

Ostseebad Prerow

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 11

„Einkaufszentrum Strandstraße“

begrenzt im Nordosten durch die Wohnanlage „Kapitänsgarten“, im
Nordwesten durch den Wassergraben (Stückengraben 12/2), Südwestlich
durch die Strandstraße und Südöstlich durch die Hafenstraße

Inhalt

1. Planungsrechtliche Grundlagen

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Kartengrundlage
- 1.3 Anlaß der Planung

2. Plangebietsfläche

- 2.1 Lagebeschreibung/Geltungsbereich
- 2.2 Flurstücksübersicht/Flächengröße
- 2.3 Bisherige Nutzung

3. Städtebauliche Planung

- 3.1 Zielstellung
- 3.2 Städtebauliche Gliederung
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Flächenbilanz

4. Ver- und Entsorgungsanlagen

5. Immissionsschutz

6. Grünordnungsplan

Anlagen:

Grünordnungsplan

Schallimmissionsprognose GP 407/00

Schallimmissionsprognose GP 396/00

Bearbeitungsstand: Juni 2001

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S.2141 ber. 1 S.137)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S.468)
- e) Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (LnatSchG) vom 21.07.1998, (GVOBl. S.647)
- f) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. 1 S.299)
- g) Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V (StrWG M-V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S.42)

1.2 Kartengrundlage

Als Grundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis gilt der vorliegende Vermessungsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.Ing. U. Zeh vom 31.03.1999.

1.3 Anlaß der Planung

Zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und der weiteren touristischen Entwicklung des Gemeindegebietes soll auf einer Teilfläche des ehemaligen Zentrums des Ortes durch Einrichtungen, insbesondere Handel- und Dienstleistungseinrichtungen, Ferienwohnungen sowie ein Informationsstandort, die Erweiterung der Infrastruktur der Gemeinde vorgenommen werden. Mit diesem Vorhaben soll zugleich ein städtebaulicher Mißstand an dieser prägnanten Ortseingangssituation beseitigt werden. Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung für das Gebiet Hafenstraße/Strandstraße ist die planungsrechtliche Voraussetzung durch einen verbindlichen Bauleitplan erforderlich. Grundlage für die Entwicklung eines Bebauungsplans bildet der vorliegende aktualisierte Entwurf des Flächennutzungsplans, der in einer parallelen Bearbeitung entsteht. Aufgrund der Anpassung der

Sondergebietsfläche des Einkaufszentrums an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Begrenzung der Verkaufsflächen festgelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Einkaufszentrum Strandstraße“ (gem. §2 Abs.1 des Baugesetzbuches) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Prerow vom 18.08.1999 beschlossen (Beschluß Nr. 272/99).

2. Plangebietsfläche

2.1 Lagebeschreibung/Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsteil von Prerow und überdeckt einen Teil des ehemaligen Zentrums des Ortes. Die Plangebietsfläche weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf.

Sie wird südöstlich durch die Hafenstraße und südwestlich durch die Strandstraße begrenzt. Im Norden schließt sich an das Plangebiet ein offener Graben an. Die nordöstlich gelegenen Flurstücke sind mit einer Ferienwohnanlage bebaut. Das Gelände ist eben, ohne nennenswerte Höhenunterschiede. Die Grabensohle an der Nordseite liegt etwa einen Meter tiefer als das sich anschließende Gelände des Plangebietes.

2.2 Flurstücksübersicht/Flächengröße

Das Plangebiet umfaßt in der Gemarkung Prerow, Flur 2, die Flurstücke: 246/1, 246/3, 246/4, 246/5, 247/3(teilw.), 247/6, 247/7
Die Plangebietsfläche beträgt insgesamt ca 0,8 ha.

2.3 Bisherige Nutzung

Aufgrund der Zentrumsrandlage des Gebietes, das sich in direkter Zufahrt zum Ortskern befindet, wurde die Fläche in der Vergangenheit überwiegend als Stellplatzanlage für den touristischen Zielverkehr eingerichtet.

