



Übersichtsplan

Begründung  
zum  
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24  
der Gemeinde Ostseebad Prerow  
Landkreis Nordvorpommern  
„Stückweg Süd“

südlich des Stückweges  
und westlich der Hafenstraße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 13.12.2007



Schumann  
Bürgermeister

## Inhalt

<b>1. PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3 Bisheriger Verfahrensablauf	3
<b>2 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2 Angaben zum Bestand	4
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	4
2.2.2 Nutzung und Bebauung	5
2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	5
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	5
<b>3 PLANUNGSINHALTE</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4 Verkehrserschließung	9
3.5 Technische Infrastruktur	9
3.5.1 Wasserversorgung	9
3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz	9
3.5.3 Abwasserableitung	9
3.5.4 Elektroenergieversorgung	9
3.5.5 Erdgasversorgung	10
3.5.6 Anlagen der Telekommunikation	10
3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	10
3.6 Grünordnung	10
3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	10
3.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften	11
3.7.1 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	11
3.8 Kennzeichnungen	12
<b>4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>5 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>12</b>
<b>6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>13</b>
6.1 Bodenordnende Maßnahmen	13
6.2 Verträge	13
<b>7 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>13</b>
7.1 ausreichende verkehrliche Erschließung	13
7.2 Sicherung einer sinnvollen Nachnutzung des bestehenden Geschäftshauses	13
7.3 Bodenschutz	13
7.4 Wasserwirtschaft	14
7.5 Ortsbild	14
7.6 Schaffung von Infrastruktur	14
<b>8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>14</b>
8.1 Bau- und Kunstdenkmale	14
8.2 Kampfmittel	15
8.3 Ableitung von Regenwasser	15

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Grundlagen geschaffen werden, auf einer Fläche, die derzeit gewerblich genutzt wird, deren Nutzung jedoch aufgegeben werden soll, zukünftig ein Ferienhausgebiet zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan soll die Fläche städtebaulich neu geordnet werden. Mit der Umsetzung der Planung werden die vorhandenen großformatigen Gewerbebauten zugunsten kleinteiliger eingeschossiger Ferienhäuser abgerissen. Damit wird der Bebauungsplan zu einer positiven Veränderung des Ortsbildes beitragen.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24, „Stückweg Süd“ befindet sich im Süden der bebauten Ortslage der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch den Stückweg
Im Osten:	durch die Hafestraße
Im Süden:	durch den Graben 12/2
Im Westen:	durch Weideland

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 424 der Flur 1 sowie die Flurstücke 736/1, 737/1 738/1 der Flur 2 Gemarkung Prerow.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

### **1.3 Bisheriger Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch einen Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung eingeleitet. Mit dem städtebaulichen Konzept sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bereitstellung des städtebaulichen Konzeptes zur Einsichtnahme im Amt Darß-Fischland.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen. Nach dem neu ins Baurecht eingefügten § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für den B-Plan Nr. 24 vor. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Mit dem Bebauungsplan wird auf einer bisher gewerblich genutzten, nahezu vollständig versiegelten Fläche, ein Ferienhausgebiet entwickelt. Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

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

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist gleichzeitig bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 24 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Parallel mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Am 13.12.2007 hat die Gemeindevertretung die im Rahmen der bisherigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst worden.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 ein Sondergebiet „Ferienwohnungen“ dargestellt. Die Festsetzung eines Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

### **2.2 Angaben zum Bestand**

#### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Stückweges und westlich der Hafestraße. Es wird derzeit noch gewerblich durch mehrere Firmen genutzt. Die gewerbliche Nutzung soll aufgegeben werden. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Graben 12/2, ein Gewässer II. Ordnung. Im Westen grenzt Weidefläche an das Plangebiet an. Östlich und nördlich befinden sich bebaute Grundstücke der Ortslage Prerow, die überwiegend aus eingeschossigen Wohngebäuden bestehen.

