Das Plangebiet selbst ist nahezu eben, es fällt nur leicht in Richtung Nordwesten. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 0,5 m ü. HN im Nordwesten und 1,50 m ü. HN im Südosten des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich damit im hochwassergefährdeten Bereich der Ortslage Prerow.

Im Gebiet befindet sich wertvoller Gehölzbestand, der weitestgehend erhalten und in die zukünftige Gestaltung einbezogen werden soll.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Gebiet ist keinerlei soziale, verkehrliche oder stadttechnische Infrastruktur vorhanden.

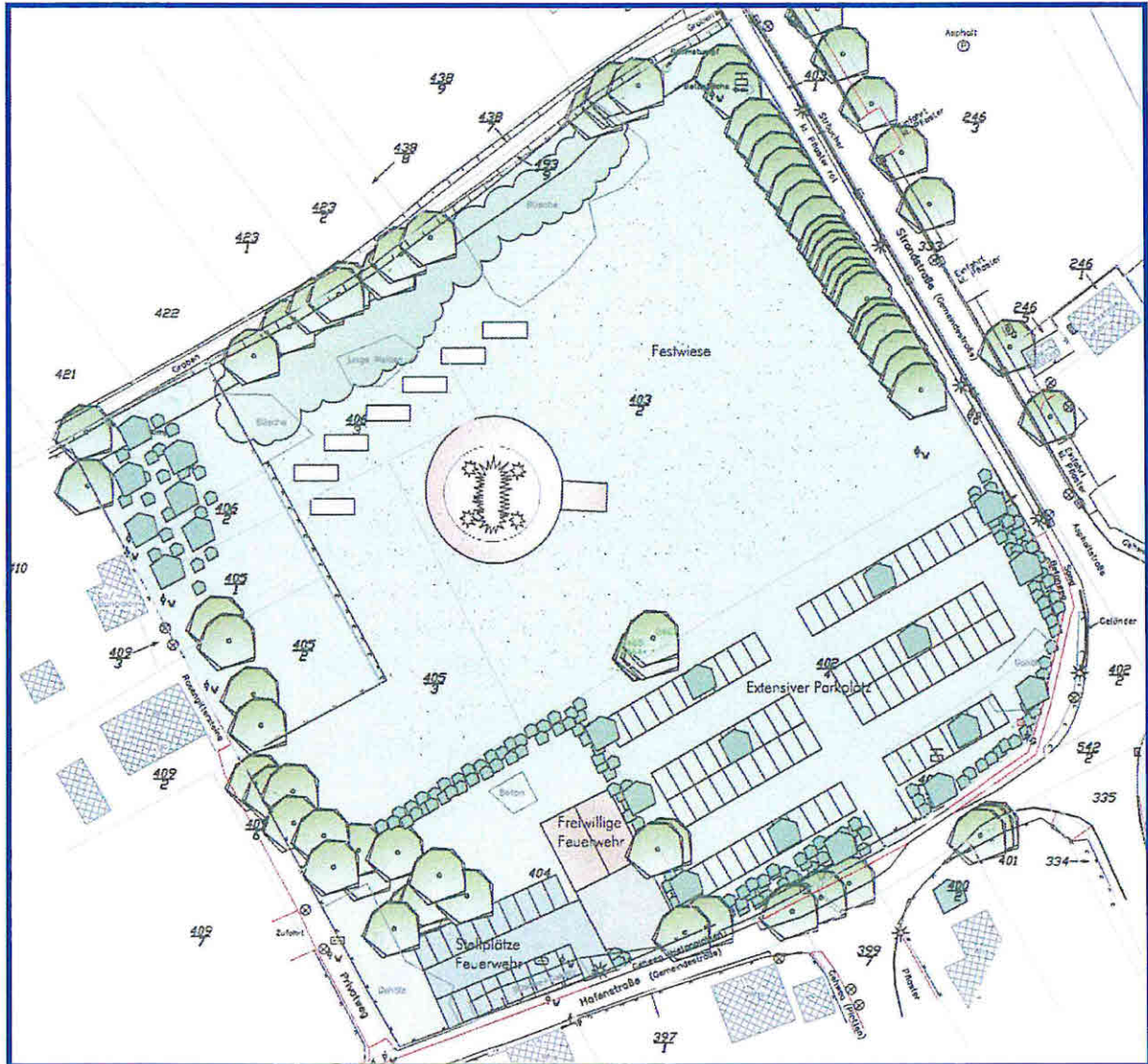
2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Gemarkung Prerow umfasst Flurstücke die sich ausschließlich in Privatbesitz befinden.