Zu diesem Zweck wurde ein Großteil der Fläche mit einer Asphaltdeckungsfläche befestigt, wodurch eine vollständige Versiegelung des Bodens in diesem Abschnitt vorliegt. Im südwestlichen Grundstücksteil, unmittelbar an der Ecke Hafenstraße/Strandstraße befindet sich eine ehemalige Tankstelle mit betonierten, befahrbaren Flächen und unterirdischen Tanks. Neben dem ehemaligen Tankstellengebäude, das zwischenzeitlich zur Gaststätte umgebaut wurde, existiert eine Gasreglerstation.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Zielstellung

In Übereinstimmung mit den Zielen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Prerow ist vorgesehen, den derzeit unattraktiven Standort Strandstraße/Hafenstraße als Teil des ehemaligen Zentrums des Ortes erneut zu beleben, indem vorhandene Möglichkeiten ausgebaut werden bzw. die Neuansiedlung infrastruktureller Einrichtungen erfolgt. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteilgebietes zu einem funktionellen Nebenzentrum wird angestrebt, daß neben der Ansiedlung einer großflächigen Handelseinrichtung dem umgebenden Gebietscharakter mit durchmischter Wohn- und Gewerbefunktion, entsprochen wird. Aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan geht hervor, daß dieses Territorium im ehemaligen Ortszentrum vorwiegend als Wohngebietsfläche ausgewiesen ist, mit der Besonderheit der Tendenz zur Mischnutzung, um die traditionell vorhandenen Handels-, Dienstleistungs-, Beherbergungs- und gastronomischen Einrichtungen sowie Handwerksbetriebe in ihrer Entwicklung zu sichern und darüberhinaus im Bedarfsfall innerhalb einer langfristig vorgesehenen Entwicklung, Möglichkeiten für Neuansiedlungen zu schaffen.

Die Umsetzung dieses städtebaulichen Leitbildes mit der Eingliederung der Sondergebietsfläche „Einkaufszentrum“ wurde an die Zielstellung der Raumordnung und Landesplanung angeglichen. Diesbezüglich wurden Begrenzungen der Verkaufsflächen mit der zuständigen Behörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Sondergebietsfläche „Einkaufszentrum“ ist für die Ansiedlung eines großflächigen Marktes sowie weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (wie z.B. Reisebüros, Kopier- bzw. Computerfirmen, Zweigstellen der Post oder Banken, o.ä.) vorgesehen. Zusätzlich soll der Komplex durch gastronomische Einrichtungen ergänzt werden.

Die Lage des zukünftigen Nebenzentrums ist durch die Nähe zur L 21 verkehrsgünstig gelegen, so daß durch den Kunden- bzw. Anlieferverkehr keine zusätzliche Immissionsbelastung für den Ort zu erwarten ist. Im Nebenzentrum werden deshalb solche Einrichtungen angesiedelt, die mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden und somit für das unmittelbare Zentrum ungeeignet sind, da sie der Absicht einer dortigen Verkehrsberuhigung entgegenstehen würden.

Die verbleibende Fläche innerhalb des Plangebietes, die für die Errichtung einer Ferienwohnanlage bzw. als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist, gliedert sich in den vorhandenen Charakter des Umgebungsgebietes, als Wohngebiet mit der Tendenz zur Mischnutzung, ein.

Durch die Begrenzung der Flächengröße des Einkaufszentrums verbleibt für den südlichen Teilabschnitt der Ferienhausanlage die Möglichkeit zur Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung an der Hafenstraße mit einem zweigeschossigen Einzelgebäude.

Eine Aufwertung der Ecklage Hafenstr/Strandstraße kann mittels Gestaltung der Freiflächen und im Zusammenhang mit der Architektur eines pavillonartigen Gebäudes, das als Touristeninformationsstandort mit Ausstellungsflächen dienen soll, erreicht werden.

Die bestehende Gasreglerstation ist als technisch zu erhaltende Einrichtung in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3.2 Städtebauliche Gliederung / Architektonische Gestaltung

Das Plangebiet des Nebenzentrums läßt sich im Wesentlichen in drei Teilabschnitte untergliedern:

- die Sondergebietsfläche „Einkaufszentrum“
- die Sondergebietsfläche „Ferienhausgebiet“
- die Gemeinbedarfsfläche

Der funktionelle und vorwiegend öffentlichkeitswirksame Schwerpunkt wird durch die Sondergebietsfläche „Einkaufszentrum“ mit einem Markt für großflächigen Einzelhandel gebildet, ergänzt durch weitere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsfunktionen und Einrichtungen der Gastronomie. Diesbezüglich ist das vorhandene Gaststättengebäude (ehemalige Tankstelle) in die Nutzung einbezogen.