Das Gebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Dominant sind die großformatigen Gewerbebauten, die sich nicht in die dörfliche Struktur der Gemeinde einfügen. Es handelt sich hierbei um Werkstätten, Lager- und Garagengebäude. Das Plangebiet ist, bis auf kleinere Flächen, nahezu vollständig versiegelt. Die vorhandenen Gebäude werden, bis auf das Verwaltungsgebäude an der Hafestraße, abgerissen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist auf einer Teilfläche eine Orientierende Untersuchung auf Vorhandensein von Altlasten durchgeführt worden. Das betrifft den Bereich der ehemaligen Kfz Rampe. Hier sind 3 Bohrsondierungen durchgeführt und in einem chemischen Labor auf das Vorhandensein von Wasser gefährdenden Stoffen untersucht worden. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammengefasst worden. In den Bodenproben wurden während der Erkundung keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Die chemischen Analysen bestätigen diesen Eindruck. Alle analysierten Bodenproben liegen unterhalb der Richt- und Grenzwerte. Im Ergebnis der Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass keine Kontamination durch die vorhergehende Nutzung erfolgte. Unter Berücksichtigung der geologischen Randbedingungen geht von der Gesamtfläche keine Gefährdung für Schutzgüter aus.

### **2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

Das Gebiet selbst ist stadttechnisch derzeitig nur über Hausanschlüsse an das übergeordnete Leitungsnetz angebunden. In den umliegenden Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden. Hierüber kann die Erschließung des Gebietes mit geringem Erschließungsaufwand vorgenommen werden.

Die derzeitige verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Grundstückszufahrt im Einmündungsbereich der Hafestraße in den Stückweg.

Soziale Infrastruktur befindet sich im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich, mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen, befinden sich in privater Hand.

### 3 PLANUNGSINHALTE

Grundlage für den Bebauungsplan ist das nachfolgend abgebildete städtebauliche Konzept, welches auch Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war.



Aus diesem städtebaulichen Konzept ergeben sich die nachfolgend erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Für die geplanten Ferienhäuser wurden Ferienhausgebiete festgesetzt (SO/F 1 bis 2).

Die Ferienhausgebiete dienen zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Damit sind die Ferienhausgebiete für den Aufenthalt eines ständig wechselnden Personenkreises bestimmt. Nur dadurch kann es seine touristische Funktion erfüllen. Die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, werden über vorhandene Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde Ostseebad Prerow abgedeckt.

In den Ferienhausgebieten sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Stellplätze und überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass Stellplätze und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Damit soll zum Einen eine ausreichende Sicht auf die geplante Mischverkehrsfläche gesichert werden. Gerade die Mitbenutzung der Verkehrsfläche durch Fußgänger und Radfahrer erfordert eine ausreichende Sicht beim Ausfahren auf die Verkehrsfläche. Zum Anderen soll damit vermieden werden, dass der Straßenraum durch eine straßennahe Bebauung optisch eingeengt wird und dadurch einen negativen städtebaulichen Gesamteindruck erhält.

Im Bebauungsplan ist weiterhin festgesetzt worden, dass auf den mit A bezeichneten Grundstücksflächen ausnahmsweise Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden können. Damit soll für das bestehende Geschäftsgebäude, welches auch zukünftig Bestand haben soll, eine sinnvolle Nachnutzung ermöglicht werden. Geschäfts- und Bürogebäude sind auf eigenen Grundstücken als Gebäude für Bürotätigkeiten jedweder Art zulässig. Sie können, ohne dass die dort verrichteten Tätigkeiten unterschieden zu werden brauchen, auch durch freiberuflich Tätige u. ähnliche Berufe nach § 13 BauGB, Fachverbände u. dergleichen in Anspruch genommen werden. Die Regelung, dass diese Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann sichert im bauaufsichtlichen Prüfverfahren, dass keine Beeinträchtigung der angrenzenden SO-Nutzung eintreten kann.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt worden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Trauf- und Firsthöhen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser festgesetzt worden.

#### Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Nach § 17 BauNVO darf in Ferienhausgebieten eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Das zulässige Höchstmaß der GRZ ist nicht ausgeschöpft worden, um eine locker bebaute Feriensiedlung, die sich organisch in die dörfliche Struktur einfügt, zu erreichen. Aus diesem Grunde ist die GRZ mit 0,2 festgesetzt worden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ergibt sich für die o.g. Grundflächen eine Überschreitungsmöglichkeit von 0,1. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung 30 % des jeweiligen Ferienhausgrundstücks.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan ist für die geplanten Ferienhäuser ein Vollgeschoß festgesetzt worden. Das Dachgeschoss darf zu Zwecken des ferienmäßigen Wohnens ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Hierbei sind die geänderten Vorschriften über Vollgeschosse gemäß LBauO vom 18. April 2006 berücksichtigt worden. Abweichend von der bisherigen Regelung gelten als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der in der bisherigen Landesbauordnung enthaltene Bezug auf das darunterliegende Geschoss ist entfallen.

