



# Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

## B- Plan Nr. 41 „Alter Sportplatz Ahlbeck II“



09 / 2011

## - Begründung

Für die: Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Kurparkstr. 4  
17419 Ostseebad Heringsdorf  
OT Ahlbeck

Tel. 038378 250-22  
Fax. 038378 250-55  
[sekretariat@ahlbeck.de](mailto:sekretariat@ahlbeck.de)

Erarbeitet durch:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze  
Dipl.- Ing. Beate Wagner  
Freischaffende Architekten für Stadtplanung  
Ziegelbergstr. 8  
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 544 2560  
Fax. 0395 544 2566  
[buero@schuetze-wagner.de](mailto:buero@schuetze-wagner.de)

mit:

Dipl.-Ing.(FH) Kerstin Manthey- Kunhart  
Landschaftsarchitektin  
Gerichtsstr. 3  
17033 Neubrandenburg

Tel. / Fax. 0395 4225110  
[kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)

Stand:

09 / 2011



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	5
2.3 Verfahren	6
<b>3. Bestandsangaben</b>	<b>7</b>
3.1 Geltungsbereich	7
3.2 Lage / Gebietscharakter	8
3.3 Erschließung	10
3.4 Begrünung/ Freiflächen	10
<b>4. Planung</b>	<b>12</b>
4.1 Übergreifende Planungen	12
4.2 Städtebauliche Idee	15
4.3 Art der baulichen Nutzung	15
4.4 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage	17
4.5 Größe der Baugrundstücke / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	18
4.6 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen	19
4.7 Verkehrserschließung	19
4.8 Technische Erschließung	21
4.9 Umweltschutz, Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	23
4.10 Begrünung / Erhaltungsgebot	26
4.11 Örtliche Bauvorschriften	27
4.12 Zusätzliche Hinweise	28
4.13 Flächenbilanz	32
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>33</b>
<b>6. Anhang</b>	
6.1 Verkehrstechnische Untersuchung der IPO Ingenieurplanung Ost vom 20.09.2010	
6.2 Schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.10.2010 und Nachtrag vom 01.11.2010	



## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es, entsprechend den allgemeinen Zielen des hier ursprünglich geltenden Bebauungsplanes Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung von Wohnhäusern mit maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude verbunden mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Verdichtung des Plangebietes durch Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl, einer ausnahmsweisen Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung von Abweichungen von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zu ermöglichen.

Nach seinem Inkrafttreten soll der Bebauungsplan Nr. 41 „Alter Sportplatz Ahlbeck II“ den Bebauungsplan Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ für diesen Teilbereich ersetzen.

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dez. 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712)
6. Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in der derzeit gültigen Fassung
7. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntgabe der Neufassung des Landesnaturchutzgesetzes vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2002, S. 1) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5, zuletzt geändert durch Artikel 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturchutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).



8. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. 2009 Teil I. Nr. 51, vom 06. Aug. 2009)
9. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010.
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
12. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
13. LBauO M-V, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009
14. Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf vom 18.04.2006 (bekannt gemacht im amtlichen Mitteilungsblatt „Kaiserbäder-Bote“ Nr. 10 am 21.Nov. 2006)
15. Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

## 2.2 Planungsgrundlagen

1. der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf (Rechtskraft: April 2005)
2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 13 a BauGB vom 30.06.2011
3. B-Plan Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ Stand 05/2011
4. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern), Stand: August 2010
5. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
6. Lage- und Höhenvermessung des Kataster- und Vermessungsamtes des LK OVP vom 29.06.2009, Lagebezug: GK 42/83, Höhenbezug: HN 76
7. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.
8. Baugrundgutachten vom 22.11.2009 des Ingenieurbüro A. Hofmann, Neubrandenburg
9. Verkehrstechnische Untersuchung der IPO Ingenieurplanung Ost vom 20.09.2010 (siehe Anhang 6.1)
10. Schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.10.2010 und Nachtrag vom 01.11.2010



## 2.3 Verfahren

Die Aufstellung des B- Planes Nr. 41 „Alter Sportplatz Ahlbeck II“ soll nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen relativ stark versiegelten Sportplatzfläche und damit einer Nachverdichtung des Bauflächenpotenzials innerhalb der Umgebungsbebauung. Damit ist eine wesentliche Anforderung an den Standort aus § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt.

Die Größe der überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die überplante Baufläche beträgt insgesamt nur ca. 7235 m<sup>2</sup>.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „...gelten...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 von der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig...“

Dennoch sind die Belange von Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen.

Der Aufstellung des B-Planes Nr. 41 „Alter Sportplatz Ahlbeck II“ ist das Aufstellungsverfahren des B-Planes Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ vorangegangen. Der B-Plan Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ wurde am 09.06.2011 als Satzung beschlossen. Das Planungsrecht zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet besteht demzufolge bereits. Auf Grund des unter Punkt 1 genannten Änderungsbedarfes soll für die Bereiche der im B-Plan Nr. 33 bezeichneten Baufelder B (mögliche Mehrfamilienhausbebauung) die Neuaufstellung erfolgen. Dieses Planverfahren wurde gewählt zu besserer Handhabung bei der Durchführung der Planung und zur Rechtseindeutigkeit. Der B-Plan Nr. 41 soll nach Rechtswirksamkeit den B-Plan Nr. 33 für diesen Teilbereich des Alten Sportplatzes ersetzen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung den Zielen des B-Planes Nr. 41 anzupassen.

Die Gemeindevertreter haben in ihrer Sitzung am 30.06.2011 die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.07.2011 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.08.2011 bis zum 09.09.2011 statt. Die eingegangenen Hinweise und Bedenken wurden geprüft und wurden gemäß der erfolgten Abwägung Bestandteil der Planung.



### 3. Bestandsangaben

#### 3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 10.500 m<sup>2</sup> der ehemaligen als Sportplatz genutzten Fläche sowie die angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen. Zu den angrenzenden Erschließungsstraßen gehört die neue, dem Alten Sportplatz diagonal querende Erschließungsstraße. Diese wurde durch die Ausführungsplanung bereits festgestellt und ist derzeit im Bau. Der Korridor ist rechtsverbindlich in den Planbereich eingegangen.

Für den im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Teilbereich des ehemaligen Alten Sportplatzes Ahlbeck teilweise gelegen auf dem Flurstück 47/26 der Flur 1 der Gemarkung Ahlbeck beschließt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Alter Sportplatz Ahlbeck II“.

Der Geltungsbereich überlagert den südöstlichen Teil des B-Planes Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und überplant gleichzeitig die darin festgesetzten Baufelder „B“ mit ihren dazugehörigen Erschließungsabschnitten.

Von der Planung berührt werden die Flurstücke 47/25 (tlw.), 47/26 (tlw.), 47/35 (tlw.) und 47/86 (tlw.) in der Flur 1 der Gemarkung Ahlbeck.

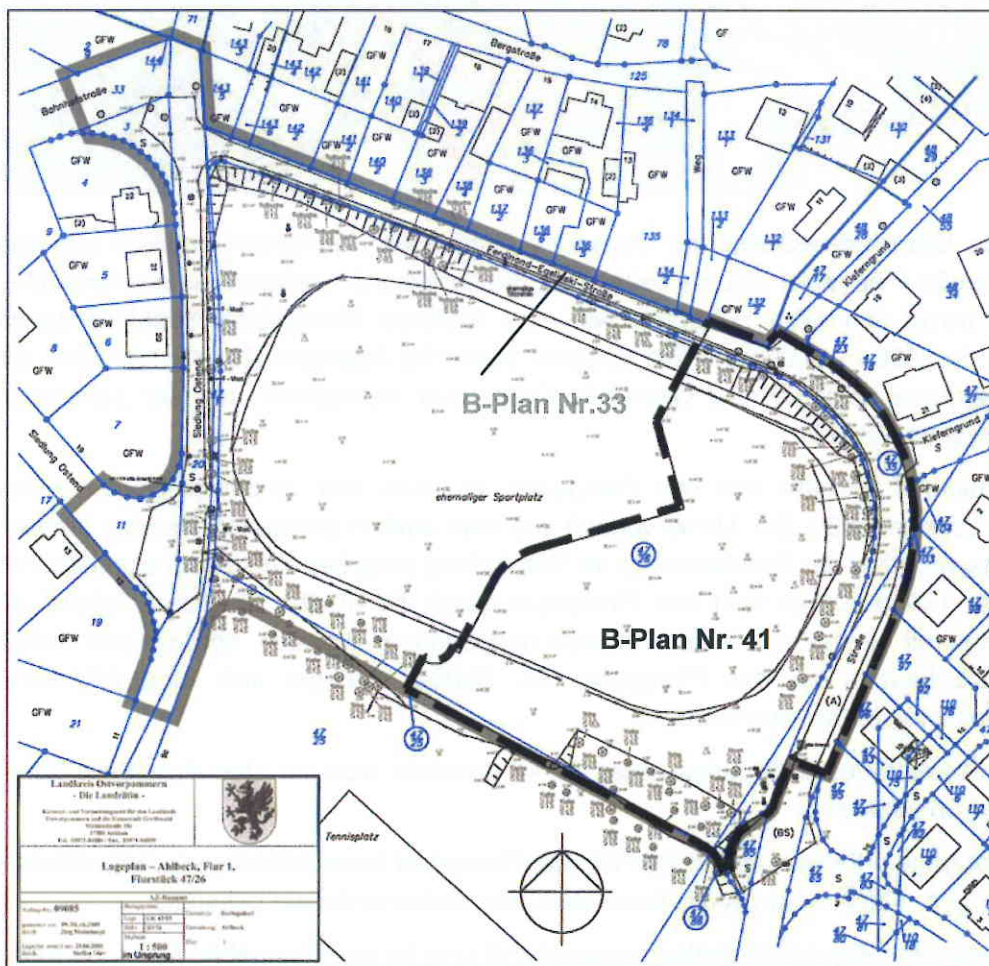
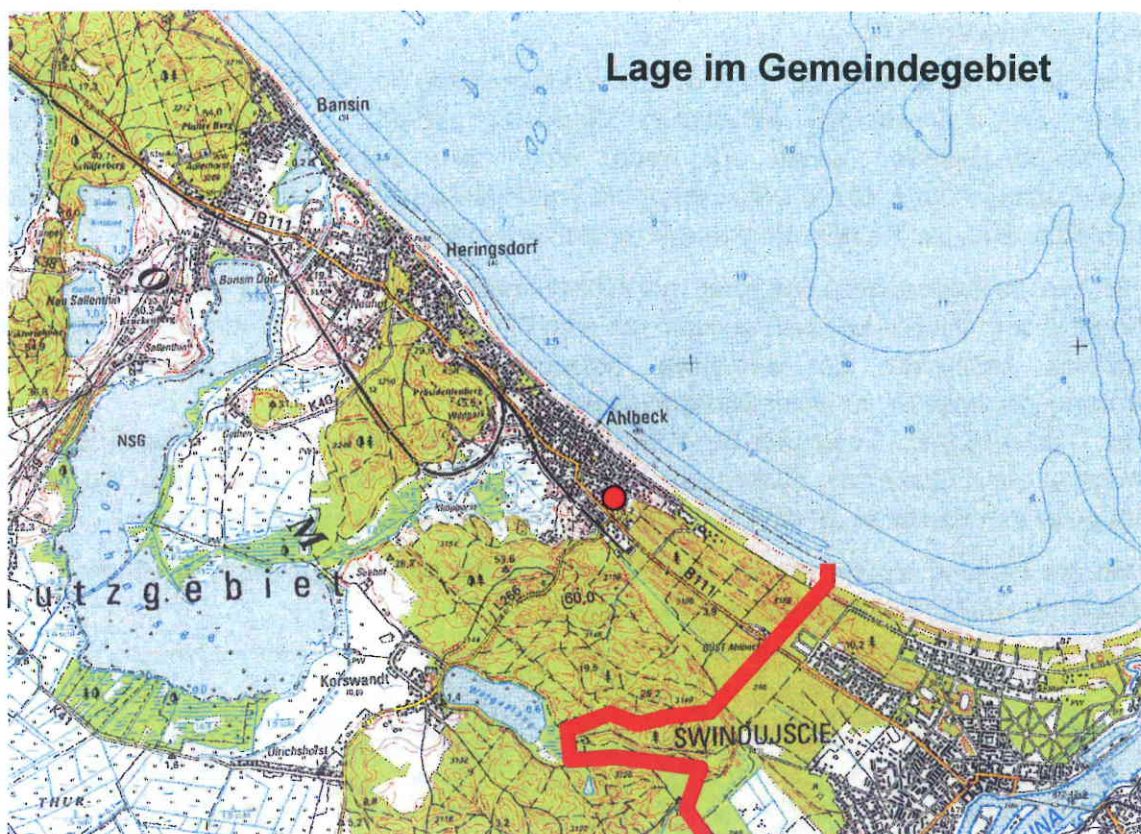