Der Gebäudekomplex wird auf der nordöstlichen Grundstücksfläche errichtet, um den benachbarten Wohnungsbau von der Schallemission der Stellplatzflächen, die vor dem Markt liegen, weitgehend abzuschirmen. Aus der Betreibung des Einkaufszentrums sind Emissionsbelastungen zu erwarten. Um die Verträglichkeit zu den benachbarten Wohngrundstücken herzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der nachgewiesen wurde, daß die nach TA-Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbargrundstücke, die dem Charakter eines WA – Gebietes entsprechen, eingehalten werden. Voraussetzung dafür sind allerdings die im Bebauungsplan festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen. Dazu zählt u.a. eine Schallschutzwand sowie die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erbringen. Dadurch wird sichergestellt, daß die Festlegungen aus dem gerichtlichen Vor-Ort-Termin vom 23.03.01 in diesem Sinne umsetzbar sind.

Um die Kubatur des Marktgebäudes gestalterisch an die Dimension der Umgebungsbebauung anzugleichen und keinen „Fremdkörper“ entstehen zu lassen, ist eine Differenzierung sowohl der Dachlandschaft, mit unterschiedlichen Höhen und Dachformen, als auch der Fassadengestaltung, erforderlich. Die Umsetzung ist deshalb im Rahmen der Möglichkeiten die zur Untergliederung eines geschlossenen Funktionskomplexes bestehen, vorzunehmen. Für den Baukörper wird daher abschnittsweise eine Zweigeschossigkeit in Form ausgebauter Dachräume zugelassen. Um die Höhenausdehnung des Gebäudes in Relation zur Umgebungsbebauung zu halten werden maximale First- und Traufhöhen vorgegeben.

Das vorhandene Baugrundstück auf der das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ errichtet werden soll, ist derzeit zu etwa 90% versiegelt. Um die vorgesehene Nutzung, mit der dafür vorzunehmenden Bebauung einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage auf der vorhandenen Grundstücksfläche in dem geplanten Umfang einordnen zu können, ist eine deutliche Reduzierung des versiegelten Anteils der Grundstücksfläche nicht zu erreichen. Diesem Umstand wird durch die getroffene Vorgabe mit einer zulässigen GRZ von 0.9 entsprochen. Damit eine zumindest geringfügige ökologische Kompensation erfolgen kann, soll die vorgesehene Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgeführt werden und der Ausgleich für die Bodenversiegelung in Form von Fassaden- oder Dachbegrünungen bzw. anderer Bepflanzungen auf geeigneten Flächen unterstützt werden.

Auf der Sondergebietsfläche „Ferienhausgebiet“ soll im südöstlichen Abschnitt eine straßenbegleitende Bebauung zur Hafenstraße entstehen, um den Straßenverlauf aus dem angrenzenden Bestandsgebiet bis zum Kreuzungsbereich, im Zusammenspiel mit der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche, urbaner einzufassen. In dem geplanten Gebäudekomplex werden vorwiegend Ferienwohnungen zum Zweck des

Freizeitwohnens einschließlich der zugehörigen Nebenfunktionsflächen enthalten sein. Diese vorgesehene Nutzungsart entspricht somit dem angrenzenden Gebietscharakter des „Kapitänsgarten“. Die Gebäudedimensionierung soll sich einerseits an die Umgebungsbebauung angleichen, andererseits soll mit der baulichen Umsetzung dieses Standortes zugleich dem städtebaulichen Stellenwert des Nebenzentrums entsprochen werden, indem sich die Baumasse etwas kompakter gegenüber den umgebenden Einzelgebäuden herausstellt. Dazu wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, die allerdings durch Festsetzungen über maximale Höhenausdehnung an Traufe und First möglichen Tendenzen einer Überdimensionierung des Gebäudevolumens gleichzeitig entgegenwirkt.

Um die dargestellte Wirksamkeit einer städtebaulichen Verdichtung zu erreichen, ist davon auszugehen, daß eine höhere, als sonst im Ortsdurchschnitt übliche Bebauungsdichte, unter Anrechnung aller baulichen- und Nebenanlagen, entstehen wird. Deshalb wird eine GRZ von 0,6 zugelassen, damit die Voraussetzungen für die Umsetzung eines attraktiven Vorhabens gegeben sind. Andererseits bleibt mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung die Verträglichkeit zur umgebenden, differenzierten Bebauungsstruktur dennoch sichergestellt.