### Höhe baulicher Anlagen (Bezugsebene)

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Nur durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen lassen sich die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hinreichend genau beurteilen. Die Firsthöhe ist mit 9,5 m und die Traufhöhe mit 5,0 m im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für die Ferienhausgebiete ist als Bezugsebene die Höhe HN gewählt worden. Da die Gebiete nahezu eben sind ist die Bezugsebene HN zweckmäßig. Hinzu kommt, dass hierdurch eine rechtseindeutige Festsetzung gegeben ist.

Bei vorhandenen Geländehöhen von ca. 1,3 m über HN betragen die zulässigen Firsthöhen ca. 8,20 m und die zulässigen Traufhöhen ca. 3,70 m über Gelände.

### Grundfläche der Ferienhäuser

Zusätzlich zur Grundflächenzahl ist die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser im Bebauungsplan festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung lässt sich die Größe der zukünftigen Ferienhäuser unmittelbar bestimmen. Die Grundfläche der Ferienhäuser darf ein Maß von 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass unter Ausnutzung der zulässigen Grundfläche auf größeren Baugrundstücken unverhältnismäßig große Ferienhäuser mit mehreren Wohnungen entstehen.

## **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise festgesetzt worden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gleichzeitig sind Doppelhäuser und Hausgruppen ausgeschlossen worden. Damit soll ein weiterer Beitrag zu einer dörflichen Bebauung des Plangebietes geleistet werden.

### überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass die überbaubaren Flächen weitestgehend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept entsprechen, dem zukünftigen Grundstückseigentümer dennoch einen ausreichenden Gestaltungsraum lassen.

### von Bebauung freizuhalten Flächen

Der überplante Bereich wird im Süden vom Graben 12/2 begrenzt. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung. Danach sind im Uferbereich bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist unzulässig. Als Uferbereich gilt eine Fläche von 7 m ab Grabenoberkante. Im Bebauungsplan ist entlang des Grabens eine Fläche in einer Breite von 7 m festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Mischverkehrsfläche. Das bedeutet eine gemeinsame Nutzung der Straßenfläche für alle Verkehrsarten. Nach dem empfohlenen Straßenquerschnitt auf der Planzeichnung sollte die Breite der befestigten Fläche 4,75 m betragen. Das sichert den Begegnungsfall zwischen einem Pkw und einem Lkw bei langsamer Fahrweise. Beidseitig sollten unbefestigte Seitenstreifen angeordnet werden für Grenzsteine, Straßenbeleuchtung u.a.. Dieser Straßenquerschnitt ist auch für das Befahren durch Entsorgungsfahrzeuge geeignet.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **3.5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann aus den angrenzenden Straßen sichergestellt werden. Eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes ist hierbei erforderlich.

#### **3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss über Hydranten, nach Möglichkeit Überflurhydranten, sichergestellt werden. Werden Unterflurhydranten verwendet, sind sie nicht in Straßen, Parkflächen o.a. von Fahrzeugen genutzten Bewegungsflächen zu installieren.

Folgende Löschwassermengen müssen bereitgestellt werden:

48 m <sup>3</sup> /h	feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen
96 m <sup>3</sup> /h	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend weiche Bedachungen

Das Löschwasser soll für eine Löschzeit von 2 Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

#### **3.5.3 Abwasserableitung**

Abwasserbeseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser ist gemäß § 40 Abs. 1 LWaG der Abwasserzweckverband Darß. Alle Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Mit der Realisierung der öffentlichen abwassertechnischen Erschließung durch den AWZV Darß ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits miterschlossen worden. Die in diesem Teilbereich vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen sind funktionsfähig und in ausreichender Kapazität vorhanden.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den südlich angrenzenden Graben 12/2 wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als erlaubnispflichtig angesehen.