Abb.: Überlagerung der Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 33 und Nr. 41



### 3.2 Lage / Gebietscharakter



Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf befindet sich das ca. 1,05 ha große Plangebiet fast am östlichsten Siedlungsrand. Lediglich ein angrenzendes Wohngebiet trennt den alten Sportplatz von dem östlichen Waldgebiet. Ebenfalls östlich befindet sich in 2000 m Entfernung die deutsch- polnische Staatsgrenze, die hier auch die Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und der polnischen Stadt Swinemünde darstellt.

Siedlungsstrukturell befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsschwerpunktes nördlich der Landesstraße 266. Diese verläuft von dem südlich gelegenen Zirchow bis zum westlich gelegenen Knoten Schmollensee als Verbindung zwischen den Bundesstraßen 110 und 111. Ca. 150 m südlich wird das Plangebiet durch die Straße „Siedlung Ostend“ an diese überregional bedeutende Verkehrsstrasse angebunden. Westlich, nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Südlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit integrierten Tennisplätzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 erstreckt sich nur über den südöstlichen Teil des alten Sportplatzes.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) sowie keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Gemäß vorliegender Kampfmittelbelastungsauskunft sind für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittelbelastung bekannt.

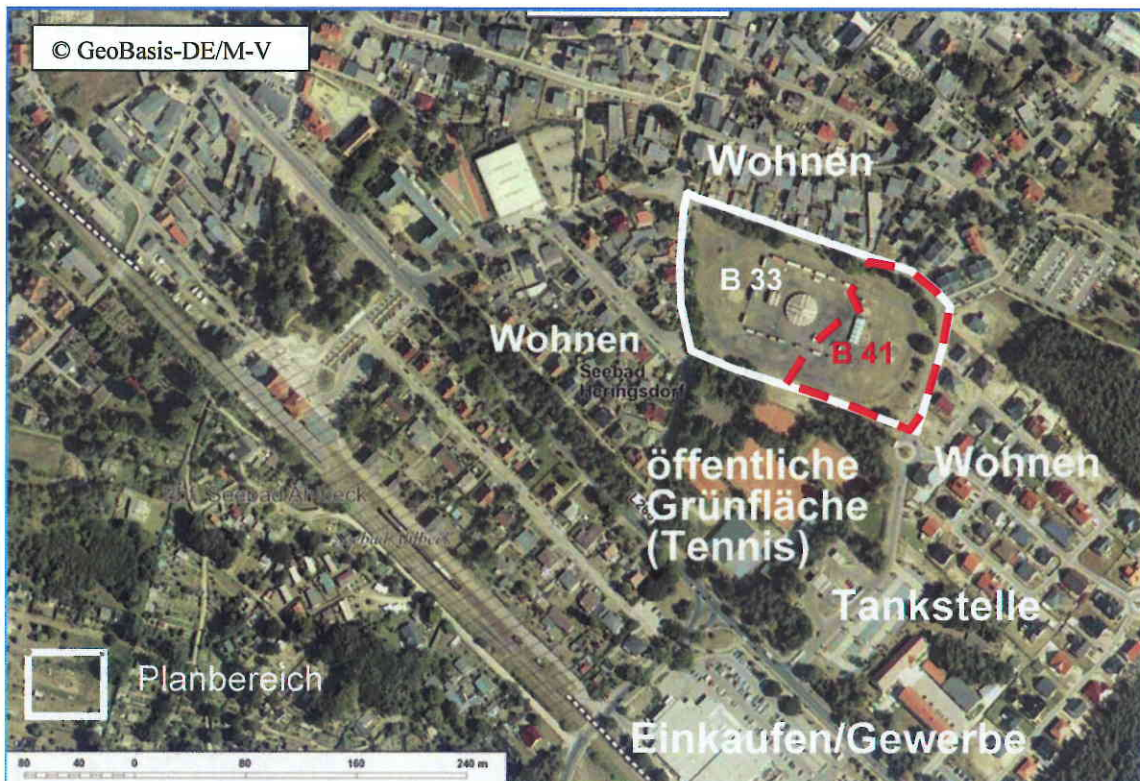


Abb.: Lage in Ahlbeck

Für den ehemaligen Sportplatz mit Großspielfeld und 400 m- Laufbahn wurde das ca. 2 ha große Areal auf ein annäherndes Planum von ca. 5,00 m ü. HN 76 gebracht. Der Einschnitt hierfür in das natürliche Gelände ist nur in den nördlichen Randbereichen sehr markant und an den dortigen Böschungen ablesbar, welche einen Höhenunterschied bis fast 3 m überwinden. Zur südöstlichen Randlage steigt das Gelände allmählich wieder an. Die Höhenlage des natürlichen Geländes reicht von 4,70 m ü. HN 76 im Südwesten bis 7,90 m ü. HN 76 im nordöstlichen Randbereich.

Für die städtebauliche Situation hat dies dahingehend Bedeutung, dass die Umgebungsbebauung vor allem im nördlichen Bereich quasi über dem Terrain steht und durch die von der Erschließungstrasse weitab gerückte Bebauung einen untergeordneten städtebaulich- räumlichen Einfluss auf das Plangebiet hat. Dem gegenüber bilden die westliche und östliche straßenbegleitende Bebauung an das Plangebiet angrenzend raumbildprägende Kanten, die auch den zukünftigen Maßstab der geplanten Bebauung bestimmen sollen.

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes des B-Planes Nr. 41 ist übergreifend mit der des B-Planes Nr. 33 identisch. Daher werden dieselben Grundlagenermittlungen übernommen.

Das Plangebiet ist über das vorhandene Ortsstraßennetz erreichbar.

Westlich und nördlich wird es im Einrichtungsverkehr erschlossen.

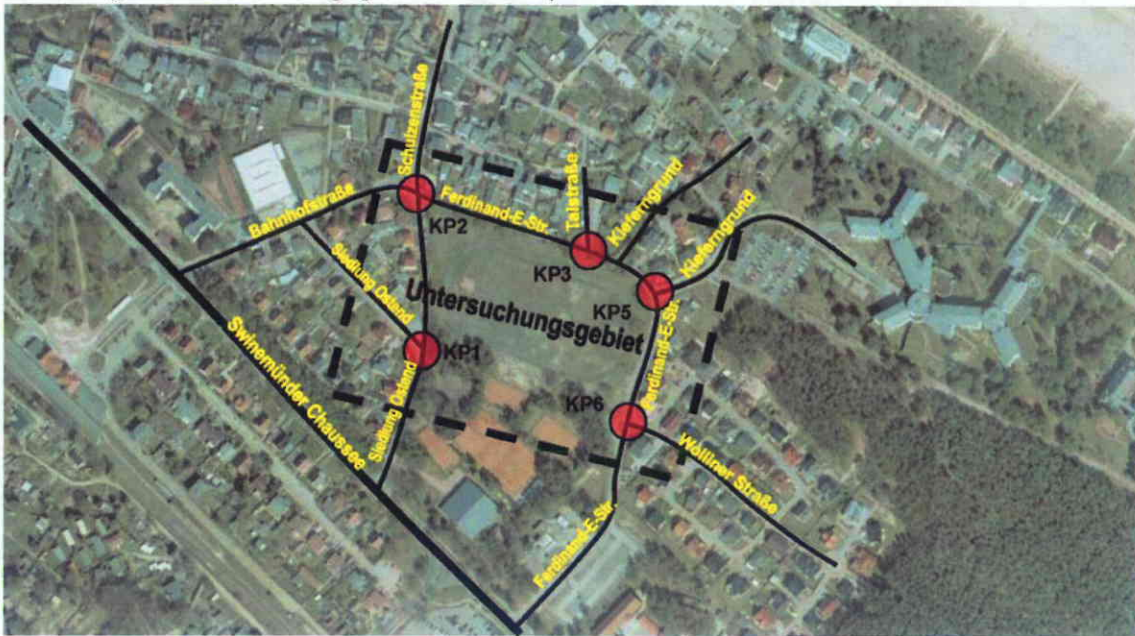


Abb.: Untersuchungsgebiet des B-Planes Nr. 33 und Zählpunkte (Auszug aus Verkehrstechnischer Untersuchung (siehe 6.1)

An den dargestellten Knotenpunkten wurden Verkehrszählungen durchgeführt, die als Grundlage der Verkehrsprognose herangezogen wurden.