3 PLANUNGSINHALTE

Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen ist das nachfolgend abgedruckte städtebauliche Konzept aus den Komponenten:

- Festwiese mit Gehölzpflanzungen
- Fläche für die Feuerwehr
- öffentliche Parkplätze



Aus diesen Komponenten ergeben sich die nachfolgend erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeindbedarfsfläche Feuer- bzw. Wasserwehr

Für die Feuerwehr und die Wasserwehr soll an zentraler Stelle ein neues Gebäude errichtet werden. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan hierfür eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bzw. „Wasserwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt worden. Die Festsetzung eines typisierten Baugebietes nach den §§ 2 - 9 BauNVO scheidet aus, weil der Regelungsinhalt jeweils deutlich über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche hinausgeht.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB. Dennoch ist eine Gemeinbedarfsfläche kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Aus diesem Grunde sind alle für Baugebiete normierte Vorschriften nicht anwendbar (§ 14 Abs. 1 und 2 Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 überbaubare Grundstücksflächen). Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan gesonderte Regelungen für Nebenanlagen getroffen worden.

Ein gesonderter Zulässigkeitskatalog für die Gemeinbedarfsfläche erübrigt sich, weil über die Zweckbestimmung die Gemeinbedarfsfläche ausreichend definiert ist.

Fläche für Nebenanlagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuer- bzw. Wasserwehr“ sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen, die eine Oberkante von 5,0 m über HN nicht überschreiten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser Regelung sind Nebenanlagen, die dem Hauptgebäude, insbesondere in der Höhe deutlich untergeordnet sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplatzflächen

Für die notwendigen Stellplätze ist eine gesonderte Fläche ausgewiesen worden. Auf der hierfür festgesetzten Fläche können bis zu 15 Stellplätze untergebracht werden. Aus gestalterischen Gründen sind die Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der Art „Kugelförmiger Spitz-Ahorn“ zu pflanzen. Die Standorte sind im Ausführungsprojekt festzulegen. Für die Stellplatzflächen ist eine von der Hauptzufahrt getrennte Zufahrt zu wählen um gegenseitige Behinderungen im Alarmierungsfall auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von 1.919 m² ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche von 863 m². Hierin eingeschlossen ist die für die Stellplätze und deren Zufahrt notwendige Fläche sowie die Flächen eventueller Nebenanlagen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan mit 10 m über HN festgesetzt worden. Unter Anrechnung der vorhandenen Geländehöhen von ca. 1 m über HN ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von etwa 9,0 m über Gelände.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Bebauungsplan ist keine Bauweise festgesetzt worden. Mit der Bauweise wird lediglich der seitliche Grenzabstand geregelt. Da durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche klargestellt wurde, dass das zukünftige Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden muss, kann auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.

überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wurde die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, die eine Höhe von 5 m über HN nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Fläche für Stellplätze.

3.4 Verkehrserschließung

Maßgeblicher Bestandteil des Bebauungsplans ist ein öffentlicher Parkplatz der eine Fläche von ca. 3.000 m² umfasst. Der Parkplatz grenzt sowohl an die Hafenstraße als auch an die Strandstraße, der Zufahrtsbereich sollte jedoch von der Hafenstraße aus erfolgen. Nach dem vorliegenden Freiraumkonzept können auf dieser Fläche ca. 80 Plätze untergebracht werden. Der Parkplatz dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs insbesondere von Veranstaltungsbesuchern. Bei der Ausführung des Parkplatzes sollte darauf geachtet werden, dass die Fläche bei einem größeren Platzbedarf von Veranstaltungen ganz oder teilweise mit genutzt werden kann. Zur Sicherstellung dieser Funktion ist im Bebauungsplan sowohl Parkplatz als auch Festplatz festgesetzt worden.