Das Eckgrundstück an der Hafenstr./Strandstraße eignet sich auf Grund seiner Lage als touristische Informationsstelle, für Ausstellungen und sonstige Gemeindeformen. Desweiteren sollen an diesem Standort durch die Einrichtung einer Bushaltestelle einschließlich Bus-Wendeplatz, entsprechende Voraussetzungen für den öffentlichen Nahverkehr geschaffen werden. Daraus leitet sich das Erfordernis einer verbleibenden öffentlichen Fläche ab. Die Wertigkeit der Grundstücksfläche als Auftakt des beginnenden Ortszentrums erfordert eine hohe Gestaltungsqualität der Freifläche einschließlich des eingeschossigen Pavillons.

Das ehemalige Tankstellengebäude wurde zwischenzeitlich als Gaststätte ausgebaut und bleibt in dieser Art und Funktion erhalten. Die vorhandene Gasreglerstation ist auf Grund der technischen Anforderungen ebenfalls an diesem Standort zu erhalten und wird über die Planung gesichert.

Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet sollen sich in ihrer Gestaltung prinzipiell in das Ortsbild einfügen. In diesem Sinne als Ortsbild bestimmend werden Satteldächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von ca 45° sowie die überwiegende Farbwertigkeit von Dächern in silbergrauer Rohr- oder roter Ziegeleindeckung angesehen. Desweiteren ist der überwiegende Teil der Hausfassaden im Ort traditionell mit weiß gestrichenen Putzflächen oder mit einer Holzverkleidung ausgeführt. Dieser Charakter des Erscheinungsbildes soll bei Neubauvorhaben generell weitergeführt werden. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften in die Planunterlagen eingearbeitet. Zu einer ausgewogenen Fassadengestaltung zählt desweiteren die Dimensionierung und Profilierung von Fensterrahmen und -flächen. Um diesbezüglich eine Konformität mit den geplanten Neubaumaßnahmen herzustellen, wird der Einbau von Kunststofffenstern nicht zugelassen, da sie ein zu klobiges Erscheinungsbild mit zu geringer Detaillierungsmöglichkeit abgeben. Dagegen sollen für moderne Gestaltungsansprüche Möglichkeiten eröffnet werden, indem die Ausführung von Fenstern, Dächern und untergeordneten Gebäudeteilen in Metall ermöglicht wird.

Der Erscheinungscharakter eines Ortes kann generell in nicht unerheblichem Maß von Werbebeschriftungen beeinflusst werden. Um diesbezüglich keine negativen

Beeinträchtigungen im Umfeld des Plangebietes entstehen zu lassen, sollten berechtigte Informations- und Werbeschilder, auf Grundlage einer Gestaltungsabsicht in das Ortsbild eingepaßt werden, indem sie möglichst am Plangebietsrand zusammengefaßt und in abgestimmter Ausführung errichtet werden.

3.3 Erschließung

Die Einfahrt zum Sondergebiet erfolgt für den individuellen Kundenverkehr und für den Zulieferverkehr von der Strandstraße aus, während Angestellte der Verkaufseinrichtungen sowie die Entsorgungsfahrzeuge ein Zufahrtsrecht von der Hafensstraße aus über die Sondergebietsfläche „Ferienhausgebiet“ eingeräumt bekommen. Um diese Zufahrt für unberechtigte Benutzer zu sperren ist sie durch geeignete Poller abgesperrt, die nur für Befugte eine freie Durchfahrt ermöglichen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ erfolgt ebenfalls von der Hafensstraße, ist jedoch von der Überfahrt zum Sondergebiet „Einkaufszentrum“ abgekoppelt. Die Zufahrten sind jeweils in einer Breite von 3m herzustellen.

(Es wird darauf hingewiesen, daß für die Hafensstraße der Richtungsverkehr beibehalten werden soll).

3.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca	7937 m ²
SO-Gebiet „Einkaufszentrum“	ca	4760 m ²
SO-Gebiet „Ferienhausgebiet“	ca	2298 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	ca	788 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca	35 m ²
Fläche f. Versorg. Gas	ca	56 m ²

4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die für das Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich mit einer ausreichenden Dimensionierung in den angrenzenden Straßenräumen der Hafens- bzw. Strandstraße, so daß die Voraussetzungen für die erforderlichen Anschlüsse vorliegen. Die detaillierten Anschlußbedingungen sowie Leitungstrassierungen sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist vor dem Abschluß des Erschließungsvertrages zu klären.