In den umgebenden Erschließungstrassen befinden sich Ver- und Entsorgungsmedien, die geeignet sind, die technische Versorgung des Plangebietes zu gewährleisten.

Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist über die vorhandenen Anlagen in der Straße „Siedlung Ostend“ und im Kieferngrund möglich. In südlicher Randlage verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung über den alten Sportplatz. Diese wurde zur Entsorgung des Wohngebietes „Waldsiedlung“ verlegt und bindet in die Straße „Siedlung Ostend“ ein.

### 3.4 Begrünung / Freiflächen

Die Ausgangssituation wird sehr stark durch die noch vorhandene hohe Versiegelung des ehemaligen Sportplatzes geprägt. Wegen der Drain- und Tragschichten hat sich kaum nennenswerte Vegetation angesiedelt. Lediglich in den Randbereichen, wo sich die Anschnitte zum gewachsenen Gelände befinden, hat sich zuweilen auch Großgrün mit naturräumlich geringem bis mittelmäßigem Wert angesiedelt (siehe Pkt. 5. Umweltbelange).



### Standort



### Randbegrünung



Der nördliche Geländeanschnitt (südlich der Ferdinand-Egelinski-Str.) weist den größten Höhenunterschied zum vorhandenen „Sportplatz“-Planum auf. Hier waren auch Sitztraversen installiert, die nunmehr überwachsen sind. Der Bewuchs und die Traversen sollen zur Hangsicherung erhalten bleiben.

Bäume auf den geplanten Erschließungstrassen wurden zwischenzeitlich bereits gefällt. Dem ist ein Antragsverfahren vorausgegangen. Der Ausgleich hierfür wird gesondert erbracht. Diese Bäume sind in der Plangrundlage noch als „eingemessen“ dargestellt und informell mit einer Signatur für „gefallter Baum“ ausgewiesen

Derzeit laufen im Planbereich die Erschließungsmaßnahmen für die Erschließung des B-Planes Nr. 33.



## 4. Planung

### 4.1 Übergreifende Planungen

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Teilversagung. Hierin wird der überplante Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnanlage (gem. § 10 BauNVO) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung für den gesamten Alten Sportplatz als Wohnbaufläche angepasst.

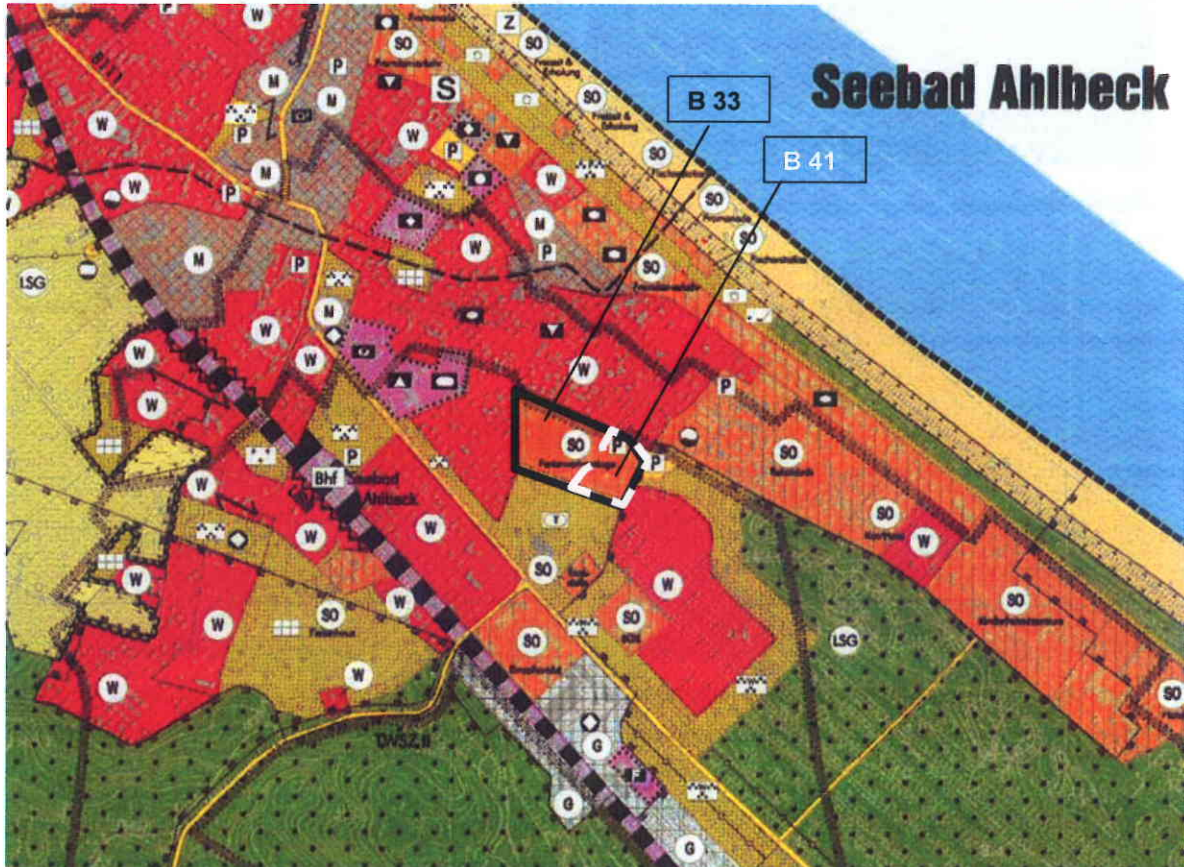


Abb.: Auszug aus FNP

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** vom August 2005 werden mit dem B-Plan Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nachfolgende Punkte berührt: (Auszug)

- (2) Die Siedlungsentwicklung soll die Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen, der Erhöhung des ungewollten Verkehrsaufkommens entgegenwirken und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

*Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen*



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

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, im Osten der Insel Usedom gelegen, ist im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (Stand August 2010) als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Versorgungs- und Betreuungsfunktion für ca. 15.600 Einwohner im Nahbereich.

IM RREP Vorpommern von 2010 wurden für das Plangebiet folgende für das Vorhaben relevante Aussagen getroffen:

- 3.2.4 Grundzentren

- (2) Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

- 4.1 Siedlungsstruktur

- (2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlich und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.
- (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.
- (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.
- (6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.
- (7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.



Abb.: Auszug aus Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP),  
Stand Aug. 2010



## 4.2 Städtebauliche Idee

Das Baugebiet auf dem alten Sportplatz in Ahlbeck ist von Bebauung umgeben.

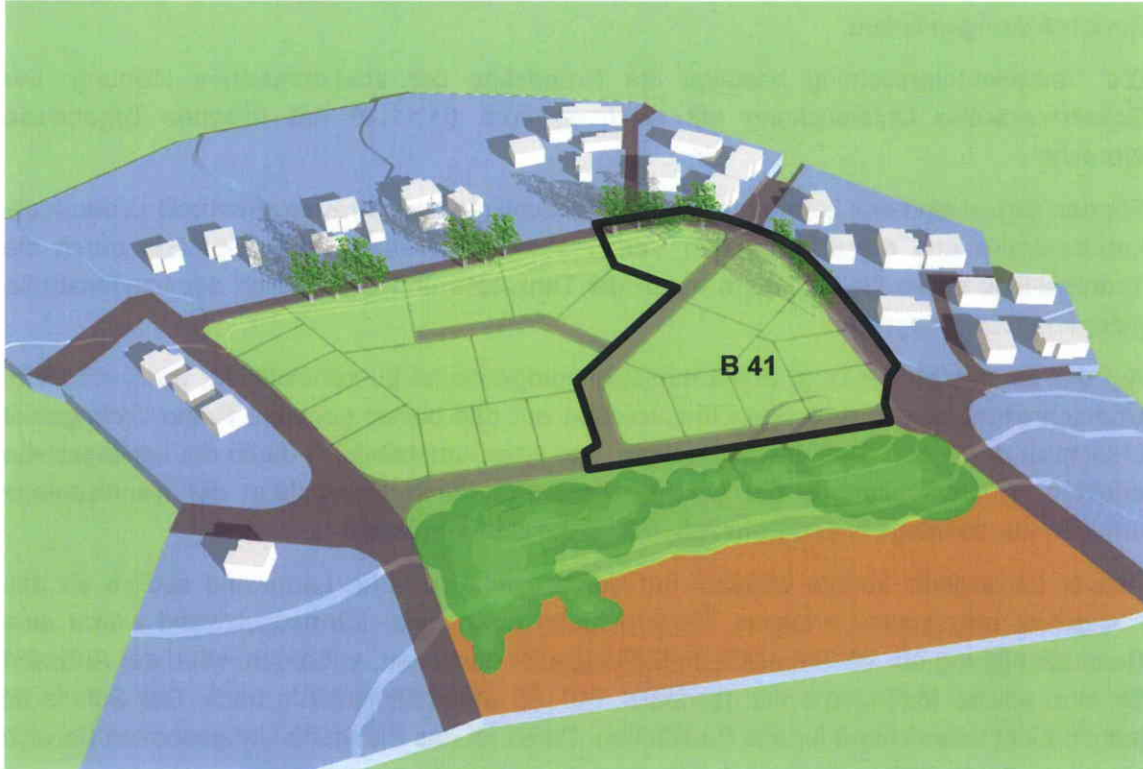


Abb.: Vorentwurfs-Strukturvariante zur Findung der städtebaulichen Lösung für den B-Plan Nr. 33 (informell)

Ausgehend von den angrenzenden Bebauungsstrukturen soll ein neues Wohngebiet mit einem Erschließungssystem entstehen, welches an das vorhandene Netz anschließt. Um den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden, sollen nordöstlich und südöstlich größere Baustrukturen ermöglicht werden. Diese sollen aus dem nordöstlich gelegenen „Kieferngrund“ durch Anbindung der neuen Erschließungsstraße mit Knotenausbildung strukturell abgeleitet werden. Gegenstand des B-Planes Nr. 41 ist es, für die Nachfrage an Mietwohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern, abweichende Nutzungs- und Dichteparameter gegenüber der Ein- und Zweifamilienhausbebauung festzulegen.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Am Anfang der B-Planung Nr. 33 „Alter Sportplatz Ahlbeck“ beabsichtigte die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes.

Ausschlaggebend dafür war der Bedarf der Gemeinde nach Wohnhäusern und nur bedingt nach infrastrukturellen Einlagerungen.