Aus gestalterischen Gründen ist eine Abpflanzung des Parkplatzes zur Hafenstraße und zur Strandstraße vorgesehen. Der vorgesehene Zufahrtsbereich wurde vom Pflanzgebot ausgenommen. Zur Sicherung einer ansprechenden Grüngestaltung ist für je 5 PkW Stellplätze ein heimischer Laubbaum der Art „Kugelförmiger Spitz-Ahorn“ zu pflanzen. Die Einzelstandorte wurden nicht festgesetzt, um für die Ausführungsplanung noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

3.5 Technische Infrastruktur

Für das Plangebiet sind die Möglichkeiten für eine ausreichende Strom- und Wasserversorgung zu schaffen. Eine Wasser- und Abwasseranschluss ist nur für das Feuerwehrgebäude erforderlich. Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Bereits im Zuge der Realisierung der öffentlichen abwassertechnischen Erschließung konnte für den Geltungsbereich des B-Plans eine ausreichende Druckrohrleitungskapazität berücksichtigt werden.

In unmittelbarer Nähe zur Festwiese im Bereich der Bushaltestelle befinden sich öffentliche Toiletten, die bei Veranstaltungen genutzt werden können.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert bzw. in den angrenzenden Graben eingeleitet werden.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Elektroleitungen, Gasleitungen, Telekommunikationsanlagen). Bei der nachfolgenden Objektplanung (Parkplatz, Feuerwehrgebäude) sowie bei geplanten Baumpflanzungen sind detaillierte Bestandspläne der Versorgungsunternehmen einzuholen.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich, wobei eine Verlegetiefe von 0,6 bis 0,8 m vorgesehen wird.

Für die Befüllung der Löschtechnik aber auch für eine evtl. Brandbekämpfung ist ein Oberflurhydrant mit einer konzipierten Leistung von mindestens 48 m³/h auf dem Grundstück der Feuer- und Wasserwehr vorzusehen. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Das von dem öffentlichen Parkplatz und der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr anfallende Regenwasser kann örtlich versickern oder in den nördlich angrenzenden Graben eingeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung kann aus der vorhandenen öffentlichen Verteilungsanlage erfolgen.

3.6 Grünordnung

3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Gemeinde im Einzelfall, trotz der Fiktion, Ausgleichsmaßnahmen festsetzen kann. Dieses Erfordernis ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Insgesamt sind für die Schutzgüter Boden, Vegetation und das Landschaftsbild keine größeren Eingriffe zu erwarten, da der Grossteil der Fläche in der bestehenden Nutzung baurechtlich definiert wird bzw. die Beseitigung der städtebaulichen innerörtlichen Missstände das Ortsbild aufwerten.

Das großflächige ungeordnete Parken wird mit der neuen Verkehrsfläche flächig begrenzt. Auf der großen Festwiese werden dann nur zeitlich begrenzte Nutzungen stattfinden. Die Gehölzpflanzungen und die enge Festsetzungen der Baugrenzen auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr tragen zu erheblicher Minderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Vegetation bei.

Aus diesem Grunde besteht keine Notwendigkeit, Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan festzusetzen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen festgesetzt worden.

3.6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

3.6.2.1 Grünflächen

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ sind Befestigungen für mobile Fahrgeschäfte und Schausteller zugelassen. Somit ist die Festwiese vielseitig für das Ostseebad nutzbar. Der bestehende Biotoptyp wird sich nicht verändern.

