



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 11.1 der Gemeinde Glowe,

Landkreis Rügen

für das Gebiet

„Ferienhausanlage Wittower Heide“

südlich der Landesstraße L 30 (Hauptstraße), am östlichen Abschnitt des Straßenzuges Wittower Heide
auf dem Grundstück der ehemaligen Betriebsferienstätte der Märkischen Ingenieurbau GmbH Fritzen
(Flurstücke 1/17 und teilweise 1/16).

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

03.04.2003

ergänzt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

31.07.2003

ausgefertigt am:

Glowe,

1. 10. 03

Radeisen, Bürgermeister

	Inhalt	Seite
1.	Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	2
2.	Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen / Altlasten	3
3.	Grundzüge der Planung	5
4.	Bauliche und sonstige Nutzung	5
5.	Erschließung des Plangebietes	6
5.1.	Verkehr	6
5.2.	Technische Infrastruktur	6
6.	Auswirkungen auf die Umwelt / Grünordnung	8
6.1.	Eingriffsregelung (§ 20 BNatSchG, § 14 LNatG M-V)	8
6.2.	Umweltverträglichkeit	9
6.3.	Grünordnerische Belange / Wald	9
7.	Immissionsschutz	11
8.	Baugestalterische Ziele	13
9.	Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	13

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 11.1. soll die Rechtsgrundlage hergestellt werden für die Errichtung von 6 Ferienbungalows (sh. hierzu Pkt. 4, S. 5) auf einem mit Altanlagen bebauten Grundstück (Flst. 1/17 und teilweise 1/16) an der Straße ‚Wittower Heide‘ am westlichen Ortsausgang von Glowe.

Die Altbebauung, die aufgrund mehrjährigen Leerstands und bereits erfolgter Teilabbruchmaßnahmen einen städtebaulichen Missstand darstellt, soll insgesamt beräumt und das Baugrundstück einer Neuordnung und Wiederbebauung zugeführt werden.

Planungserfordernis:

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein Baugesuch zur Errichtung von 6 Ferienhäusern wurde durch den Landkreis Rügen mangels hinreichender Beurteilungsgrundlagen und zwecks Klärung des Verhältnisses zum Waldrecht zurückgewiesen. Planungsrecht nach § 34 BauGB kann für den Standort trotz seiner Lage in einem zusammenhängend bebauten Bereich nicht abgeleitet werden, da die im Plangebiet potenziell betroffenen Interessen anderer Eigentümer oder TöB nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelgebäude - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden kann, sondern eine spezifische planerische Abwägung erfordert.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97, verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081);
- Bundesnaturschutzgesetz 2002 i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.04.2002 als BNatSchGNeuregG (BGBl. I 2002, 1193)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60).

Der Bebauungsplan Nr. 11.1. ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe entwickelt. Er ist ebenso mit den Darstellungen des Entwurfs der Neufassung des FNP vereinbar.

Der Bebauungsplan bedurfte vor seiner Inkraftsetzung der Anzeige aufgrund § 5 AG-BauGB M-V i.V.m. § 1 AnzVO v. 05.02.98. Zuständig für die Prüfung der Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren ist das Ministerium für Arbeit und Bau (§ 6 Nr. 2 AG-BauGB M-V).

Im Prüfbescheid v. 11.07.2003 wurden Rechtsverstöße festgestellt. Von einer Geltendmachung wurde abgesehen, weil die Rechtsverstöße durch Beitrittsbeschluss der Gemeinde v. 31.07.03 behoben wurden durch

- ergänzende Lage-/Höhenfestsetzung eines Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhen (1. Maßgabe)
- Festsetzung der Kronentraufbereiche für zu erhaltende Bäume, in denen nach Teil B Nr. 3.4. Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind (2. Maßgabe)
- Streichung der Definition der Traufhöhe aus Teil B Nr. 1.3 (Auflage)

Die in die Satzung nach § 86 LBauO M-V integrierte örtliche Bauvorschrift wurde durch den o.g. Beitrittsbeschluss erneut beschlossen – nunmehr unter Angabe des Ermächtigungsbezuges.

(Die gegenüber dem zur Anzeige vorgelegten Planexemplar vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen sind durch blaue Farbe und einen Vermerk mit Verweis auf den o.g. Prüfbescheid kenntlich gemacht.)

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Erholungsortes Glowe. Es liegt südlich der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt der Landesstraße 30) und wird von dieser durch einen ca. 80 m breiten Waldstreifen mit einzelnen Ferienhäusern getrennt. Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ende des Straßenzuges ‚Wittower Heide‘ und schließt die Flurstücke 1/17 und 1/179 der Flur 11 der Gemarkung Wittower Heide ein. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.815 m².