Als Grundlage wurden eine Verkehrstechnische Untersuchung der IOP Ingenieurplanung Ost vom 20.09.2010 und eine Schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.10.2010 und Nachtrag vom 01.11.2010 vorgelegt (Siehe Anhang 6.1 und 6.2).



Die Untersuchungen werden vollumfänglich in den B-Plan Nr. 41 „Alter Sportplatz Ahlbeck II“ übernommen, da sie gleichermaßen die Begründung für die Erschließung und Einschränkung der schalltechnischen Schutzansprüche des Gebietes mit geringfügigen Einschränkungen liefern.

Die Verkehrsuntersuchung bestätigt die Grundzüge der städtebaulichen Planung. Die Schalltechnische Untersuchung mit Nachtrag vom 01.11.10 hat folgende Ergebnisse erbracht:

Für das Gebiet sind drei Lärmquellen zu berücksichtigen. Der Straßenverkehrslärm durch die Landesstraße und die umgebenden Verkehrsstrassen, Freizeit- und Sportlärm durch die Tennisanlage sowie Gewerbelärm durch die Tankstelle und das südlich der Landesstraße gelegene Gewerbegebiet.

Auf der Grundlage der o. g. Schallimmissionsprognose ist zu konstatieren, dass vor allem Überschreitungen der zulässigen Immissionen auf das bisher geplante Reine Wohngebiet ursächlich durch den Straßenverkehrslärm, und zwar hauptsächlich durch die Landesstraße erfolgen. Überschreitungen der Orientierungswerte durch Freizeitlärm der Tennisanlage erfolgen nur sonntags in den Ruhezeiten (Mai-Juni bei Turnieren).

Aktiver Lärmschutz könnte wirksam nur durch eine 4 m hohe Lärmwand südlich an das Plangebiet angrenzend erfolgen. Die Errichtung solch einer Lärmschutzwand würde eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im B-Plangebiet darstellen, außerdem wäre der Aufwand für eine solche Maßnahme mit geschätzt 140 T€ unverhältnismäßig hoch. Der Schutz ist jedoch nicht ausreichend für alle Bauflächen. Daher ist das Plangebiet im gesamten Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen auszuweisen.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Nutzungszulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes geprägt, vor allem die Umgebung der gewachsenen Ortslage. Daraus ergibt sich eine Gemengelage mit vorrangiger Wohnnutzung. Die Schallimmissionen eines WA-Gebietes werden als hinnehmbar vorausgesetzt, da auch die umgebenden Baugebiete durch das Vorhandensein der Schallimmissionsquellen (Landesstraße, Tankstelle und Gewerbegebiet) vorgeprägt sind und nicht besser gestellt werden. Die bisherigen Einschränkungen der Nutzungen sind im öffentlichen Interesse und haben sich aus der aktuellen Bedarfssituation der Gemeinde ergeben. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (Tag/ Nacht 55/45 dB (A)) wird für den überwiegenden Bereich des Plangebietes, außer der südöstlichen Randbereiche, eingehalten. Die Überschreitung von hier max. 3 dB im Außenwohnbereich ist abwägbar.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Ausschluss einiger ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Dienstleistungs- und Versorgungssektors erfolgt auf Grund des aktuellen Bedarfes der Gemeinde nach individuellen Wohnbauflächen mit möglichst geringem Störpotenzial. Innerhalb der Badeorte hat sich in zentralen Bereichen, die auch vor allem durch die Besucher frequentiert werden, ein stabiles Netz von Versorgungsanlagen herausgebildet. Auch andere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind wegen erhöhten Bedarfes an Besucherparkplätzen an diesen Standorten besser angesiedelt.

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen, da sie dem persönlichen Bedarf aller Anwohner dienen können.



Auch der ausdrückliche Ausschluss der Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll der Sicherstellung der Wohnruhe im Gebiet dienen.

Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Die ansonsten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen. Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zweck werden ausgeschlossen.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden.
  - die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Anlagen für Verwaltungen
- (3) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellenwerden ausgeschlossen.
- (4) Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- (5) Ferienwohnungen sind unzulässig.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird in dem Bebauungsplan Nr. 41 „Alter Sportplatz Ahlbeck II“ das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt somit im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter, die die Dichte des geplanten Baugebietes prägen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für alle Bauflächen im B-Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies ist für ein WA-Gebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO die höchstzulässige Grundflächenzahl. Die im Plangebiet zu errichtenden Wohnhäuser dürfen auch Mehrfamilienhäuser sein, da die Gemeinde einen hohen Bedarf an Mietwohnungen hat. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass eine gesunde Wohnstruktur entsteht. Hierzu ist eine Mischung aus Wohnungen verschiedener Größen und Qualitäten notwendig. Verbunden mit der Anzahl und der Größe der Wohnungen ist eine entsprechende Qualität und Quantität von dem Wohnen zugeordneten Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze und Freianlagen erforderlich. Daher soll die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht eingeschränkt werden, um auch für die dringend benötigten Mietwohnungen einen hohen Nutzungskomfort mit den dazugehörigen Nebenanlagen anbieten zu können.



Innerhalb des Gebietes wird durch weitere Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auch die zukünftige Gebietsstruktur wesentlich geprägt werden. Ausgehend von der Umgebungsbebauung soll die Zahl der Geschosse auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt werden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verhindert werden, dass durch Dachgeschossausbauten Baukörper entstehen, die über die beabsichtigte Höhenentwicklung hinausgehen. So wird die Gebäudehöhe auf 17,0 m (über HN 76) begrenzt. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile und Dachaufsätze für die Errichtung von Solaranlagen bzw. Anlagen für technische Gebäudeausrüstung. Damit ist die Errichtung von 3-geschossigen Gebäuden möglich. Bei Geländehöhen um 5 m über HN 76 können maximal 12,0 m hohe Wohngebäude errichtet werden. Die Höhenbeschränkungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung. Aus der technischen Erschließungsplanung ergibt sich eine geringfügige Geländeneivellierung. Die maximal zulässige Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens wird daher auf 5,80 m über HN 76 festgesetzt. Der Bezugspunkt HN 76 wurde auf Grund dessen gewählt, dass die Vermessungsgrundlage des Bebauungsplanes diesen Höhenbezug aufweist. Auf der Originalzeichnung im M 1:500 sind für alle Bauherren anschaulich vorhandene Höhenpunkte auf den Grundstücken erkennbar. Eine geländenahe Höhenlage der Planungsbebauung ist sichergestellt.

Das Höhenbezugssystem HN 76 war bis 2005 amtliches Höhenbezugssystem in Mecklenburg Vorpommern zur Berechnung von Normalhöhen. Bezugspunkt ist der Normalhöhenpunkt Hoppegarten (Pegel Kronstadt).

#### **4.5 Größe der Baugrundstücke / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bei der Ausweisung von Wohngrundstücken, die weniger als 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche haben, bei dem bereits beschriebenen Nutzungsdruck in den Ostseebädern z. T. räumliche Enge und nachbarschaftliche Nutzungskonflikte vorprogrammiert sind. Daher war die Forderung der Gemeinde zur Festsetzung der Mindestgröße von Wohngrundstücken bei Einzelhäusern auf 500 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern auf 350 m<sup>2</sup> aufzugreifen. Für Grundstücke, die mit Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen bebaut werden sollen, sind entsprechend größere Grundstücke darzustellen. Im B-Plan erfolgte eine informelle Darstellung möglicher Wohngrundstücke, die dieser Forderung gerecht werden. Dabei ist eine bedarfsgerechte Parzellierung von Einzel- oder/ und Doppelhausgrundstücken natürlich möglich.

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 41 sollen Wohngebäude mit maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch Wohnhäuser mit weniger als 8 Wohnungen errichtet werden. Strukturell können sich diese Gebäude an die Bebauung des Kieferngrundes annähern. Auf den 7.235 m<sup>2</sup> festgesetzten Bauflächen werden 5 Grundstücke informell dargestellt, die somit ca. 40 Wohnungen ermöglichen.

Die Festsetzungen stellen kein Baugebot dar, sondern sind lediglich als Maximalgrößen zu bewerten.



#### 4.6 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Die durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO überbaut werden. Die Überbauung ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Höchstmaß und dem Baubedarf. Dabei soll den Bauherren eine Entscheidungsfreiheit zur Bauform offen gehalten werden. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird durch die klare Gliederung der Verkehrserschließung vorgegeben. Um die Gebietsstruktur und das Erscheinungsbild der neu entstehenden öffentlichen Straßenräume und Vorgärten nicht durch bauliche Anlagen und hohe Versiegelungen zu beeinträchtigen, sollen Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO möglichst nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind auch nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Balkone, Zuwegungen und Müllbehälterstellplätze mit ihren Einhausungen zulässig.

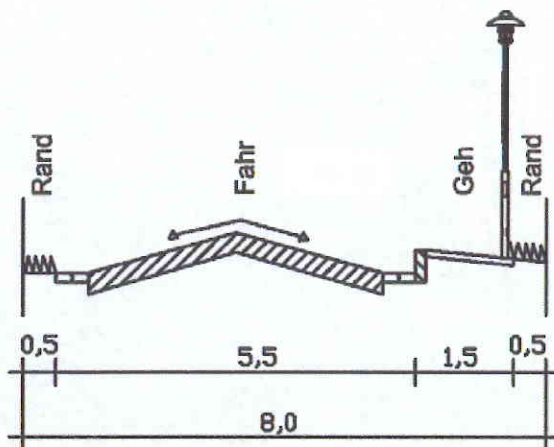
Die Wohngebäude sollen senkrecht oder parallel zur Baugrenze liegen, welche sich an der Erschließungsseite des Baugrundstückes befindet. Dies wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung beeinflusst. Damit kann die Raumbildung durch die überbaubaren Grundstücksflächen geprägt werden.

#### 4.7 Verkehrserschließung

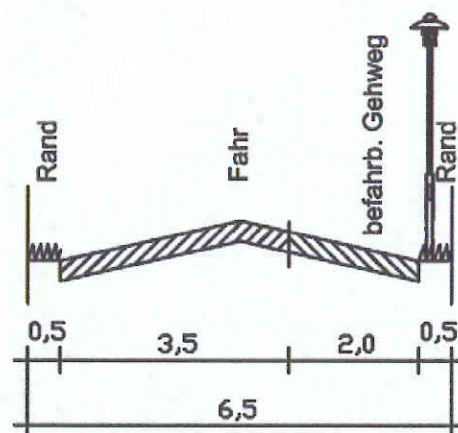
Die beabsichtigte Verkehrserschließung soll das vorhandene Straßennetz ergänzen. Dies erfolgt über einen neuen Verbindungsweg zwischen dem Kreisverkehr im Osten und der Siedlung Ostend westlich des Plangebietes. Die Tiefenerschließung der Bauflächen soll über Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich vorgenommen werden, die an das bestehende und geplante Ortsstraßennetz anbinden.