3.6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Stellplätze und Nebenflächen innerhalb des Baugebietes und für die Verkehrsfläche wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Damit werden die negativen Auswirkungen der Befestigung auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch die Unterbrechung des Luftaustausches und der Wasserzufuhr, vermindert.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ sollen in den nördlichen Bereichen durch Sukzession naturnahe Vegetationsbestände im Zusammenhang mit dem Graben entstehen. Die Fläche dient gleichzeitig dem Wasser- und Bodenverband als Arbeitsfläche um den Graben als Vorflut regelmäßig Instand zu halten.

Trotz dieser 'Störungen', die max. einmal im Jahr stattfindet, wird die Fläche in ihrer natürlichen Entwicklung eine Aufwertung erfahren.

3.6.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heckenpflanzungen um das Feuerwehrgrundstück sollen dieses klar von der Festwiese abgrenzen und den Baukörper inklusive der Nebenanlagen eingrünen.

Der Eingrünung und der räumlichen Abgrenzung dienen auch die Baumpflanzungen zwischen der Parkplatzfläche und den Erschließungsstrassen.

Die Einzelbaumpflanzungen auf der Verkehrsfläche sollen als Schattenspender und gestaltendes Element in der Parkplatzfläche dienen.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben.

Die Pflanzenauswahl für die Anpflanzgebote wird eingeschränkt, damit eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes erfolgen kann. In den Festsetzungen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben.

3.6.2.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im B-Plangebiet gibt es hauptsächlich in den Randbereiche verschiedenartige Bäume und Gehölze, die erhalten bleiben sollen, da sie bereits eine Bedeutung für die Begrünung des Standortes erreicht haben. Deshalb ist diese Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bäume sollen während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Damit soll langfristig der Bestand der Bäume gesichert werden.

3.7 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt zum Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Prerow ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,70 m über HN. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden. Hierauf ist im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen worden.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine ansprechende Gestaltung des zentral gelegenen Festplatzes der Gemeinde. Durch die Schaffung von Parkmöglichkeiten und durch eine landschaftsgerechte Grüngestaltung des Platzes, wird ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung in der Gemeinde geleistet. Auch der Standort der Feuerwehr, als gesellschaftlicher Mittelpunkt des dörflichen Lebens, wird zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplan Nr. 8 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.² Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sollten die bei Veranstaltungen auf der Festwiese hervorgerufenen Geräuschimmissionen ermittelt und Vorschläge für Lärminderungsmaßnahmen herausgearbeitet werden.

Die Berechnungen erfolgten für den Parkplatz und drei beispielhaft betrachtete Veranstaltungen auf der Festwiese (Tonnenabschlagen, Zirkus, Markt). Die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Veranstaltung erfolgen nach der Freizeitlärm-Richtlinie MV und die des Parkplatzes nach der TA Lärm.

Die ermittelten Geräuschimmissionen des Parkplatzes erreichen je nach räumlicher Lage der Immissionspunkte Beurteilungspegel von maximal 43 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts. Der Immissionsrichtwert (IRW) für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm wird um mindestens 12 dB(A) tags und um mindestens 1 dB(A) nachts unterschritten.

Der Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen auf dem Parkplatz unterschreiten tags und nachts an den Immissionsorten die zulässigen Spitzen. Eine Ausnahme bilden aufgrund der Entfernung die südlich bzw. südöstlich gelegenen Immissionspunkte IP04 und IP05 (jeweils Nordfassade der beiden Wohnhäuser). Am IP 04 wird der nächtliche Richtwert um bis zu 1 dB und am IP 05 um bis zu 5 dB überschritten. Die Einhaltung der Richtwerte würde mit einem südlich des Parkplatzes zu errichtenden 1,70 m hohen Wall oder durch eine ausschließlich im Tagzeitraum stattfindende Nutzung erzielt.