Planungen der Gemeinde:

Das B-Plangebiet Nr. 11.1. liegt nach dem Entwurf der Neufassung des FNP im Ferienhausgebiet III ‚Wittower Heide‘ (Gebiet zwischen ehem. Jugendherberge und westl. Ortsrand) und ist durch Ferienhausbauten in kleinflächigem Einzelbesitz und drei einzelne, derzeit aufgelassene ehemalige Betriebsferiengrundstücke geprägt. Großflächige Entwicklungen sind in dem Bereich nicht konzipiert. Im wirksamen Flächennutzungsplan sowie nach dem Entwurf der Neufassung des FNP geht die Gemeinde weiterhin von einer kleinflächigen Konsolidierung der Ferienhausbauten auf den bereits bebauten Einzelgrundstücken aus. Im FNP und im Entwurf der Neufassung des FNP werden keine Zielangaben über die Bettenkapazität des Gesamtareals ‚Wittower Heide‘ (Ferienhausgebiet III) gemacht. Auch der B-Plan Nr. 11.1. verfolgt das Ziel einer baulichen und baurechtlichen Neuordnung, nicht aber einer Nutzungsintensivierung.

Bestand:

Die umgebende Nutzung des Plangebietes ist durch einzelne, privat genutzte Ferienhäuser und durch aufgelassene ehemalige Betriebsferienstätten geprägt. Die baulich genutzten Grundstücke liegen innerhalb eines waldartigen Baumbestandes. Das zu überplanende Grundstück war seit Ende der 70'er Jahre mit einem Betriebsferienheim (zuletzt: Märkische Ingenieurbau GmbH Fritzen) bebaut. Eine Fläche von ca. 663 m² an der westlichen Geltungsbereichsgrenze weist einen geschlossenen Nadel-/Laubbaumbestand auf, der sich auf dem Nachbargrundstück (1/2) fortsetzt. Diese Fläche ist als Wald i.S. v. § 2 LWaldG M-V zu bewerten.

Insgesamt ca. 640 m² des Geltungsbereiches sind gegenwärtig mit aufgelassenen Gebäuden eingeschossig überbaut (2 Schuppen, L-förmiges ehem. Beherbergungsgebäude mit Sanitärtrakt und Speisesaal). Die flach geneigten Dächer der Altbebauung sind mit gewellten Asbestzementtafeln eingedeckt. Eine Demontage der Dächer wurde sach- und fachgerecht begonnen; die Arbeiten ruhen z.Zt. wegen des ungeklärten baurechtlichen Status der Fläche. Die zur Entsorgung verpackten Altmaterialien lagern auf der Grundstücksfläche.

An den Gebäuden sind ca. 115 m² Grundstücksfläche mit Betonplatten als Wege o.ä. befestigt; eine Ort betonfläche von ca. 63 m² bildete das Fundament eines weiteren, ehem. Gebäudes. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Kanaldeckel.

Innerhalb des Gebäudekarrees befinden sich einzeln stehende Bäume (11 Birken – Ø 0,15..0,3m; 9 Kiefern – Ø 0,4 .. 0,6m; 1 Tanne – Ø 0,4m)

Das Grundstück verfügt über einen Trinkwasser- und Schmutzwasseranschluss (Altbestand) sowie über einen erneuerten Hausanschluss an das örtliche Gasversorgungsnetz.

Das Grundstück grenzt im Norden, Osten und Süden an die Straße ‚Wittower Heide‘, die in diesem Abschnitt mit einem Mineralgemisch und Grobschotter ortsüblich befestigt ist. Die Straße bindet ca. 200 m weiter westlich als Asphaltstraße an die Hauptstraße / Landesstraße 30 an.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Das Plangebiet ist frei von Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Trinkwasserschutz zonen. Dennoch ist zum Schutz des Wassers und der Gewässer der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) gem. § 20 (1) LWaG M-V i.V.m. §§ 19g bis 19l WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG 2002 (BGBl I 2002, 1193) bzw. §§ 22 bis 24 LNatG M-V (GVOBl. M-V 1998, 647, GVOBl. M-V 2002, 184), sowie ‚Natura 2000‘ – Gebiete (§ 33 BNatSchG 2002) sind im Plangebiet nicht betroffen.

Gesetzlich geschützten Biotope und Geotope (§ 20 LNatG M-V) sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Sollten während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unt. Denkmalbehörde spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des LA f. Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende zufällige Funde bergen und dokumentieren können (§ 11 DSchG M-V).

Auf dem Grundstück lagern derzeit zur Entsorgung verpackte Asbestzementtafeln; weitere Tafeln sind noch von den Dächern zu demontieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung nach § 11 KrW-/AbfG v. 27.09.94 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 12.09.96 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Darüber hinaus gibt es keine Verdachtsmomente auf mögliche Bodenkontaminationen.

Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, trifft die Entsorgungspflicht den Grundstückseigentümer (s.o.).

Das Gebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es können dennoch Einzelfunde auftreten. Tiefbauarbeiten sind deshalb mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten dabei kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Katastrophenschutz zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Plangebiet berührt direkt keine Belange der Schifffahrt. Die Nähe zur Bundeswasserstraße Ostsee ist jedoch bei der Bebauung und Nutzung des Gebietes zu beachten (sh. Pkt. 9)

3. Grundzüge der Planung

Im Plangebiet soll die Erholungsnutzung wieder aufgenommen werden. Das Baugrundstück soll als kleine Ferienhausanlage in eingeschossiger Bauweise entwickelt werden.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der Nutzung:

Das Baugebiet wird als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Die Vorschriften der §§ 10 (4), 12-14 BauNVO werden damit nach § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans mit Ausnahme der besonderen Festsetzung im Teil B Nr. 1.1. (Ausschluss von Anlagen für die Kleintierhaltung).