Die Verkehrsgestaltung trägt informellen Charakter und kann von der Ausführungsplanung abweichen.

**Schnitt A - A**



**Schnitt B - B  
(Verkehrsberuhigter Bereich)**



Aus der Abbildung ist erkennbar, dass die Planstraße mit dem Querschnitt A-A als Anliegerstraße im Trennsystem ausgebildet werden soll. Der Gehwegbereich wird durch Bordausbildung geschützt. Bei 5,50 m Ausbaubreite wird bei der Entwurfsgeschwindigkeit von einer Verminderung auf 30 km/h ausgegangen, um den Begegnungsfall PKW / LKW gefahrenfrei abzusichern. Der Gehweg sollte zur Seite der Wohnbebauung ausgewiesen werden, um eine größtmögliche Entfernung zwischen der Verkehrsfläche und der Wohnbebauung sicher zu stellen. Die strukturell vernünftige Anbindung eines vierten Armes an den südöstlich gelegenen Kreisverkehr erfordert den Eingriff in die hier vorhandene Geländekuppe. Dieser Eingriff wurde durch die Verkehrsgestaltung des Kreisels bereits vorbereitet. Zur Rechtseindeutigkeit wird das Flurstück 47/86 der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Es gehört zum Straßenebenbereich des Kreisels und es befinden sich hier auch technische Anlagen des Abwassernetzes (Schächte, Pumpwerke).

Der verkehrsberuhigte Bereich stellt eine Verbindung zwischen dem äußeren Erschließungsnetz der vorhandenen umgebenden Straßen mit der Verbindungsstraße her. Es ist ein Mischsystem für den Beidrichtungsverkehr ausgewiesen. Da sich die Ferdinand-Egelinski-Straße im Plangebiet bis zu 3 m über dem Plateau des alten Sportplatzes befindet, wird diese als Erschließungsstraße ausgeschlossen und ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Bei den geplanten Straßen soll keine Einengung durch Baumpflanzungen erfolgen.

Der ruhende Verkehr ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den Grundstücken abzusichern. Als Abweichung von der Stellplatzsatzung wird für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen festgesetzt, dass je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Es sollen keine öffentlichen Stellplätze in den Verkehrsräumen ausgewiesen werden.

Die im Anhang 6.1 abgebildete Verkehrstechnische Untersuchung weist nach, dass die geplante Erschließung eine sinnvolle Ergänzung des Ortsstraßennetzes darstellt und für die Leistungsfähigkeit der umgebenden Erschließungsstraßen und Knoten keine Probleme erzeugt. Die ermittelten prognostizierten Verkehrszahlen werden dem ebenfalls beiliegenden Schallimmissionsgutachten unter 6.2 zugrunde gelegt.

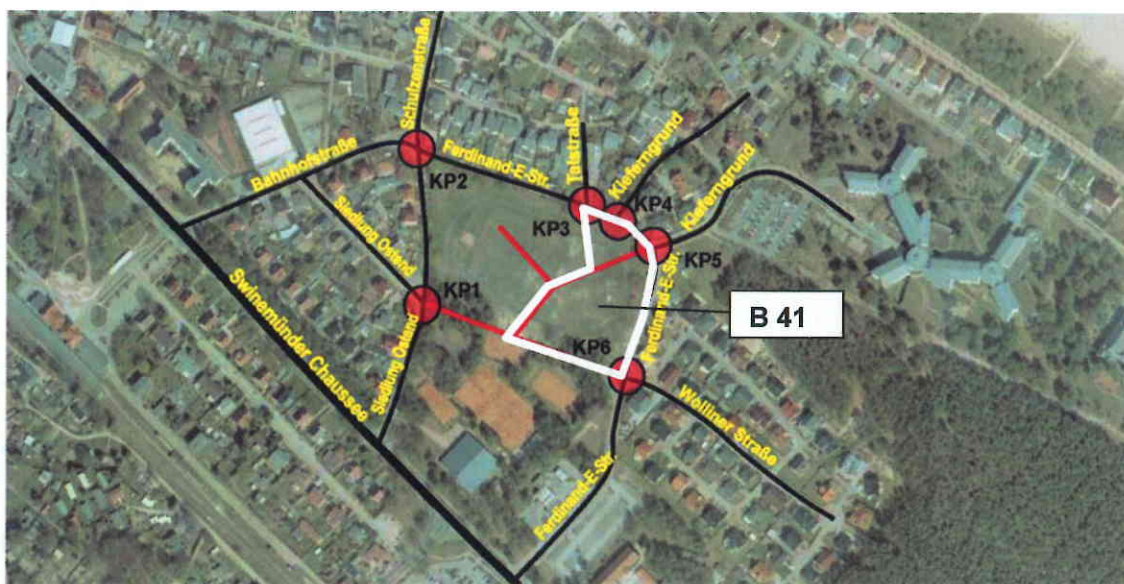


Abb.: Übersicht der Knotenpunkte (Auszug aus 6.1 - Siehe Anhang)



## 4.8 Technische Erschließung

### Regenwasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, so auch in den öffentlichen Raum, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaltungsgesetz (WHG) nicht statthaft.

Aus dem geotechnischen Bericht des IB A. Hofmann vom 22.11.2009 geht grundsätzlich die Versickerungsfähigkeit des grobkörnigen Bodens hervor.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

### Schmutzwasser / Trinkwasser

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu erfolgen. Dazu sind die Anschlusspunkte abzustimmen.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Die Schmutzentwässerung wird an das vorhandene zentrale Entwässerungsnetz angebunden. Die südlich auf dem Plangebiet vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung ist im Zuge der Erschließung des Bbauungsplanes umzuverlegen.

Die trink- und abwasserseitige Erschließung wird übergreifend mit der Erschließung des B-Planes Nr. 33 durchgeführt.

### Löschwasser

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die Sicherstellung des Löschwassers ist ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden notwendig. Nach Stand der Erschließungsplanung wird davon ausgegangen, dass die genannte Löschwassermenge über Hydranten aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung steht.

Zur Brandbekämpfung können die vorhandenen Hydranten in der Straße „Kieferngrund“ und



„Siedlung Ostend“ genutzt werden. Eine Druck- und Mengenmessung am 23.08.2011 hat erbracht, dass neben der Trinkwassergrundversorgung (bei einem Netzdruck von mindestens 1,5 bar) auch der Löschwasserbedarf zur Erstbrandbekämpfung von 93 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Auch wenn festgestellt werden muss, dass in der näheren Umgebung keine sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, ist aufgrund der vorhandenen Hydranten davon auszugehen, dass genügend Löschwasser für die Brandbekämpfung zur Verfügung steht. In Ergänzung wird geprüft, inwieweit weitere Löschwasserentnahmestellen einzurichten sind.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 –, in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die Bäume das Anleitern mit der Drehleiter nicht behindern.

#### Straßenbeleuchtung

Eine DIN- gerechte Straßen- und Wegebeleuchtung soll im öffentlichen Straßenraum errichtet werden.

#### Telekommunikation

Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind bei Bauarbeiten zu beachten. In dem öffentlichen Bauraum sind neue Telekommunikationslinien zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-com angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK- Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.



Elektroversorgung / Gasversorgung

Die in den angrenzenden öffentlichen Erschließungswegen vorhandenen Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen der E.ON edis AG sind bei den vorhabenkonkreten Planungen zu berücksichtigen.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu beachten.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Anlagen der Gasversorgung Vorpommern GmbH sind rechtzeitig vor Baubeginn durch die ausführende Firma die aktuellen Planauszüge anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

**4.9 Umweltschutz, Immissionsschutz- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich in gewachsener Ortslage. Wesentlichste Lärmemissionsquelle ist die ca. 220 m südlich gelegene Landesstraße L 266.

Dem WA-Gebiet entsprechend werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) Tags bzw. 45 dB(A) Nachts im überwiegenden Planbereich eingehalten. Lediglich für einen schmalen Randbereich im südöstlichen Plangebiet erfolgen Überschreitungen von 1 – 3 dB durch den Sportbetrieb der Tennisanlage in den Ruhezeiten (13 – 15 h) am Sonntag und zwar im Mai-Juni und durch den Verkehrslärm am Tag. Da aktiver Lärmschutz nur durch eine 4 m hohe Lärmwand (ca. 140 T€) am südlichen Plangebietsrand wirksam wäre und damit unverhältnismäßig aufwändig ist wird für den schmalen Randbereich eine bauliche Schutzmaßnahme durch die Festsetzung der resultierenden Schalldämmmaße von Außenbauteilen getroffen. Die Abbildung des in der Schallimmissionsprognose ermittelten Lärmpegelbereiches III erfolgt in der Planzeichnung Teil (A) und die Festsetzung gemäß nachfolgender Tabelle im Text (Teil B).

Erforderliche Schalldämm-Maße nach der DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R`w,res (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65	35	30

Zur Verminderung nachteiliger Wohnbedingungen werden die nachfolgenden ergänzenden schallrelevanten Festsetzungen in den Text Teil (B) übernommen.



- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Aus der Festsetzung zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels geht hervor, dass die Bauherren durch Gestaltung der Bebauung auf dem eigenen Grundstück einen gewissen Selbstschutz (Selbstverschattung) vonseiten der Lärmquelle erzeugen können.

Der Anhang 5 der Schalltechnischen Untersuchung „Lärmpegelbereiche“ gibt hierzu umfassende Auskunft. Nachfolgend erfolgt ein Auszug der Schalltechnischen Untersuchung zur Erläuterung der am Standort auftretenden Außenlärmpegel.