Die Untersuchungen für Veranstaltungen auf der Festwiese zeigen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) für allgemeine Wohngebiete an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum zum Teil erheblich überschritten werden. Höhe und Zeitraum der Überschreitung hängt von der Art der jeweiligen Veranstaltung ab. Eine beispielhafte Berechnung für die Veranstaltung „Tonnenabschlagen“ hat gezeigt, dass an den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes im Tagzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 61 dB(A) erreicht werden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) erheblich überschritten. Vergleicht man die Berechnungsergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie M-V für Ruhezeiten bzw. für Sonn- und Feiertage (50 dB(A)) dann wird die Überschreitung noch deutlicher.

Bei Zirkusveranstaltungen errechnen sich an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 53 dB(A). Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Punkten eingehalten. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie M-V für Ruhezeiten bzw. für Sonn- und Feiertage werden um bis zu 3dB überschritten.

diese Weise können prktisch geschnittene Grundstücke gebildet werden.² Schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen der Festwiese in Prerow, TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, vom 31.03.2008

Für seltene Ereignisse, die nicht mehr als an 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden, gelten jeweils um 15 dB höhere Immissionsrichtwerte.

Bei Betrachtung der Veranstaltungen auf der Festwiese als seltenes Ereignis ist eine Realisierung im Tagzeitraum möglich. Im Nachtzeitraum überschreiten die durch das Festzelt hervorgerufenen Pegel den Richtwert an den Immissionspunkten auch dann noch um bis zu 6 dB. Der abendliche Ball im Festzelt ist an dem betrachteten Standort nicht möglich.

Die für einen Verkaufsmarkt berechneten Pegel betragen an den Immissionspunkten maximal 48 dB(A) und unterschreiten den Richtwert tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeit um mindestens 2 dB.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass Veranstaltungen wie Tonnenabschlagen und Zirkus auf der Festwiese im Tagzeitraum nur möglich sind, wenn diese zusammengekommen an nicht mehr als 10 Kalendertagen eines Jahres und nicht an mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Im Nachtzeitraum ist der Betrieb dieser Veranstaltungen nicht möglich. Als schalltechnisch unkritisch ist ein reiner Verkaufsmarkt im Tagzeitraum.

6 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Herauslösung der Flurstücke 405/1, 405/2, 406/1 und 406/2 aus den Bebauungsplan.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans waren die o.a. Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen worden. Für die Flurstücke war eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche „Festwiese“ vorgenommen worden. Geplant war eine Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sowie eine zusätzliche Abpflanzung, um die geplante Festwiese einzugründen und gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abzugrenzen. Diesen Festsetzungen haben die Eigentümer der betroffenen Flurstücke widersprochen. Die Flächen werden zum Teil für Stellplätze der Ferienanlage Hafenstraße 19 b genutzt, weil dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Da die genannten Flurstücke für die Nutzung der Festwiese verzichtbar sind, werden sie aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst. Die vorgesehenen Funktionen Festwiese, Parkplatz und Feuerwehr können grundsätzlich auch ohne die bezeichneten Flurstücke realisiert werden.

Eine Überplanung dieses Flurstücks zum Zwecke einer Wohnbebauung erfolgt jedoch nicht. Eine planmäßig heranrückende Wohnbebauung würde die Nutzung der Festwiese so stark einschränken, dass das Planungsziel der Gemeinde praktisch nicht mehr verwirklicht werden könnte.

Lärmimmissionen aus der Nutzung der Festwiese und des Parkplatzes auf angrenzende Nutzungen

In Auswertung des erstellten Lärmgutachtens kann festgestellt werden, dass Veranstaltungen wie Tonnenabschlagen und Zirkus auf der Festwiese im Tagzeitraum nur möglich sind, wenn diese zusammengekommen an nicht mehr als 10 Kalendertagen eines Jahres und nicht an mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Im Nachtzeitraum ist der Betrieb dieser Veranstaltungen nicht möglich. Damit wurde klargestellt, dass eine grundsätzliche Nutzung der Festwiese für die angegebenen Zwecke mit Einschränkungen in der Nutzungshäufigkeit und beschränkt auf den Tagzeitraum möglich ist. Demnach können die Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten werden.