Die Nutzung ist auf das Ferienwohnen für einen überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreis beschränkt, eine Dauerwohnnutzung ist unzulässig. Dies soll auch in der Größe und Ausstattung der Gebäude manifestiert werden. Die Grundfläche je Gebäude wird deshalb nach § 10 (4) BauNVO auf 80 m² beschränkt (Teil B Nr. 1.2.).

Der Ausschluss von Anlagen für die Kleintierhaltung (s.o.) folgt der Zweckbestimmung des Baugebietes – Kleintierhaltung kommt für einen wechselnden Nutzerkreis nicht in Betracht sondern wäre geeignet einer Verfestigung von Dauernutzungen Vorschub zu leisten. Letzterem soll entgegengewirkt werden. Der Ausschluss dient darüber hinaus der Sicherung einer ausreichenden Erholungsruhe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen mittels der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der zulässigen Traufhöhe baulicher Anlagen geregelt. Die Traufhöhe bezieht sich dabei auf die Höhe der Straßenkante der angrenzenden Erschließungsstraße und wird nach Lage und Höhe (1,9m HN) in Teil A klarstellend festgesetzt. Danach können nur eingeschossige Gebäude errichtet werden. Die Dachneigung wird entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bebauung nicht durch Festsetzung geregelt. Die festgesetzte Traufhöhe ist für ein Dachgeschoss mit Drempel nicht geeignet.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt neben der Errichtung von 6 Ferienhäusern jeweils die Einrichtung einer ca. 20 m² großen Terrasse. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Ausnahmegenehmigung zum Waldabstand nur für 5 Bauplätze erteilt wurde, so dass entsprechend nur 5 Baufenster festgesetzt werden konnten.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Es werden Einzelbaufenster so festgesetzt, dass nach Norden und Osten die Straße „Wittower Heide“ einen räumlichen Abschluss erhält. Die Anordnung der Baufenster ermöglicht darüber hinaus eine zusammenhängende und sparsame wegemäßige Erschließung der einzelnen Häuser.

Die Einzelbaufenster erlauben einen Gebäudegrundriss von 10 x 8 m und genügen damit den Bedürfnissen der Ferienhausnutzung. Für die Herstellung von Terrassen wird auf die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen verwiesen (sh. § 23 (5) S. 2 BauNVO)

Die Fläche des Baugrundstücks soll von sonstigen Nutzungen freigehalten werden, um den naturverbundenen Siedlungscharakter zu bewahren. Deshalb wird die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen/Carports außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen (§ 23 (5) BauNVO) – die o.g. Terrassen als Bestandteil der Hauptnutzung, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig ist, sind hiervon nicht erfasst (s.o.).

Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine entsprechende Fläche an der Südgrenze des Plangebietes ausgegrenzt. Auch hier sind nur ebenerdige Stellplätze zulässig (Ausschluss von Garagen / Carports – s.o.).

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr:

Das Plangebiet ist äußerlich ortsüblich für den Verkehr erschlossen, es grenzt im Norden, Osten und Süden an die Straße ‚Wittower Heide‘. Die Erreichbarkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist ausreichend gegeben (Straßenraum 7,00 m). Besonderer Wendeanlagen bedarf es aufgrund der Schleifenform der Straße nicht.

Eine innere Verkehrserschließung für das Plangebiet erübrigt sich aufgrund seiner geringen Größe. Das Baugrundstück ist als zusammenhängende Anlage konzipiert und wird mit der vorgesehenen Stellplatzanlage (6 Stellplätze) direkt an die öffentliche Straße ‚Wittower Heide‘ angeschlossen.

Die Zugänglichkeit der Einzelgebäude wird durch die Anlage von Wegen innerhalb des Baugebietes gewährleistet.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze über einen bestehenden direkten Anschluss der Straße ‚Wittower Heide‘ an die Landesstraße L 30. Dieser Anschluss dient derzeit der Anbindung des gesamten Bereiches ‚Wittower Heide‘.

5.2. Technische Infrastruktur:

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen kann an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Dies gilt für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ebenso, wie für die Ableitung von Schmutzwasser. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Der Anschluss erfolgt über Hausanschlüsse.

Die stadttechnischen Medien, insbesondere die Wasser-/Abwasseranlage auf dem Grundstück sollten jedoch so konzipiert werden, dass im Falle der Aufteilung in Einzelgrundstücke eine voneinander unabhängige Ver- und Entsorgung jedes Grundstücks möglich ist.

Schmutzwasserentsorgung:

Für alle Belange der Schmutzwasserableitung sind die Bestimmungen der Satzung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen (ZWAR) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem ZWAR als Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Die öffentliche Kläranlage Glowe ist dringend sanierungs- und erweiterungsbedürftig. Der Baubeginn für die Erneuerung der Kläranlage erfolgte im März 2003. Eine Übergabe der Anlage ist seitens des Zweckverbandes nach der Saison 2003 vorgesehen.