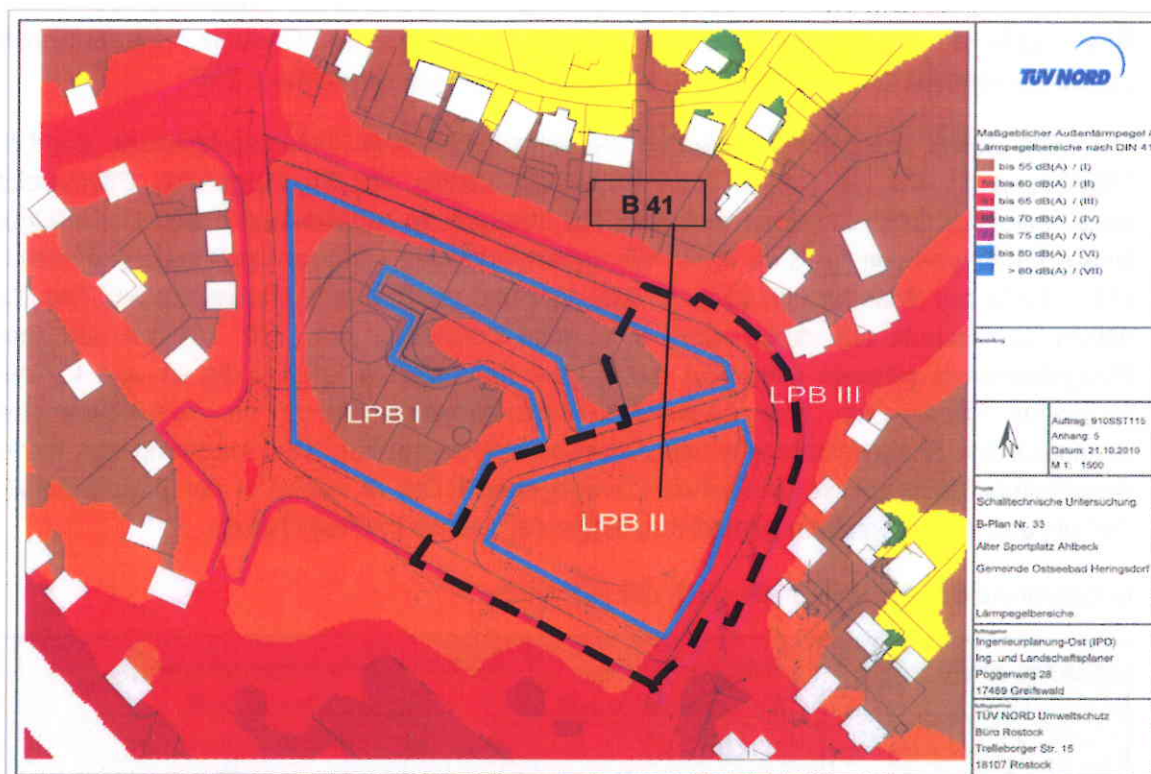


Abb.: Lärmpegelbereiche (mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.41)

Es ist zu erkennen, dass das Plangebiet in die Kategorie des Lärmpegelbereiches I und II einzuordnen ist.

Verbleibende Beeinträchtigungen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes müssen durch eine lärmabgewandte Raumorientierung und durch bauliche Schallschutzmaßnahme an den Fassaden kompensiert werden.



Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung werden die Lärmpegelbereiche für das Untersuchungsgebiet auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109/6/ berechnet. Er wird aus der Summe der um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen für den Tageszeitraum und der Sportanlagenlärmimmissionen innerhalb der Ruhezeit berechnet.

Nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, je nach Nutzung der Räume, mit den folgenden bewerteten resultierenden Schalldämm-Maßen zu realisieren.

Erforderliche Schalldämm-Maße nach Tab. 9 der DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils		
		R' <sub>w,res</sub> [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Der Schutz vor Außenlärm durch baulichen Schallschutz behält seine volle Wirkung nur bei geschlossenen Fenstern. Es ist deshalb zu berücksichtigen, dass eine normales Fenster in Kippstellung nur noch ein bewertetes Schalldämm-Maß von ca. 15 dB aufweist.

#### Abfall und Kreislaufwirtschaft

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu erhalten oder über die Internetseiten des LK OVP (<http://www.kreis-ovp.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des LK OVP mbH (<http://www.veo-karlsburg.de>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:



Die Straßen und Wege sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

#### **4.10 Begrünung / Erhaltungsgebot**

Erst nach der Anlage des ehemaligen Sportplatzes hat sich das an den nördlichen und östlichen Randbereichen vorhandene Siedlungsgrün entwickelt. Neben einigen nennenswerten Laubbäumen bilden vor allem Sträucher eine grüne Randzone an den Hanganschnittbereichen. Aus gestalterischen Gründen der Grünvernetzung im Siedlungsbereich und der klimaverbessernden Wirkung sollen diese Grünzonen erhalten bleiben. So wird nachfolgendes Erhaltungsgebot für die unbebauten Grundstücke in diesem Bereich festgesetzt.

Auf den zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf den Restflächen zur Hälfte Decksträucher und Großsträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 100 -250 cm (Rosa canina, Ribes nigrum, Ligustrum vulgare, Rubus fruticosus, Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Hippophae rhamnoides) und zur anderen Hälfte Heister 2 x verpflanzt Höhe: 250 - 300 cm (Quercus robur, Carpinus betulus, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Acer campestre, Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium) in einer Dichte von 0,5 St/ m<sup>2</sup> (bezogen auf die Höhe der Gehölze) von außen nach innen ansteigend gemischt zu pflanzen. Alle Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten.

Zur Umsetzung der Planungsziele und Strukturergänzung wurde die verkehrliche Verbindung zwischen der Siedlung Ostend und dem östlichen Kreisel geplant. Zur ausgewogenen Verkehrsgestaltung und Aufteilung der Belastungen ist diese ergänzende Maßnahme sinnvoll. Aus der Planung haben sich zur Verkehrssicherung und zur Baufreimachung notwendige Baumfällungen ergeben. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume wurden unterschieden nach Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zur Fällung beantragt und mit



Schreiben vom 17.03.2011 genehmigt. Grundlage für diese Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde war der § 40 NatSchAG M-V, der besagt, dass alle für eine Maßnahme (hier: Erschließungsmaßnahme) erforderlichen Entscheidungen in einer einheitlichen behördlichen Genehmigung zusammengefasst werden. Auf Grund der Tatsache, dass die Untere Naturschutzbehörde die zuständige Fachbehörde ist, erteilte diese Behörde auch die Fällgenehmigung für die Bäume, welche in den Geltungsbereich der Gehölzschutzsatzung fallen. Für alle anderen im Plangebiet vorhandenen Bäume wurde eine Erhaltung vorgesehen.

Die Bäume wurden in der letzten Fällperiode bereits gefällt und sind in der Planzeichnung als solche dargestellt.

#### **4.11 Örtliche Bauvorschriften**

Damit sich das „Neue“ strukturangepasst besser einfügt bzw. gestalterische Störfaktoren vermieden werden, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage der Landesbauordnung MV örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist neben dem Maß der baulichen Nutzung und der Höhe baulicher Anlagen ein bedeutendes Kriterium bei der baulichen Nachverdichtung und Gestaltung des Gebietes.

So prägen Dachform und Dachfarbe wesentlich den Gebietscharakter. Daher werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung die für die Bäderarchitektur untypischen Krüppelwalmdächer ausgeschlossen. Die Dacheindeckung soll ortstypisch durch harte Bedachungsmaterialien erfolgen. Zulässig sind Dachsteine aus Ton oder Beton, Stehpfalzeindeckung aus Zink oder Kupfer, begrünte Dächer sowie Flachdächer aus Beton. Da Dächer mit einer geringen Dachneigung nicht einsehbar sind wird festgesetzt, dass bei einer Dachneigung von weniger als 10° auch Pappe als Bedachungsmaterial zulässig ist.

Als Dachfarbe für Ton- und Betondachsteine wird ausschließlich rot, braun und anthrazit festgesetzt. Andere Farbgebungen wirken äußerst störend auf das Orts- und Landschaftsbild und sollen daher vermieden werden.

In Anlehnung an die Bäderarchitektur werden ausschließlich Putzfassaden zugelassen. Untergeordnet sind Teilflächen von Fassaden auch als Verblendmauerwerk, Holzfassaden, Sichtbeton und Metall-/Glaskonstruktion zulässig.

Hingegen werden Fassadenverkleidungen mit Platten ausgeschlossen, da diese den gestalterischen Zielstellungen der Gemeinde widersprechen.

Auch Holz- und Fachwerkhäuser gehören nicht dazu. Sie erinnern eher an die ländlichen Ortsursprünge oder wirken störend.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und darüber hinaus nur bis zu einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Damit soll einer ortsbildprägenden Wirkung durch Werbeanlagen entgegen gewirkt werden. Warenautomaten werden ausgeschlossen, da sie dem zulässigen Nutzungsspektrum nicht entsprechen.

Die Lockerheit des geplanten Gebietes kann nicht nur durch Mindestgrundstücksgrößen und offene Bauweise, sondern auch durch Einfriedungen beeinflusst werden. Diese werden aus



diesem Grunde von der Höhe auf maximal 1,20 m eingeschränkt und sind nur als Hecken (grüne Trennelemente) oder blickdurchlässige Zäune zulässig.

Auf Grund der sparsam bemessenen öffentlichen Straßenräume und unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs soll neben der Gestaltung baulicher Anlagen darauf Einfluss genommen werden, dass der ruhende Verkehr gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den Grundstücken abgesichert wird.

Abweichend von Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sind für Mehrfamilienhäuser, d.h. für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen, auf dem eigenen Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Eine Zuwiderhandlung gegen die festgelegten örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

#### 4.12 Zusätzliche Hinweise

- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff. zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2006, GVOBl. M-V 2006 S. 576) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten 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 hinzuziehen.

Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

- Der Landesbauordnung M-V entsprechend soll ursächlich durch den Neubau des Gebietes dem Bedarf der Ausweisung von Kleinkindspielflächen in zumutbarer Entfernung Rechnung getragen werden. Die Fläche für den Bau eines neuen Spielplatzes, der auch Angebot für die benachbarten Wohnbereiche darstellen kann, befindet sich im südlich



angrenzenden Freizeitpark auf Rest- und Zwickelflächen. Eine sichere Abtrennung zur Tennisanlage müsste zuvor erfolgen.