Bei der Durchführung der Veranstaltungen ist sicherzustellen, dass lärmintensive Nutzungen nicht öfter als 10 Tage im Jahr und nicht an mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Außerdem muss für Veranstaltungen im Nachtzeitraum (abendlicher Ball im Festzelt) ein anderer Standort gewählt werden. Darauf ist im Bebauungsplan hingewiesen worden. Die Einhaltung dieser Voraussetzungen ist ordnungsrechtlich durch die Gemeinde zu gewährleisten.

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte durch die Nutzung des Parkplatzes wird mit einem südlich des Parkplatzes zu errichtenden 1,70 m hohen Wall oder durch eine ausschließlich im Tagzeitraum stattfindende Nutzung erzielt. Die Errichtung eines 1,70 m hohen Walls wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Es würde zu eingeschränkten Blickbeziehungen kommen. Ein Wall würde sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Außerdem muss der Hauptzugangsbereich (Südosten) freigehalten werden.

Aus diesem Grunde muss durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Parkverbot im Nachtzeitraum) sichergestellt werden, dass die Nutzung des Parkplatzes nur im Tagzeitraum erfolgt. Hierauf ist im Bebauungsplan hingewiesen worden.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden vom Landkreis Nordvorpommern Hinweise und auch Bedenken zu den vorgesehenen organisatorischen Maßnahmen zur Sicherung des Lärmschutzes geäußert. Aus Sicht der Bauleitplanung sollen die im Text Teil B aufgeführten Immissionsschutzmaßnahmen in modifizierter Form als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen werden. In der Planzeichnung sollen diese Bereiche als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt werden. Weiterhin wird von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde angeregt, Alternativen für den Standort der Festwiese am östlichen oder südlichen Ortsrand von Prerow zu suchen. Ansonsten kommen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen nur bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen in Betracht.

Die Gemeinde hat die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehenden Belange des Immissionsschutzes erneut und mit folgendem Ergebnis geprüft:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ergeben sich folgende grundsätzliche Möglichkeiten zur Bewältigung immissionsrechtlicher Konflikte im Bebauungsplan.

Alternative 1: Festsetzung von Schutzflächen

Mit der Festsetzung von Schutzflächen soll zwischen einer gefährlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung, etwa Wohnbebauung“ ein bestimmter Abstand eingehalten werden. Diese Alternative scheidet aus, da die gesamte Fläche der Festwiese für die geplanten Zwecke benötigt wird und die umgebende Wohnbebauung bereits vorhanden ist.

Alternative 2: Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen (bauliche) oder Vorkehrungen (nicht bauliche Anlagen) zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Damit können z.B. Lärmschutzanlagen wie etwa Lärmschutzwälle oder -wände bzw. Bepflanzungen (wenn auch nur eingeschränkt wirksam) festgesetzt werden. In der schalltechnischen Untersuchung vom 31.03.2008 wurde als Beispiel eine Variante mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand zum Schutz der westlich, nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Bebauung untersucht. Im Ergebnis der Berechnungen können folgende Aussagen getroffen werden:

Mit einer 4 m hohen Wand können Pegelminderungen, je nach Länge und Lage der Wand zwischen 7 dB(A) und 8 dB(A) für Freizeitveranstaltungen erzielt werden. Die Geräuschsituation innerhalb des Untersuchungsgebietes verbessert sich dadurch zum Teil.

Für die beispielhafte Veranstaltung „Tonnenabschlagen“ liegen die maximalen Pegel an den umliegenden Wohnstandorten bei bis zu 58 dB(A) im Tagzeitraum und bei bis zu 56 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit wird zwar gegenüber der Variante ohne Wand eine deutliche Verbesserung erreicht, die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 werden jedoch um bis zu 3 dB(A) am Tage und um bis zu 16 dB(A) in der Nacht weiterhin deutlich überschritten. Auch der Richtwert für seltene Ereignisse nachts wird an einem Immissionsort noch um 1 dB(A) überschritten. Bei Zirkusveranstaltungen wird lediglich an einem Immissionsort der Immissionsrichtwert innerhalb der Ruhezeit für allgemeine Wohngebiete um 3 dB(A) überschritten.