Die derzeit vorhandenen, am Plangebiet anliegenden Schmutzwasserleitungen sind ebenfalls sanierungsbedürftig. Die Schmutzwasserkanalisation wird durch den Zweckverband planmäßig erneuert. Ca. 50% des Ortsnetzes sind bereits fertig; ein Abschluss der Maßnahmen wird seitens des ZWAR in ca. 3 Jahren erwartet. Der Anschluss des Grundstücks an das zentrale Abwassernetz kann jedoch gewährleistet werden.

Regenwasser:

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück auf dem es anfällt verdunstet und versickert werden. (vgl. § 39 (3) LWaG M-V). Aufgrund einer hinreichenden Eignung des Bodens für eine Regenwasserversickerung und zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Unterstützung des natürlichen, lokalen Wasserkreislaufs, Klimaausgleich / Entlastung der Kanalisation und der Kläranlage von nicht verschmutztem Regenwasser) wird die Versickerung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB planungsrechtlich festgesetzt. Die Entsorgungspflicht für den ZWAR entfällt demnach gem. § 40(3) Nr. 2 LWaG M-V. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für den Grundstückseigentümer ist für die Regenwasserversickerung nicht erforderlich.

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung wurde gutachtlich nachgewiesen (Rügen-Labor E. Müller, Bergen, 06.03.03). Die Durchlassfähigkeit des Bodens wurde ermittelt mit $k_f = 3 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ und liegt im gut geeigneten Bereich. Der Grundwasserflurabstand ist mit 1,9 m ausreichend für eine Versickerung.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserentnahme erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Über die Nutzung bzw. über eine ggf. notwendige Erweiterung der gegenwärtig vorhandenen Netzkapazitäten ist nach Vorlage der Bedarfswerte für die Wasserversorgung zu entscheiden.

Die Löschwasserbereitstellung wird über die vorhandenen Löschteiche gesichert. Der Versorgungsradius von 300 m zum nächsten, südwestlich gelegenen Teich ist eingehalten. Es ist eine Löschwassermenge von 48m³/h über 2 Std. bereitzuhalten.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgt auf der Grundlage der Erschließungsplanung.

Über das Plangebiet verlaufen möglicherweise alte Ver- und Entsorgungsleitungen, die grundsätzlich nicht beschädigt oder verändert werden dürfen. Soweit sich Umverlegungserfordernisse ergeben, sind die Arbeiten mit dem zuständigen Netzmeister vor Ort abzustimmen, da aussagekräftige Bestandsunterlagen diesbezüglich nicht vorliegen.

Energie:

Die Gas und Eit-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Für das Plangebiet ist eine Energieversorgung mit Erdgas über die am Südrand des Plangebietes verlaufende Niederdruck-Gasleitung 110 PE 94 möglich.

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Im Bauraum der Straße ‚Wittower Heide‘ verlaufen 0,4 kV und 20 kV-Kabel. Für den Anschluss des Plangebietes an das E-Netz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die bebauten bzw. künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der geltenden Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 BBodSchG (BGBl. I 1998, 502) ergebenden Rechtspflichten für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Soweit Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 3 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

Zur Vermeidung von Beschädigungen an vorhandenen Anlagen ist es weiterhin für die Bauausführenden erforderlich, 2 Wochen vor Baubeginn Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Grünordnung

6.1. Eingriffsregelung (§ 20 BNatSchG, § 14 LNatG M-V):

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Eingriffe in Natur und Landschaft (...) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 18 BNatSchG 2002)

Gestalt und Nutzung der Grundflächen im Plangebiet:

Das Grundstück, das einer Neubebauung zugeführt werden soll, ist bereits baulich genutzt. Auf der Plangebietfläche befinden sich Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 640 m² und darüber hinaus versiegelte Flächen (plattierte Wege, Fundamentreste) mit einer Fläche von 178 m². Die Gebäude und Altanlagen auf der künftigen Baufläche sollen abgerissen werden (teilweise bereits erfolgt).

Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

Unter Naturhaushalt wird das komplexe, durch vielfältige Wechselbeziehungen verknüpfte Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren wie Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt, in einem durch diese Faktoren geprägten un bebauten und unzerschnittenen Landschaftsraum verstanden. Diese Bedingungen sind für das Plangebiet nicht gegeben. Durch die Planung des Ferienhausgebietes auf ehemals baulich genutzten Flächen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht beeinträchtigt.

Die durch Festsetzung im B-Plan ermöglichte künftige Bebauung ist nach Dimension und Ausmaß mit der bisherigen Bebauung vergleichbar. Einer bisher weitgehend geschlossenen Bebauung in eingeschossiger Bauweise wird eine nunmehr offene eingeschossige Bebauung entgegengestellt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und einer möglichen Überschreitung aufgrund der Stellplatzanlage (vgl. § 19 (4) BauNVO) kann künftig eine Versiegelung von ca. 800 m² erreicht werden. Dies liegt unterhalb der Größenordnung der bisherigen Flächeninanspruchnahme.