#### **3.5.4 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung kann aus dem öffentlichen Netz der E.ON edis AG sichergestellt werden. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E.ON edis AG. Es handelt sich hierbei um vorhandene Hausanschlüsse. Im Rahmen weiterführender Planungen sind genaue Bestandspläne einzuholen.

### **3.5.5 Erdgasversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen der E.ON Hanse AG sowie Hausanschlüsse. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen bzw. bei Bepflanzung und Bebauung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist grundsätzlich möglich.

### **3.5.6 Anlagen der Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass im Rahmen der Erschließungsplanung Informationen über die genaue Lage der Leitungen eingeholt werden.

### **3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern und der dazu erlassenen Gebührensatzung. Die geplante Mischverkehrsfläche hat eine befahrbare Breite von 4,75 m und ist beidseitig an bestehende Verkehrsflächen angebunden. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aus dem Plangebiet ist somit gewährleistet.

## **3.6 Grünordnung**

### **3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Gemeinde im Einzelfall, trotz der Fiktion, Ausgleichsmaßnahmen festsetzen kann. Dieses Erfordernis ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt 1.918 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan kommt es, mit Ausnahme des Wegfalls eines Baumes im Bereich der Anbindung des verkehrsberuhigten Bereiches an die Hafestraße, zu keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und mit Baukörpern bebaut, die gegenüber der umgebenden Bebauung in ihrer Größe unproportional wirken. Die Baukörper werden mit der Umnutzung des Gebietes zugunsten kleinerer Ferienhäuser beseitigt. Eine vorhandene Fichtenreihe, parallel zum Graben, wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Anstelle des Einzelbaums werden im Plangebiet parallel zur inneren Erschließungsstraße zehn neue Bäume gepflanzt. Die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund der geschilderten städtebaulichen Situation nicht gerechtfertigt.

### **3.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der inneren Erschließungsstraße sind *Betula pubescens* (Moor-Birke) oder *Alnus glutinosa* (Rot-Erle) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m<sup>2</sup> freizuhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden. Mit dieser Festsetzung soll eine angemessene Durchgrünung des Straßenraumes sichergestellt werden. Gleichzeitig wird ein Ersatz für den wegfallenden Einzelbaum im Bereich der Verkehrsanbindung an die Hafensstraße geleistet.

## **3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften**

### **3.7.1 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung**

In den Bebauungsplan wurden zur ortsbildgerechten Einbindung der Ferienanlage (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis von § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen.

#### Festsetzung:

Dächer über Gebäuden mit Ferienwohnungen sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45° und 48° zur Waagerechten haben. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.

#### Festsetzung:

Dachgauben in Rohrdächern sind nur als Fledermausgauben zulässig. Je Traufseite ist höchstens eine Gaube zulässig. Sie dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Gauben sind in ihrer Breite nur bis zur Hälfte der maßgebenden Trauflänge zulässig. Die abgeschrägten Bauteile werden dabei zur Hälfte auf die Gaubenbreite angerechnet.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass innerhalb des Ferienhausgebietes traditionelle Dachformen und Dachneigungen zum Einsatz kommen. Der Standort des Ferienhausgebietes befindet sich unmittelbar in der bebauten Ortslage von Prerow. Abweichungen von der typischen Dachgestaltung würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Außerdem hat die Ausbildung der Dächer eine außerordentliche Fernwirkung, da das Plangebiet auch an offene Wiesenflächen angrenzt. Glasierte Dachsteine wirken gegenüber anderen Dachsteinen sehr dominant und beeinträchtigen dadurch das Ortsbild negativ.

#### Festsetzung:

Für die Fassadengestaltungen ist Verblendmauerwerk unzulässig.

Traditionell kommt in der Fischland-Darß Region Außenputz oder Putz in Kombination mit Holzverkleidungen vor. Verblendmauerwerk ist eher untypisch für diese Region. Da auch bei zukünftigen Bauwerken auf traditionelle Bauweisen Wert gelegt werden soll, ist Verblendmauerwerk im Bebauungsplan ausgeschlossen worden.