Die Länge der 4 m hohen Wand würde 330 m betragen. Die Herstellungskosten ohne Gründung belaufen sich auf geschätzte 330.000 EUR. Hinzu kommen derzeit nicht genau definierbare langfristige Wartungskosten.

Die Wand wäre ein starker Eingriff in das Ortsbild von Prerow. Die Festwiese wäre, mit Ausnahme der Südseite, mit einer 4 m hohen Wand umgeben und damit jeglichen Einblicken entzogen. Selbst bei einer städtebaulich anspruchsvolleren Lösung z.B. in Form von Erdwällen mit aufgesetzter Wand bleibt die Unterbrechung der Sichtbeziehungen innerhalb des Ortes. Hinzu kommt, dass die Festwiese unmittelbar an der Strandstraße, einer in den Sommermonaten insbesondere durch Urlauber stark frequentierten Straße, gelegen ist. Die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum werden auch mit einer 4 m hohen LS Wand noch deutlich überschritten. Um einen ausreichenden Schallschutz zu ermöglichen, müsste die Wand noch höher als 4 m sein. Da Veranstaltungen wie das Tonnenabschlagen oder Zirkus nur an wenigen Tagen des Jahres stattfinden, würde die Lärmschutzwand an den überwiegenden Tagen des Jahres überhaupt nicht benötigt und vermutlich auch keine Akzeptanz in der Bevölkerung finden.

Damit wird deutlich, dass eine Lärmschutzwand für eine angemessene Lösung des Immissionskonfliktes nicht geeignet ist. Der Immissionskonflikt soll stattdessen dadurch gelöst werden, dass die Veranstaltungen auf der Festwiese an nicht mehr als 10 Tagen im Jahr und nicht an mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Außerdem wird auch in diesen Fällen die Nutzung auf den Tagzeitraum begrenzt und die abendliche Tanzveranstaltung an einen anderen Ort verlegt. Bei dieser Konstellation greifen die erhöhten Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie, die an allen Immissionsorten eingehalten werden können. Die Freizeitlärm-Richtlinie geht davon aus, dass unter diesen Voraussetzungen schädliche Umwelteinwirkungen nicht anzunehmen sind.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen auf dem Parkplatz wird gutachterseitig ein 1,70 m hoher Wall an der Südseite des Parkplatzes erwogen. Dadurch könnten die Immissionsrichtwerte auch im Nachtzeitraum an den unmittelbar südlich gelegenen Immissionsorten eingehalten werden. Alternativ dazu ist die Nutzung auf den Tagzeitraum zu begrenzen.

Der Lärmschutzwall müsste parallel zur Hafenstraße bis angrenzend an den Kreuzungsbereich mit der Strandstraße errichtet werden. Er müsste durch die Zufahrt zum Parkplatz unterbrochen werden und hätte dort nur eine eingeschränkte Wirkung. Auch ein 1,70 m hoher Wall entlang der Hafenstraße würde einen starken Eingriff in das Ortsbild darstellen. Die Unterbrechung der Sichtbeziehungen und die Wahrnehmung des Lärmschutzwalls als Fremdkörper im Ortsbild schließen diese Möglichkeit zur Lösung des Immissionskonfliktes aus. Stattdessen soll die Nutzung des Parkplatzes auf den Tagzeitraum begrenzt werden.

Alternative 3: Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Das betrifft Vorkehrungen an den emittierenden Anlagen selbst (sog. aktiver Schutz) oder Vorkehrungen an den von den Immissionen betroffenen Anlagen.