Die Beseitigung nicht mehr benötigter Flächenversiegelungen wird als Maßnahme der Eingriffsminderung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Teil B Nr. 3.1.). Die bisherige Regenwasserableitung durch örtliche Versickerung auf dem Grundstück wird beibehalten. Mit der Versickerung wird der natürliche, lokale Wasserkreislauf unterstützt und gleichzeitig die Kanalisation und Kläranlage von nicht verschmutztem Regenwasser freigehalten. Als Maßnahme der Eingriffsminimierung wird die örtliche Versickerung ebenfalls nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Teil B Nr. 3.5.). Ungeachtet der vor Ort bereits langjährig praktizierten RW-Versickerung wurde gutachtlich anhand zweier Bodensondierungen nachgewiesen, dass eine ausreichende Versickerungsfähigkeit gegeben ist ($k_f = 3 \times 10^{-4} \text{ m/s}$) und ein ausreichender Grundwasserflurabstand nach ATV-Arbeitsblatt 138 ($s = 1,9 \text{ m}$) besteht. (Rügen-Labor Müller, 03/2003)

Schlussfolgernd kann festgestellt werden, dass eine zusätzliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber dem Ist-Zustand nicht eintritt.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

Das Landschaftsbild ist derzeit geprägt durch einen waldartigen Baumbestand der durch einzelne bauliche Erholungsnutzungen mehrfach unterbrochen wird. Im Plangebiet ist das L-förmige Gebäude als prägend für das Landschaftsbild zu bezeichnen. Mit der plangemäßen Neubebauung des Grundstücks tritt eine Aufwertung des Landschaftsbildes dahingehend ein, dass die abriegelnde Wirkung des Altbestandes durch eine offene Bebauung ersetzt wird. Der dichte Baumbestand im Westteil des Plangebietes wird als Wald erhalten; der Einzelbaumbestand auf dem Grundstück wird mit Ausnahme von 5 Bäumen (Kiefer, Birke) ebenfalls erhalten. Insgesamt wird festgestellt, dass das Landschaftsbild durch die Planung nicht negativ verändert wird.

Vorkommen geschützter Arten:

Das Gelände wurde in zwei Begehungen (Juni 2002, September 2002) auf das Vorkommen von Brutvogelarten untersucht; das zu erhaltende Areal mit geschlossenem Baumbestand wurde dabei nicht betrachtet. Es wurden keine Bodenbrüter festgestellt. Im Mittelkorridor des westlichen Gebäudeflügels wurden in der Septemberbegehung 3 Schwalbennester in halbkugelförmiger Form mit wenig Pflanzenhalmen festgestellt. Die Nester befinden sich in der oberen Raumecke zwischen Heizrohren und Raumwand. Die Nestform und der offensichtlich bereits verlassene Zustand deuten auf die Mehlschwalbe hin, obwohl diese im Nistverhalten eher Gebäudeaußenwände bevorzugt. Der Nistort mag durch das weitgehend abgedeckte Dach und offene Fenster und Türen des Gebäudes begünstigt sein. Die Mehlschwalbe wird nach der Roten Liste Deutschland und den Roten Listen der norddeutschen Bundesländer als nicht ge-

fährdet (N) eingestuft. Als Siedlungs- und Kulturfolger des Menschen findet sie im Siedlungsgefüge einen ausreichenden Lebensraum.

Das Plangebiet ist aufgrund der aufstehenden Altbebauung grundsätzlich geeignet als Sommerquartier für Fledermäuse. Anlässlich von Begehungen am 20.06.2002 und am 17.09.2002 wurden jedoch keine Anzeichen festgestellt, die auf eine Quartiernutzung hindeuten. Einzelne jagenden und überfliegende Tiere deuten auf Einflüge aus umliegenden Baugebieten hin. Als Winterquartier kommen die vorhandenen Altanlagen wegen der Möglichkeit des Durchfrierens nicht in Betracht. Das Plangebiet ist mithin von geringer Bedeutung als Fledermaus- Quartierstandort.

Aufgrund der o.a. Erhebungen wird festgestellt, dass durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 20 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatG M-V nicht verursacht wird, der zur Festsetzung von Maßnahmen der Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen verpflichten würde.

6.2. Umweltverträglichkeit:

Aufgrund von § 3a des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ... vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), ist für B-Pläne, deren Aufstellungsverfahren nach dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist, festzustellen inwieweit nach §§ 3b bis 3f eine UVP-Pflicht besteht.

Aufgrund des o.g. Gesetzes wurde deshalb eine Prüfung vorgenommen, ob für die Planung eine UVP durchgeführt werden muss. Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine generelle UVP-Pflicht nach § 3b UVPG aufgrund der Unterschreitung der dort genannten Größenwerte (Anl. 1, Nr. 18.1.1. bzw. 18.7.1.) nicht besteht. Die Planung begründet nach § 3c UVPG auch keine Verpflichtung zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da der Prüfwert (> 20.000 m² zul. Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO bzw. > 100 Betten) nicht überschritten ist (Anl. 1 Nr. 18.1.2. bzw. 18.7.2. zum UVPG).