Zur Aufrechterhaltung des natürlichen Grundwasser- und Bodenhaushalts soll das Oberflächenwasser von den Gebäudedächern direkt vor Ort versickert, bzw. in das bestehende Grabensystem eingeleitet werden. Die Ableitung des Regenwassers von der Stellplatzanlage des Sondergebietes zur weiterführenden Einleitung in den angrenzenden Wassergraben, muß nach geltenden technischen Vorschriften vorgenommen werden.

5. Immissionsschutz

Auf der Sondergebietsfläche „Einkaufszentrum“ ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Shops vorgesehen. Zur Vermeidung unzulässiger Geräuschemissionen in der Nachbarschaft wurden für die Anlagengeräusche bei Betrieb des geplanten Einkaufszentrums die Beurteilungspegel in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt. Die Einhaltung der nach TA-Lärm geforderten Immissionsrichtwerte wurden geprüft und bewertet. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan über den flächenbezogenen Schalleistungspegel und zur Lärmschutzwand wird die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte zur Gewährleistung der Nachbarschaftsruhe gesichert.

Bei der Berechnung der Anlagengeräusche wurde von maximal möglichen Geräuschemissionen der einzelnen Teilschallquellen ausgegangen. Dazu gehören folgende Emittenten:

- LKW Fahrgeräusche
- LKW Halte- und Anfahrgeräusche
- LKW Rangiergeräusche
- Entladegeräusche
- Ein- und Austrittsöffnungen der Lüftungsanlagen
- Wärmetauscher
- PKW Stellplätze
- PKW Fahrzeuge
- Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen des geplanten Einkaufszentrums sind der Beurteilungszeitraum Tag (werktags) und der Beurteilungszeitraum Nacht maßgeblich, da in beiden Zeiträumen relevante Geräuschemissionen auftreten. Aus den Berechnungen wurde als maßgeblicher Immissionsort (Standorte mit der stärksten Lärmeinwirkung) das Wohngrundstück Strandstraße 22 ermittelt. An diesem maßgeblichen Immissionsort (IO 2) werden die Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet (mit Tendenz zum Mischgebiet) von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht unter der Voraussetzung eingehalten, daß eine Lärminderungsmaßnahme im Bereich der Anlieferungszone vorgenommen wird. Aus den möglichen Varianten zur Lärminderung wurde der Errichtung einer Lärmschutzwand der Vorzug gegeben und in den Bebauungsplan übernommen. Im Nachtzeitraum treten Anlagengeräusche des geplanten Einkaufszentrums vorwiegend durch Lüfteranlagen und Kühlaggregate auf. Zur Gewährleistung des Immissionsrichtwertes Nacht dürfen von diesen Geräuschquellen die nachfolgend angegebenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Lüftungsanlage Backshop	$L_{WA} \leq 66 \text{ dB(A)}$
Lüftungsanlage shop IV/V	$L_{WA} \leq 72 \text{ dB(A)}$
Lüftungsanlagen Shop VI/VII, VIII, KTA-Raum	$L_{WA} \leq 70 \text{ dB(A)}$
Wärmetauscher	$L_{WA} \leq 73 \text{ dB(A)}$

Im Ergebnis des Gutachtens kommt zum Ausdruck, daß die zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel für das Baugrundstück des geplanten Einkaufszentrums von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden, wenn die benannten Maßnahmen eingehalten werden. Die zum Nachbarschaftsschutz erforderlichen Immissionsrichtwerte von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht werden gewährleistet, indem die flächenbezogenen

Emissionspegel für das Baugrundstück auf diese Werte begrenzt werden. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ kann es durch Emmissionen des Straßenverkehrs auf der Hafestraße und Strandstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte für den Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) kommen. Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens GP 407/00 wird hinsichtlich des Schallschutzes empfohlen, planungsrechtliche Festsetzungen zu Baustoffen und Bauteilen mit einem Schalldämm-Maß von $R'_{w, res.} \geq 35$ dB(A) zu treffen.

6. Grünordnungsplan

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes zu beachten, indem Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

Die dazu erfolgte Fachplanung ist in dem Grünordnungsplan in der Anlage 2 dargestellt. Die daraus resultierenden planungsrelevanten Festsetzungen sind in den Teil-B Text übernommen.

Anlagen



3. 7. 02