Festsetzung:

Einfriedungen zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung erfolgte einerseits, um eine ausreichende Sicht bei der Grundstücksausfahrt auf die angrenzende Mischverkehrsfläche zu bekommen, andererseits soll durch niedrige Einfriedungen der Einblick in die Vorgartenflächen ermöglicht werden. Beidseitige hohe und zudem noch blickdichte Einfriedungen würden einen optisch unbefriedigenden Eindruck hinterlassen.

**3.8 Kennzeichnungen**

Das Plangebiet liegt mit Geländehöhen zwischen 1,00 m und 1,30 m über HN im hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Prerow gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) BHW = HN+2,60 m. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflut-schutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan im Text (Teil B) eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 (Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind) vorgenommen worden.

**4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Planungsziele wird sich positiv auf das Ortsbild auswirken, da die großformatigen Gewerbebauten durch einzelstehende Ferienhäuser ersetzt werden.

Auch auf den Naturhaushalt wird sich die Planung positiv auswirken, da großflächige Versiegelungen beseitigt werden und dadurch die Versickerungsfähigkeit des Bodens zunimmt. Die Neubebauung wird die ursprüngliche Versiegelung nicht wieder erreichen. Gehölzpflanzungen werden zu einer Zunahme der Artenvielfalt im Plangebiet beitragen

**5 FLÄCHENBILANZ**

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
Verkehrsfläche	403	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“	741	
SO <sub>F</sub> 1	2.709	
SO <sub>F</sub> 2	3.684	
private Grünfläche	332	
Geltungsbereich gesamt:	7.869	

## **6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs befindet sich im Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen werden empfohlen, wenn die Führung des Liegenschaftskatasters vereinfacht wird. Im vorliegenden Falle wird von Seiten des Katasteramtes eine Grundstücksvereinigung mit anschließender Flurstücksverschmelzung empfohlen. Die Eintragung von Baulasten wird somit ggf. vermieden und ein sinnvoller Grundstückszuschnitt durch Flurstückszerlegung vereinfacht.

### **6.2 Verträge**

Da eine öffentliche Erschließung der Grundstücke nicht vorgesehen ist, ist ein Erschließungsvertrag entbehrlich.

## **7 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

### **7.1 ausreichende verkehrliche Erschließung**

Mit dem Bebauungsplan wird die ursprünglich gewerbliche Nutzung in ein Ferienhausgebiet mit im Höchstfalle 10 Ferienhäusern geändert. Die gewerbliche Nutzung hatte in der Vergangenheit bis zu 50 Beschäftigte mit dem entsprechend zugehörigen PkW und Schwerverkehr. Durch die Nutzungsänderung in ein Ferienhausgebiet kommt es in jedem Falle zu einer Verringerung zumindest des Schwerverkehrs und damit zu einer Entlastung der anliegenden Straßen. Die Erschließungssituation ist für das geplante Ferienhausgebiet im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten ausreichend. Die zuständige Verkehrsbehörde hat dem Plan aus straßenverkehrsrechtlicher und straßenverkehrlicher Sicht zugestimmt.

### **7.2 Sicherung einer sinnvollen Nachnutzung des bestehenden Geschäftshauses**

Die Bauaufsichtsbehörde hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass für das verbleibende Gebäude über den Bestandsschutz hinaus keine Umbaumaßnahme oder Nutzungsänderung zulässig ist. Die Hinweise aus Sicht der Bauaufsicht sind seitens der Gemeinde geprüft worden. Das verbleibende Gebäude wird derzeit als Büro- bzw. Verwaltungsgebäude genutzt. Um die Weiternutzung des Gebäudes planungsrechtlich zu sichern wird für die entsprechende Grundstücksfläche unter Punkt 1.1 - Art der baulichen Nutzung - ergänzt, dass ausnahmsweise Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden können.