Eine UVP-Pflicht wird durch die Planung bzw. in ihrer Folge nicht begründet; eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird zu der Planung deshalb nicht durchgeführt. Hierauf wird in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hingewiesen.

6.3. Grünordnerische Belange / Wald:

Die Fläche mit einem geschlossenen Nadel-/Laubbaumbestand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird nach § 9 (1) Nr. 18 i.V.m. § (6) BauGB nachrichtlich als Wald nach § 2 LWaldG festgesetzt. Der Waldbestand ist dabei auf Dauer zu erhalten. Um dies hinreichend zu gewährleisten, werden entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt, die eine ungestörte Naturverjüngung und damit Festigung des Bestandes ermöglichen sollen (Teil B Nr. 3.2.).

Nach § 20 LWaldG M-V ist ein Abstand von 50 m, mindestens jedoch 30 m (Waldabstandserlass v. 30.04.96) von baulichen Anlagen freizuhalten. Dieser Abstand wird mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterschritten. Hierfür wurde mit Schreiben der unteren Forstbehörde v. 03.04.03 eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Abstandsunterschreitung wird begründet mit der bisher bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Waldfläche. Die Einhaltung des gesetzlich geforderten Waldabstandes würde eine Wiederbebauung des Grundstücks gänzlich ausschließen. Neben einer vollständigen Entwertung der Fläche als Baugrundstück innerhalb eines größeren mit Ferienhäusern locker bebauten Areals würde damit auch die Beräumung und Neuordnung der Altanlagen mangels ausreichenden wirtschaftlichen Interesses in Frage gestellt. Die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes liegt dabei in vordringlichem öffentlichen Interesse, da die Erholungsnutzung in der Umgebung hierdurch stark beeinträchtigt ist. Die Fläche ist darüber hinaus im wirksamen F-Plan als Sondergebiet dargestellt. Die nördlichen bzw. südlichen Baugrenzen im Geltungsbereich weisen einen Abstand von 25 m zu den angrenzenden zusammenhängenden Baumbeständen auf, die ebenfalls als Wald zu behandeln sind. Die Abstände zu den bezeichneten Baugrenzen entsprechen etwa der Wuchshöhe der nächststehenden Bäume, so dass Gefahren durch Windwurf und umknickende Bäume weitestgehend ausgeschlossen werden können. Der Grundstücksbesitzer erklärte darüber hinaus einen Verzicht auf Haftungsansprüche gegen die Besitzer der angrenzenden Waldflächen für den Fall von Schäden die durch den Wald aufgrund der Abstandsunterschreitung hervorgerufen werden könnten (Vertrag v. 15.01.01 / Az. 11/1010-42/99 (Forstamt Rügen) und bewilligt notariell die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit (UR 2003 Nr. 280 /Notar Tempel, Bad Doberan).

Nach der top. Karte M 1:10.000 (TK10) liegt ein schmaler Streifen des Plangebietes im 200-m-Gewässerschutzstreifen. Für den Teil, der als Baugebiet festgesetzt ist (insgesamt 230 m²), wurde mit Bescheid der UNB v. 03.04.03 eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 (3) Nr. 4 LNatG erteilt.

Die im Plangebiet aufstehenden Einzelbäume werden weitestgehend erhalten. Dies wird durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes planungsrechtlich manifestiert. In Teil B Nr. 3.4. wird der Schutz der zu erhaltenden Bäume durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen näher bestimmt. Der Kronentraufbereich, in dem Abgrabungen und Aufschüttungen gem. Teil B Nr. 3.4. unzulässig sind wird in Teil A gekennzeichnet (Ergänzung aufgrund Beitrittsbeschluss v. 31.07.03)

Für 5 Bäume wird deren Beseitigung vorgesehen. Die Beseitigung soll einer geordneten Neubebauung des Grundstücks dienen. Von der Beseitigung sind betroffen: 2 Birken Ø 0,2m, 0,3m; 2 Kiefern Ø 0,4m; 1 Kiefer Ø 0,5m. Die Beseitigung von Bäumen berücksichtigt dabei auch solche Bäume, die durch Nutzung der überbaubaren Flächen nachhaltig beeinträchtigt werden und dadurch in ihrem Bestand langfristig gefährdet sind. Als Ersatz sind in Anlehnung an die Baumschutzverordnung Rügen vom 06.02.03 9 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm (gemessen bei einer Stammhöhe von 1,0 m) zu pflanzen (Teil A i.V.m. Teil B Nr. 3.3.).