- Im Bereich der Planung befindet sich der Aufnahmepunkt (AP) Nr. 011, dessen Erhalt gesichert werden muss, da die AP's des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Dieser Festpunkt darf nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.
- **Baugrundverhältnisse** (Auszüge aus Geotechnischem Bericht vom 22.11.2009)

*„Die Freiflächen des geplanten Erschließungsareals (ehemaliger Sportplatz) weisen aktuell überwiegend eine Oberflächenbefestigung aus Schlacke-Sand-Gemischen auf, in Teilbereichen (Barackenvorplatz) wurden Betonplatten verlegt.*

*Zur Erkundung der lokalen Baugrundverhältnisse wurden in den vorgegebenen Untersuchungsbereichen insgesamt 8 direkte Bodenaufschlüsse (BS 1 ... BS 8) als Rammkernsondierungen (Sondendurchmesser: 50/36 111m) bis zur Aufschlußendtiefe  $t_{max} = 5,0$  m unter Oberkante Gelände (OKG) ausgeführt.*

*Für eine detaillierte Aufnahme der vorhandenen Sportplatzbefestigung wurden im Bereich der ehemaligen Spielfeldfläche bzw. der Laufbahn zwei Schürfe (händisch) angelegt.*

*Abschnittsweise sind auf Grund der bisherigen Nutzung anthropogene Auffüllungen zu erwarten, die erfahrungsgemäß Mächtigkeiten von etwa 1 ... 2 m erreichen können.*

*Durch die vorhandene Bebauung (ehemaliger Sportplatz) sowie der angrenzenden Bebauung, ist mit unterirdischen Hindernissen (Bauwerksresten o ä.) in unterschiedlichsten Teufen zu rechnen.*

*Nach einschlägigem geohydrologischen Kartenmaterial (Hy 50) ist der 1. pleistozäne (oberflächennahe) Grundwasserleiter bei < 5 m unter Flur zu erwarten.*

### **Beurteilung der Baugrundverhältnisse**

#### **Straßenbau**

##### **- Frostsicherheit**

*Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse der punktuellen Bodenaufschlüsse und einer Planumsebene im Bereich der anstehenden (frostunempfindlichen) Böden bzw. einem lokalen Austausch der gering frostempfindlichen Böden empfehlen wir aus baugrundtechnischer Sicht, die Frostempfindlichkeitsklasse **F 1** bei der Bemessung der Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaues im gesamten Planungsbereich zu Grunde zu legen.*

*Dabei sollte jedoch ein Oberbau gewählt werden, der auf dem Planum eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 45$  MN/m<sup>2</sup> erfordert (s.u.).*



*Das Untersuchungsgebiet befindet sich nach der Frostzonenkarte Deutschland (2001) in der Frosteinwirkungszone II.*

**- Wasserverhältnisse**

*Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der punktuellen Bodenaufschlüsse (aktueller Grundwasserstand bei 3.9 ... 4,2 unter OKG) können die Wasserverhältnisse bei der Bemessung der Mindestdicke des frostsicheren Wegeaufbaues als*

***günstig***

*berücksichtigt werden.*

**- Entwässerung des Planums**

Wenn im gesamten Ausbauabschnitt ein Anschluss des Planums an die gut durchlässigen Sande - Bodengruppe nach DIN 18 196: SE - gewährleistet wird, werden (außer einem Quergefälle) keine zusätzlichen Maßnahmen zur Entwässerung des Planums erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte über Oberflächeneinläufe gefasst bzw. Versickerungsanlagen zugeführt werden.

**- Planum und Untergrund**

Die oberflächennah dominierend nachgewiesenen anthropogen beeinflussten Böden sind (u. a. infolge der wechselnden humosen Bestandteile bzw. sehr inhomogenen Kornzusammensetzung) nur eingeschränkt tragfähig und erfordern zum Ausgleich dieses Tragfähigkeitsdefizites lokal einen zusätzlichen Bodenaustausch.

Aus baugrundtechnischer Sicht wird vorzugsweise - trotz der frostunempfindlichen Böden im Planum - ein (vorschriftenkonformer) Straßenaufbau nach RStO 01 empfohlen, der auf dem **Planum** eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  voraussetzt.

Das Planum ist bei einem Tiefenbau (u.a. auch auf Grund der Auflockerung des Bodens durch technologische Vorgänge) **mit Wasserzugabe** nachzuverdichten, wobei das Vorhandensein von erdverlegten Leitungen bzw. die naheliegende Bebauung zu beachten ist.

*Die im Untergrund anstehenden (gewachsenen) mineralischen Böden sind für das geplante Bauvorhaben*

***tragfähiger Baugrund.***

*Es ist aber zu beachten, dass diese nahezu kohäsionslosen Böden durch eine teilweise sehr gleichförmige Kornstruktur ( $U \leq \sim 2... 3$ ) gekennzeichnet bzw. durch Fein- und Mittelsande dominiert sind.*

**- Versickerungsfähigkeit**

Nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138) „Planung, Bau und Bemessung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren  $k$ -Werte im Bereich von  $1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s} \dots 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  liegen.

Die im Untergrund profilbestimmend erkundeten grobkörnigen Böden (Sande – Bodengruppe nach DIN 18 196: SE) besitzen (korrelativ anhand der



Korngrößenverteilung abgeleitete) Durchlässigkeiten von  $k_f \sim 1 \dots 3 \cdot 10^{-4}$  m/s und sind nach DIN 18 130 Tab. 1 (in ungestörter Lagerung) unter bautechnischen Gesichtspunkten als stark durchlässig einzustufen.

Demnach sind diese **grobkörnigen Böden** für das flächenhafte Versickern von Niederschlagswasser **geeignet**.

Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist der Grundwasserflurabstand (mit einer entsprechenden Schwankungsbreite - siehe S. (2) zu berücksichtigen.

Eine nachteilige Beeinflussung von benachbarten Gebäuden (Kellerräume ?!) durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen. Es sind die Mindestabstände nach ATV-DVWK-Regelwerk (A 138) einzuhalten.

- Gründungsvorschlag

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse der punktuellen Bodenaufschlüsse empfehlen wir aus geotechnischer Sicht, die Verkehrsflächen (nach Rückbau der lokal vorhandenen Oberflächenbefestigung bzw. schlackehaltigen Deckschichten) unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien grundhaft im

#### **Tiefenbau**

*mit lokalem Bodenaustausch*

*auszubauen.*

#### **Bebaubarkeit des Standortes mit Hochbauten - Voreinschätzung**

⇒ Die grundsätzliche Einschätzung der Bebaubarkeit des untersuchten Standortes basiert auf den Erkenntnissen der (orientierend) ausgeführten punktuellen Bodenaufschlüsse, bei denen Böden mit unterschiedlichen Tragfähigkeits- und Verformungseigenschaften sowie wechselnder hydrologischer Beeinflussung nachgewiesen wurden.

Danach kann für den potentiellen Erschließungsbereich von einer generellen

#### **Bebaubarkeit**

*für Hochbauten ausgegangen werden.*

Unter Berücksichtigung des aktuellen Kenntnisstandes zu den – auf den Ergebnissen der ausgeführten punktuellen Bodenaufschlüsse basierenden - Kenntnissen zu den standörtlichen Baugrundverhältnissen wird aus geotechnischer Sicht im gesamten bebauungsbereich in jedem Fall eine **objekt- / einzelstandortbezogene Baugrunduntersuchung** für **erforderlich** gehalten!



#### 4.13 Flächenbilanz

Da sich die geplanten Bauflächen im Innenbereich befinden, erfolgt nachfolgend keine Bilanzierung des Bestandes. Es wird durch die Flächenbilanz lediglich dargestellt, welche Baulandanteile den einzelnen Gebietskategorien bzw. Verkehrsflächen zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von **ca. 10.535 m<sup>2</sup>**.

Dabei handelt es sich um 8.915 m<sup>2</sup> ehemalige Sportplatzfläche und 1.620 m<sup>2</sup> überplante, bereits gewidmete Straßenverkehrsfläche. Darin begründet sich der unverhältnismäßig hohe Anteil der Straßenverkehrsfläche an der Gesamtfläche des Plangebietes.

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	% von Gesamt	Gebietsanteil (%)
<b>1. Bauflächen (WA)</b>	<b>7.235</b>		<b>68,7</b>
<b>2. Straßenverkehrsflächen</b>	<b>3.300</b>	15,4	<b>31,3</b>
• davon Verkehrsfläche – Bestand	1.620	7,2	
• davon geplante Straßenverkehrsfläche	760	8,7	
• davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich)	920		
<b>Σ</b>	<b>10.535</b>		<b>100</b>



## 5. Umweltbelange

Das Vorhaben gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht.

Im Rahmen der Erschließung des neuen Wohngebietes „Alter Sportplatz“ wurden Baumfällungen notwendig. Nach Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde (Schr. vom 17.03.2011) wurden die beantragten Bäume bereits gefällt. Im Bereich des B- Planes Nr. 41 waren 14 Bäume von der Fällung betroffen.

Alle Bäume, die nicht gefällt wurden, wurden im B- Plan zur Erhaltung festgesetzt.

Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone 3a der Wasserfassung Ahlbeck. Die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird derzeit geprüft.

Das Vorhaben berührt folgende Schutzausweisungen:

- ➔ Etwa 250 m östlich des Vorhabens befindet sich das FFH - Gebiet „Dünenwälder östlich von Ahlbeck“ (DE 2051-301).
- ➔ Etwa 50 m östlich des Vorhabens wurde 2003 der Biotop ohne Schutzstatus „Dünenfeld am südöstlichen Ortsrand von Ahlbeck“ kartiert.

### Bestandserfassung

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich von Ahlbeck mit allseitig angrenzender Wohnbebauung und Straßen. Der Platz diente bisher diversen temporären Nutzungen. Im Plangebiet herrschen die für Wohngebiete üblichen Immissionen, in Form von Wohn- und Fahrgeräuschen, Heizungs- und Autoabgasen und Licht vor. Die Immissionen werden saisonbedingt durch Urlauberzustrom in den Sommermonaten verstärkt. Lärmimmissionen gehen von der südlich angrenzenden Tennisanlage mit 7 Außenplätzen und einer 2 Feld - Tennishalle aus. Der Platz besteht bereits ohne Unterbrechung seit 1949. Laut § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in reinen Wohngebieten tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 45 dB(A), nachts 35 dB(A). Ruhezeiten tagsüber sind werktags von 6 Uhr bis 8 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr sonntags von 7 Uhr bis 9 Uhr 13 Uhr bis 15 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr. Die Nachtruhe von 22 Uhr bis 6 Uhr ist einzuhalten. Nach § 5 dieser Verordnung soll bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung (18.07.1991) baurechtlich genehmigt oder soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war errichtet waren, die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte an den in § 2 Abs. 2 genannten Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden. Zur Verminderung der Lärmimmission könnte an der südlichen Plangebietsgrenze ein Wall errichtet werden.

Das Plangebiet beinhaltet keine Flächen mit Altlastenverdacht. Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist auf Grund der landschaftsuntypischen Ausbildung des Geländes gering.



Die im Plangebiet aufgefundenen Biotoptypen sind überwiegend von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die Vegetation des ehemaligen Spielfeldes besteht aus ruderaler Trittflur mit Nachtkerze, Wegwarte, Natternkopf, Sauerampfer, Luzerne, Huflattich, Graukresse, Weiße Lichtnelke. In der Umgebung befinden sich befestigte Flächen der ehemaligen Traversen und Zufahrten sowie Baumbestand aus Eschenahorn, Robinien, Kiefern, Pappeln, Birke, Ahorn sowie einer Eiche mit ausgeprägtem Habitus. Einige der Bäume sind nach § 18 LNatG geschützt.