### **7.3 Bodenschutz**

Augrund der gewerblichen Vornutzung war eine Untersuchung im Bereich der bestehenden Kfz-Rampe auf das Vorhandensein von Altlasten durchzuführen. Im Bereich der Rampe sind 3 Bohrsondierungen durchgeführt und in einem chemischen Labor auf das Vorhandensein von Wasser gefährdenden Stoffen untersucht worden. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammengefasst worden. In den Bodenproben wurden während der Erkundung keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Die chemischen Analysen bestätigen diesen Eindruck. Alle analysierten Bodenproben liegen unterhalb der Richt- und Grenzwerte. Im Ergebnis der Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass keine Kontamination durch die vorhergehende Nutzung erfolgte. Unter Berücksichtigung der geologischen Randbedingungen geht von der Gesamtfläche keine Gefährdung für Schutzgüter aus. Der Bericht ist dem Landkreis Nordvorpommern übergeben worden. Seitens des Landkreises wurde hierzu keine weitere Stellungnahme abgegeben.

#### **7.4 Wasserwirtschaft**

Die untere Wasserbehörde hat einer Verringerung des Uferbereichs des Grabens Pre 12/2 auf unter 7 m nicht zugestimmt. Aus diesem Grunde ist der Uferbereich des Grabens einheitlich in 7 m Breite als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden. Damit verringert sich die überbaubare Fläche in Teilbereichen um 2 m. Gleichzeitig wird der Uferbereich des Grabens Pre 12/2 gemäß § 81 LWaG von jeglicher Bebauung freigehalten.

#### **7.5 Ortsbild**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist angeregt worden weitere Untersuchungen dahingehend vorzunehmen, ob das Ortsbild durch die Planung verbessert wird.

Die jetzigen großformatigen, bis zu 60 m langen Gewerbehallen werden durch kleinformatische Einzelhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 75 m<sup>2</sup> und Dachneigungen zwischen 45° und 48° ersetzt. Durch örtliche Bauvorschriften sind die gestalterischen Anforderungen an die zukünftigen Ferienhäuser vorgegeben (Ausschluss bestimmter Dachfarben und -materialien, kein Verblendmauerwerk, Regelungen zu Dachgauben). Bei den jetzigen Gebäuden besteht bis zur Oberkante eine senkrechte Wand bei den zukünftigen Ferienhäusern ist die Oberkante der Dachfirst. Beides hat eine völlig andere städtebauliche Wirkung. Die zukünftigen, kleinformatischen Ferienhäuser fügen sich weit besser in das Ortsbild ein, als es die jetzigen Gewerbehallen tun. Dies ist so offensichtlich und entspricht auch der Struktur der umliegenden Bebauung, dass weitere Untersuchungen hierzu überzogen wären.

#### **7.6 Schaffung von Infrastruktur**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hingewiesen worden, dass die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen vorrangig vor der Neuausweisung von Ferienhausgebieten zu betreiben ist.

Die Umwandlung der Gewerbefläche in ein Ferienhausgebiet ist bereits Bestandteil der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Ortes, wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan dargelegt ist. Der Flächennutzungsplan ist mit allen Behörden abgestimmt und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit aufgestellt worden. Gleichzeitig wird die städtebauliche Situation und das Ortsbild durch Wegfall großformatiger Gewerbehallen zugunsten kleinteiliger Einzelhäuser verbessert. Mit dem Bebauungsplan wird nicht in offene Grünzüge eingegriffen sondern es wird im Gegensatz dazu eine nahezu vollständig versiegelte Gewerbefläche in eine lockere Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,2 umgewandelt. Mit der Schaffung des Ferienhausgebietes werden ca. 40 Gästebetten zu dem jetzigen Bestand hinzukommen. Das sind ca. 0,6 % der derzeitigen Beherbergungskapazität im Ort. Grundsätzlich ist der Ansatz: „Infrastrukturentwicklung vor Schaffung neuer Ferienhausgebiete“ zu bejahen. Angesichts der Tatsache, dass sich die städtebauliche Situation deutlich verbessern wird und der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, kann die geringfügige Erhöhung der Bettenanzahl vertreten werden.

### **8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

#### **8.1 Bau- und Kunstdenkmale**

Durch den Bebauungsplan werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **8.2 Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannte Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **8.3 Ableitung von Regenwasser**

Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den südlich angrenzenden Graben 12/2 sind im Rahmen weiterführender Planungen die Regenwassermengen zu ermitteln und die Einleitstelle zu bestimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu beantragen.

Bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist der Nachweis gemäß Arbeitsblatt der DWA (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) A 138 vorzulegen.