7. Immissionsschutz

Etwa 65 m nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 30. Die aufgrund der Verkehrsbelegung zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet werden nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. (Die im folgenden genannten Quellenhinweise zu Berechnungsgrundlagen beziehen sich auf diese Norm.) Die Berechnungsgrundlage bildet dabei der DfV-Wert 2001 für die Dauerzählstelle Bobbin des SBA Stralsund. (Der ermittelte DfV-Wert 2002 ist wegen eines Geräteausfalls im Zeitraum 05-08/2002 fehlerbehaftet und deshalb nicht verwertbar.) Der DfV 2001 wird aufgrund langjähriger Messreihen durch das SBA Stralsund als hinreichend repräsentativ bewertet.

$$DfV^{2001} = 6.224 \text{ Kfz/24 h} \gg M^{\text{tags/nachts}} = 373 \text{ Kfz/h} / 50 \text{ Kfz/h (Tab. 4)}$$

$$p^{\text{tags/nachts}} = 8,37\% / 8,82\%$$

Der Beurteilungspegel ergibt sich nach den Gleichungen (23), (24), (25) wie folgt:

$$L_T = L_m^{(25)} + \Delta L_{str0} + \Delta L_v + \Delta L_{sig} - \Delta L_{s\perp} + \Delta L_K - \Delta L_G$$

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (L_{OW}) für Ferienhausgebiete (50 / 40 dB(A) tags / nachts) ist gewährleistet in einer Entfernung s_{\perp} zur Straßenkante, wenn der Beurteilungspegel L_T die Orientierungswerte nicht mehr übersteigt (s. Beiblatt 1 zur DIN 18005). Die Entfernung s_{\perp} in m ergibt sich nach der erforderlichen Pegelminderung aufgrund des Abstandes zur Straße ($\Delta L_{s\perp}$) aus Bild 19:

$$L_T = L_m^{(25)} + \Delta L_{str0} + \Delta L_v + \Delta L_{sig} - \Delta L_{s\perp} + \Delta L_K - \Delta L_G \leq L_{OW}$$

$$\Delta L_{s\perp} \geq L_m^{(25)} + \Delta L_{str0} + \Delta L_v + \Delta L_{sig} + \Delta L_K - \Delta L_G - L_{OW}$$

$L_m^{(25)}$ tags (dB(A))	65,0
$L_m^{(25)}$ nachts (dB(A))	57,0
ΔL_{str0} (dB(A))	-0,5
ΔL_v (dB(A))	-2,5
ΔL_{sig} (dB(A))	0
ΔL_K (dB(A))	0
ΔL_G (dB(A))	3,0

Bild 3

Bild 3

Tab. 2 (Asphaltbeton)

Bild 4, $v \leq 70 \text{ km/h}$

Tab. 3

Tab. 6

Abschn. 5.5.2 (ca. 50 m Wald)

Die DIN 18005 empfiehlt für Ferienhausgebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte L_{OW} für den Beurteilungspegel, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

$$SO/FH: L_{OW} = 50 / 40 \text{ dB(A) (tags / nachts)} \geq L_T$$

Diese Werte werden erreicht in der Entfernung s_{\perp} von der Fahrbahnkante der Landesstraße 30.

$$\Delta L_{s\perp} \geq L_m^{(25)} + \Delta L_{str0} + \Delta L_v + \Delta L_{sig} + \Delta L_K - \Delta L_G - L_{OW} \text{ (s.o.)}$$

$$\Delta L_{s\perp}^{\text{tags}} \geq 65,0 + (-0,5) + (-2,5) + 0 + 0 - 3,0 - 50 = 9,0 \text{ dB(A)} \rightarrow s_{\perp} \geq 115 \text{ m}$$

$$\Delta L_{s\perp}^{\text{nachts}} \geq 57,0 + (-0,5) + (-2,5) + 0 + 0 - 3,0 - 40 = 11,0 \text{ dB(A)} \rightarrow s_{\perp} \geq 150 \text{ m}$$

An der nördlichen Grenze des Baugebietes im Abstand von $s_{\perp} = 70 \text{ m}$ zur Achse der nächstgelegenen Fahrspur der Landesstraße 30 ist nach Gleichung (24) und Bild 19 ein Beurteilungspegel von

$$L_T = 53 \text{ dB(A) - tags bzw.}$$

$$L_T = 45,0 \text{ dB(A) - nachts}$$

und somit eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 (Beiblatt 1) um 3 bzw. 5 dB(A) zu erwarten. An der südlichen Baugebietsgrenze ($s_{\perp} = 135 \text{ m}$) ist ein Beurteilungspegel von

$$L_T = 49 \text{ dB(A) - tags bzw.}$$

$$L_T = 41 \text{ dB(A) - nachts}$$

und somit noch eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 um 1 dB(A) zu erwarten.

In der Abwägung ist die Bedeutung der Orientierungswerte als allgemeines Mittel der sachverständigen Situationsbeurteilung ohne den Charakter gesetzlicher Grenzwerte ebenso zu berücksichtigen wie die konkrete Planungssituation. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird ausdrücklich auf das mögliche Überwiegen solcher Belange wie der Erhaltung von Stadt- bzw. hier Siedlungsstrukturen in bebauten Gebieten gegenüber den Lärmschutzbelangen hingewiesen. In diesem Fall sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Gebäudeanordnung ...) hergestellt werden.