Die Höhe der Richtwertüberschreitungen im Umfeld der Festwiese macht deutlich, dass Vorkehrungen an den emittierenden Anlagen allein nicht ausreichen, um die Immissionsrichtwerte in der Umgebung einzuhalten. Da es sich außerdem um eine Vielzahl von unterschiedlichen Lärmquellen handelt die zum Teil auch nicht anlagenbezogen sind (Zuschauerrufe) sind solche Vorkehrungen auch nur eingeschränkt möglich. In keinem Falle können sie eine Alternative zur Begrenzung der Veranstaltungen auf das Maß der seltenen Ereignisse sein sondern als Ergänzung dazu erwogen werden. Das betrifft z.B. die Wahl von mehreren Lautsprechern kleiner Leistung anstelle eines Lautsprechers großer Leistung um bestimmte Flächen gezielt beschallen zu können.

Durch Vorkehrungen an den von den Immissionen betroffenen Gebäuden könnte nicht sichergestellt werden, dass die Freibereiche der Grundstücke ausreichend vor Lärm geschützt sind. Auch diese Maßnahmen wären keine Alternative zur Begrenzung der Zahl der Veranstaltungen.

Die Begrenzung der Zahl der Veranstaltungen sowie die Nutzung des Parkplatzes auf den Tagzeitraum sind im Bebauungsplan mangels fehlender Rechtsgrundlage nicht festsetzbar. Die Durchsetzung obliegt daher vollständig der Gemeinde Ostseebad Prerow. Durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung ist nachgewiesen worden, dass eine grundsätzliche Nutzung der Festwiese an bis zu 10 Tagen im Jahr möglich ist. Im Bebauungsplan ist auf diesen Umstand hingewiesen worden. Weitere Regelungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht gegeben.

Berücksichtigung des Baumschutzes im Bebauungsplan

In den Bebauungsplan sind alle nach § 26a LNatG M-V unter Schutz stehenden Bäume, die sich auf der Gemeindebedarfsfläche oder der öffentlichen Parkfläche befinden, nachrichtlich übernommen worden. Die unter gesetzlichem Baumschutz stehenden Bäume können, mit Ausnahme eines Ahorns (Stammdurchmesser 0,4 m) der einen schlechten Vitalitätszustand aufweist, erhalten werden. Die ursprünglich vorhandene Pappelreihe ist zwischenzeitlich beseitigt worden. An gleicher Stelle soll eine neue Baumreihe gepflanzt werden.

Im Bebauungsplan ist hierfür ein Pflanzgebot für Winterlinden entlang der Hafenstraße und entlang der Strandstraße festgesetzt worden. Damit sind die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Da der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden soll, sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig (Gesetzesfiktion in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insofern kann auf eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe verzichtet werden. Die neu zu pflanzenden Winterlinden dienen der Ortsbildgestaltung und der optischen Abgrenzung der Festwiese.

7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
öffentliche Grünfläche „Festwiese“	8.108	
öffentliche Parkfläche/Festplatz	3.082	
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	1.919	
Geltungsbereich gesamt:	13.109	

8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen werden grundsätzlich empfohlen da i.d.R. die Führung des Liegenschaftskatasters vereinfacht wird. Den Eigentümern wird Grundstücksvereinigung mit anschließender Flurstücksverschmelzung und ggf. zweckmäßiger Flurstückszerlegung empfohlen.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen oder die Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen im Bebauungsplan kann gemäß § 40 Abs.1 Satz 1 Nr.1, 5 und 8 BauGB Entschädigungs- und Übernahmeansprüche auslösen. Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde geht davon aus, dass die benötigten Grundstücke im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern bereitgestellt werden. Hierzu werden entsprechende Mittel in den Haushalt eingestellt.

8.2 Verträge

Da die geplanten Maßnahmen von der Gemeinde durchgeführt werden, sind Verträge mit Erschließungsträgern nicht vorgesehen.

9 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Planung der Feuerwehr

Bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Feuerwehr sind neben den baurechtlichen u.a. Vorschriften auch die Feuerwehrunfallverhütungsvorschriften zu beachten. Eine Abstimmung bereits in der Planungsphase mit dem technischen Aufsichtsdienst der Hanseatischen Feuerwehrunfallkasse Nord ist demzufolge erforderlich.

Altlasten

Altlasten sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.