Im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) wurde 2003 östlich des Plangebietes ein Biotop kartiert, welcher im Datenbogen folgendermaßen charakterisiert ist:

„Südöstlich von Ahlbeck bis in das Staatsgebiet von Polen hinein liegt ein umfangreicher Dünenkomplex. Entlang der Küstenlinie beginnt hinter der schmalen Weißdüne ein ebenfalls nur schmales Graudünengebiet. Nur die äußerste Randzone dieser Graudünen ist noch mit einem Schafschwingel-Rasen bedeckt. Aber auch in ihm wachsen bereits einige Gehölze wie junge Kiefern und Sanddorn. Dahinter beginnen bereits Drahtschmielen-Kiefern-Forsten mit einzelnen Birken, Eichen, Berg-Ahorn, Vogelbeeren, jungen Buchen und Espen. Diese Kiefern-Forsten bedecken den gesamten aus Grau- und Braundünen bestehenden Dünenkomplex und werden nur in einigen Teilen von Eichen-Gehölzen mit Birken unterbrochen. Die Dünen erreichen maximal 2,5 bis 3 m. Während die Dünenanordnung in Küstennähe noch recht unregelmäßig ist, verlaufen sie im küstenferneren Teil in Form schmaler parallel liegender Dünenwälle. Eventuell spielen hier auch alte Strandwallbildungen eine Rolle. Landseitig reicht das Dünenfeld bis an ein altes inzwischen vollkommen inaktives und bewaldetes Moränenkliff heran. Die Vegetation des Dünengebietes stimmt nicht überein mit der in der Biotopkartieranleitung für Grau- und Braundünen angegebenen (Dünen-Rasen, Dünen-Heide). Aus diesem Grunde wurde auch auf die Angabe eines § 20-Schutzstatus verzichtet. Dagegen stehen zumindest einige Bereiche der Kiefern-Forsten dem FFH-Lebensraumtyp "2180 - Bewaldete Küstendünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region" relativ nahe. Überlässt man die Wälder einer eigendynamischen Entwicklung, könnten sie den Anforderungen an den genannten Lebensraum mittel- und langfristig sehr nahe kommen.“



Biotop - Nr.  
0410 - 124B4002  
„Dünenfeld“



Die anthropogene Vorbelastung sowie die geringe Lebensraumausstattung lassen auf die Abwesenheit von streng geschützten faunistischen und floristischen Arten schließen. Wohnstätten von Fledermausarten und gebäudebewohnenden avifaunistischen Arten sind nicht vorhanden. Das Vorkommen der Schlingnatter und Zauneidechse ist wegen der Belebtheit des Platzes und der streunenden Hunde und Katzen unwahrscheinlich. Der Baumbestand, welcher an den Menschen angepassten avifaunistischen Arten Lebensraum bietet, setzt sich überwiegend aus Eschenahorn, Robinien, Kiefern, Pappeln, Birke, Ahorn sowie einer Eiche mit ausgeprägtem Habitus zusammen.

Das Vorhaben befindet sich laut LINFOS ligh, dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG), hier unter „Geologie – Übersichtskarten“ im Bereich von Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluss, eben bis wellig. Die vorherrschenden Ackerwertzahlen liegen bei 31 bis 30. Der Boden ist demnach nur gering ertragsreich und ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das in 5 - 10 m unter Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund fehlender Bindigkeit des Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich ungeschützt. Das Plangebiet ist Trinkwasserschutzzone 3a der Wasserefassung Ahlbeck.

Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

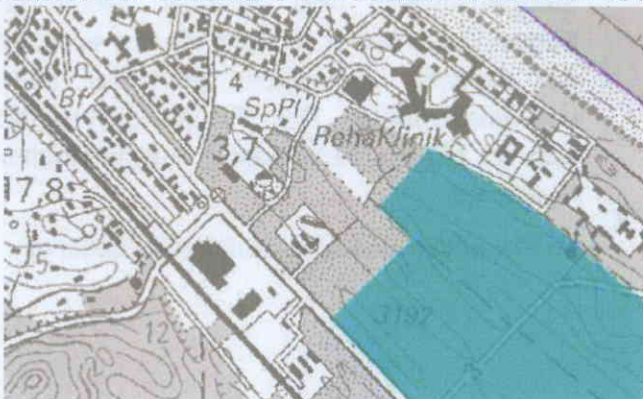
Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die Wassermassen der Ostsee wirken durch ihre Temperaturspeicherfähigkeit ausgleichend.

Die kleinklimatischen Bedingungen des Plangebietes werden einerseits durch den Gehölzbestand und durch die umgebende Bebauung geprägt. Die nahen Gehölzstreifen üben eine in geringem Maß wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Immissionen der Bebauung verursachen Luftunreinheiten.

Die Schadstoffimmissionswerte im Bereich der Insel Usedom liegen im Allgemeinen weit unter den maßgeblichen Schwellenwerten, so dass auch für das Plangebiet von einem hohen Grad an Luftreinheit ausgegangen werden kann.

Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Etwa 250 m östlich des Vorhabens befindet sich das FFH - Gebiet „Dünenwälder östlich von Ahlbeck“ (DE 2051-301)





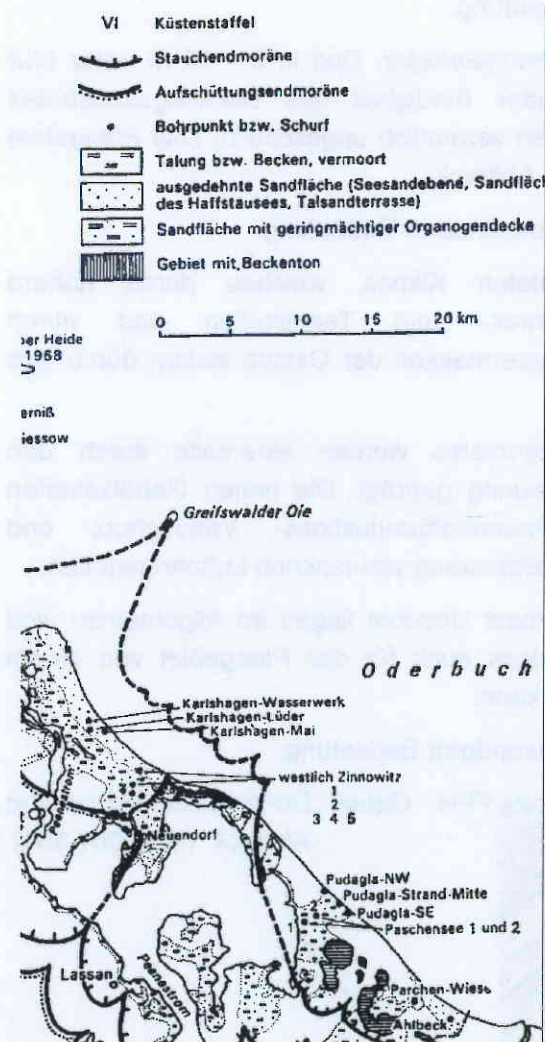
Im Standard -Datenbogen sind keine Zielarten und folgende Lebensraumtypen benannt.

2120 Weißdünen mit Strandhafer

2130 Graudünen mit krautiger Vegetation

2180 Bewaldete Küstendünen

Grundsätzlich gilt gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-RL ein Verschlechterungsverbot hinsichtlich der zu erhaltenden Lebensraumtypen (Anhang I) und der Lebensbedingungen für die in Anhang II der FFH-RL genannten Arten. Nach § 34 (1) BNatSchG i.V.m. § 18 LNatG M-V sind Projekte nach § 10 des BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.



Die Ostseeküste der Insel Usedom entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren während der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit, wohl als Grundmoräne im Vorland Küstenstafel und wurde nach dem Abschmelzen der Eismassen und der Entstehung der Ostsee durch marine Einflüsse geprägt.

LINFOS light hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist den das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck IV 8 - 1“ eine sehr hohe Bewertung zu. Diese sehr hohe Bewertung gründet sich auf die Küstennähe, die geomorphologisch interessante Prägung des Geländes, die landschaftsangepasste Bebauung und den Vegetationsreichtum der Gegend.

Demgegenüber ist das Plangebiet als Siedlungsbereich von geringer Wertigkeit. Entsprechend seiner Nutzung als Sportplatz ist das Gelände überwiegend gehölzfrei, eben und unstrukturiert. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt.



### Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die vorgesehenen Nutzungen kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung von Immissionen. Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte gehen für den Menschen vom Vorhaben keine gesundheitlichen Gefahren aus. Der niedrige Erholungswert der Fläche wird sich nicht wesentlich verändern.

Im Plangebiet kommt es zur Versiegelung und Veränderung von ruderalen Trittfuren und zur Fällung von Bäumen. Verluste von nach § 18 des NatSchAG MV geschützten Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen. Gehölzanzpflanzungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes sind zu empfehlen.

Die Möglichkeit der Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich besonders und streng geschützter avifaunistischer Arten durch Baumfällungen besteht. Die Untersuchung hat jedoch ergeben, dass an den zur Fällung vorgesehenen Bäumen keine Höhlen und Spalten vorhanden waren. Da die Fällungen bereits ausgeführt wurden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Klimafunktion wird nicht beeinträchtigt, da die vorhandenen Gehölzflächen eine geringe klimatische Funktion haben, welche von dem umgebenden Baumbestand übernommen werden kann. Die durch die Planung vorgesehenen Immissionen werden zu keinen Schadstoffgrenzwertüberschreitungen führen. Das Landschaftsbild wird sich nicht negativ verändern, da sich das Plangebiet inmitten Bebauung befindet.

Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern oder von anderen Kulturgütern ist nicht abzusehen.

Im Plangebiet befindet sich kein, im Standard- Datenbogen zum FFH - Gebiet aufgeführter Lebensraumtyp. Das FFH - Gebiet ist durch ein Wohngebiet vom Vorhaben getrennt so dass es von dessen Wirkungen nicht erreicht werden kann.

Das Vorhaben gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

Somit gelten alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt. Das Vorhaben verursacht demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH – Gebietes.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin für künftige Nutzungen verwaltet und erhalten werden. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen. Einem Rückbau der baulichen Anlagen und der Bereicherung der Fläche durch naturnahe Elemente würde weiterhin entgegengewirkt werden. Somit wäre auch langfristig mit der Existenz einer ungenutzten Baubrache zu rechnen, wenn die Planung nicht umgesetzt würde.