Bezüglich der Beurteilungsergebnisse (s.o.) muss weiter festgestellt werden, dass im Unterscheid zur DIN 18005 in einschlägigen anderen gesetzlichen Vorschriften wie z.B. der 16. BImSchV, die hier für die Verkehrslärmproblematik als Vergleichsgrundlage dienen kann, zunächst für Ferienhausgebiete keine besonderen Regelungen vorgesehen werden, die etwa die zulässigen Grenzwerte von Wohngebieten noch unterschreiten. Unter Würdigung der Nutzungssituation besteht hierzu auch kein Anlass, da ein Ferienhausgebiet von einem wechselnden Nutzerkreis mit zeitlich jeweils befristetem Aufenthalt gekennzeichnet ist, die Wohnnutzung hingegen dauerhaft ausgeübt wird. Ein besonderer Ruheanspruch der Feriennutzung gegenüber der Wohnnutzung erscheint deshalb nicht gerechtfertigt. Dies ist um so mehr für die vorliegende Planung relevant, da das Ferienhausgebiet vornehmlich als strandnahes Ferienquartier zur Nutzung touristischer Angebote der Gemeinde und ihrer Umgebung, nicht jedoch als Aufenthaltsbereich mit eingeschlossenen Erholungsangeboten im Freibereich konzipiert ist. Insoweit kann der Schutzanspruch des Plangebietes dem eines allgemeinen Wohngebietes gleichgestellt werden, ohne dabei die bezweckte Feriennutzung unzumutbaren Beeinträchtigungen auszusetzen.

Die Gemeinde stützt sich dabei auch auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Letztere ist hier zwar nicht anzuwenden, behandelt aber ebenfalls den Verkehrslärm als Sachverhalt und verwendet die gleiche Berechnungssystematik wie die DIN 18005. Sie ist darüber hinaus als Rechtsnorm gegenüber der DIN 18005 höherrangig. Die in der 16. BImSchV verankerten Immissionsgrenzwerte erlauben für reines Wohnen 59/49 dB(A) und für Kranken- bzw. Kureinrichtungen 57/47 dB(A). Diese Werte werden im Plangebiet sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum unterschritten.

Gleichwohl wurde geprüft, inwieweit die vorhandene Überschreitung der empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte kompensiert werden kann.

Als Schutzmaßnahmen kommen grundsätzlich aktive und passive Maßnahmen in Betracht. Den aktiven Maßnahmen (Reduzierung der Lärmquelle) ist grundsätzlich der Vorrang einzuräumen. Bei passiven Maßnahmen besteht das Ziel darin, das Baugrundstück insgesamt möglichst weitgehend zu schützen (Wall, Lärmschutzwand etc.)

Aktive Maßnahmen - also letztlich eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße 30 kommen aufgrund der Funktion der Straße als überörtliche Verbindung nicht in Betracht. Auch eine Reduzierung der Abrollgeräusche durch Verbesserung der Oberflächenqualität erscheint nicht mehr möglich. Lärmschutzkonstruktionen am südlichen Straßenrand kommen aufgrund der gegebenen Beurteilungspegel nicht in Betracht. Die vergleichbar geringe Höhe der ermittelten Beurteilungspegel und seine Zumutbarkeit (s.o.) rechtfertigen auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht die Eingriffe in den Wald und die Aufwendungen die mit einem Lärmschutzbauwerk verbundenen wären.

Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden nach DIN 4109, die dem angemessenen Schutz der Innenräume vor Lärmbeeinträchtigungen dienen, sind aufgrund der Beurteilungspegel nicht erforderlich. Das Baugebiet liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches I gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die hierfür einzuhaltenden resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile werden ohne besondere Anforderungen, d.h. bei Ausführung nach allgemein üblichen technischen Standards eingehalten.

Im Ergebnis der Abwägung werden Lärmschutzbelange zurückgestellt, da es sich um die Überplanung eines bebauten Bereiches handelt und die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte insoweit geringfügig ist, als dass die Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen, welche für den dauernden Aufenthalt allgemein als zumutbar anerkannt sind. Aus diesem Grunde sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und forstrechtlichen Auswirkungen und weil der Lärmschutz im Innenbereich ohne besondere Maßnahmen gewährleistet ist, wird von der Festsetzung besonderer passiver Lärmschutzvorkehrungen abgesehen.

8. Baugestalterische Ziele

Nach § 9 (4) BauGB können die Länder bestimmen, dass einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan aufgenommen werden dürfen. Hiervon hat das Land M-V in § 86 (4) LBauO M-V Gebrauch gemacht. Unabhängig vom Verfahren der Satzung über den B-Plan Nr. 11.1. werden daher örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Nr. 1, 4 LBauO M-V in die Satzung integriert.

Um eine weitgehend einheitliche Baustruktur innerhalb der geplanten Ferienhausanlage zu erzielen, werden neben den bereits einheitlichen geregelten Baufeldgrößen für alle Gebäude symmetrische Satteldächer festgesetzt. (Teil B Nr. 3.5.)

9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 – 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird hingewiesen.

Aufgrund der Nähe zur Bundeswasserstraße Ostsee ist bei der Bebauung und Nutzung des Gebietes darauf zu achten, dass keine Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund deshalb frühzeitig anzuzeigen.

Glowe, den

Radeien
Bürgermeister

