



## Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern/ Land Mecklenburg- Vorpommern

### Bebauungsplan Nr. 3 für das Baugebiet Stückweg Nr. 52

begrenzt im Süden durch die Grundstücke des Baubetriebes Prerow Bau GmbH  
im Westen durch das vorhandene Wochenendhausgebiet "Am Stückweg" im  
Osten durch die Wiesen der Stemmsniederung

# Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Ostseebad Prerow, Gemarkung Prerow, für das Baugebiet Stückweg Nr. 52" begrenzt im Süden durch die Grundstücke des Baubetriebes Prerow Bau GmbH, im Westen durch das vorhandene Wochenendhausgebiet "Am Stückweg", im Norden durch die Wiesen der Stemmsniederung.**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Das Ostseebad Prerow, liegt im nördlichsten Teil des Landkreises Nordvorpommern. Die Gemeinde Prerow - ein bekanntes Ostseebad auf der Halbinsel Zingst/ Darß -, grenzt im Norden an die Ostsee, im Süden und Westen an den Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft" und im Osten an das Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft" mit Prerower Strom und den Bodden-Flachgewässer.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde mit ca. 1770 Einwohnern sind überwiegend vom Tourismus bestimmt. Daneben gibt es land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie einige ortsansässige Gewerbebetriebe.

### 1.2 Lage des B- Plangebietes

Die Lage des B- Plangebietes befindet sich im Südteil der Gemeinde Prerow. Sie ist aus dem Übersichtsplan M 1: 5000 ersichtlich.

Das B- Plangebiet wird begrenzt im Süden durch die Grundstücke des Baubetriebes Prerow Bau GmbH, im Westen durch das vorhandene Wochenendhausgebiet "Am Stückweg", im Norden durch die Wiesen der Stemmsniederung.

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um ein ehemaliges Betriebsferienobjekt mit einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet ist bebaut. Die Bebauung besteht aus 6 Ferienhäusern mit je 2 Wohnungen (Grundfläche ca. 7,0 x 12,0 m mit vorgelagerter massiver Terrasse) und einer Kläranlage. Die vorhandene Bebauung wird abgebrochen.

*12 WE = 4 4 ♂*

### 1.3 Topographie des B- Plangebietes

Das Gelände ist ebenflächig und bebaut. Es ist im überwiegenden Bereich mit Gras bewachsen. Das Grundstück ist, ausgenommen vom Grenzbereich zwischen Flurstück 356/1 und 356/2, ohne bedeutenden Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und in einem Baumkataster dargestellt. Der Erhalt der vorhandenen Eichen und des überwiegenden Baumbestandes ist in der Planung sichergestellt.

## 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 ist erforderlich geworden, um Baurecht für eine neue Bebauung zu schaffen.

Wie bereits zuvor erläutert, ist die vorhandene Bebauung verschlissen und damit nicht mehr nutzungsfähig. Die ursprüngliche Nutzung des Grundstückes zum ferienmäßigen Wohnen soll beibehalten bleiben. Es sollen bis zu 11 Ferienhäuser entstehen.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend dem vorgegebenen Planungsziel ein Sondergebiet vor, das der Erholung dient und hier als Ferienhausgebiet präzisiert wurde. Das Ferienhausgebiet dient den Zwecken der Erholung und dem ferienmäßigen Wohnen. Anlagen und Einrichtungen, die der Grundnutzung dienen und diese Nutzung nicht wesentlich stören, sind zulässig.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere mit der Festsetzung einer Grundfläche je Ferienhaus von max. 58 m<sup>2</sup>, sollen ausschließlich nur kleine Ferienhäuser zur Ausführung kommen. Diese Festsetzung ergibt sich aus der städtebaulichen Absicht, mit dieser Planung ein vorhandenes Wochenendhausgebiet "Am Stückweg" in östlicher Richtung abzurunden und abzuschließen.

Die zu errichtenden Ferienhäuser sollen mit Dachdeckungen aus Ziegel-/Tondachsteinen oder mit Naturrohr (Reet) versehen werden. Die Mindestabstände für weiche Bedachung gemäß §31 der Landesbauordnung M-V sind zu beachten.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß §86 LBauO M-V sehen als Dachform das Satteldach mit 45° - 49° DNG vor.

Die Firsthöhe ist 7,50 m über OK Fundamentplatte und die Traufhöhe mit 3,50 m über OK Fundamentplatte festgesetzt. Damit ist die Größe der Gebäude hinreichend bestimmt und gleichzeitig eine harmonische Einfügung in die bauliche Umgebung der Gemeinde Prerow gewährleistet.

Das geplante Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und Anlagen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Bei dem Ferienhausgebiet mit einer Größe von ca. 5000 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein "kleines Ferienhausgebiet". Mit der Festsetzung der Nebenanlagen für die Freizeitgestaltung soll die Zulässigkeit von kleinen Einrichtungen, wie

- Sauna mit Schwimmbecken
- Freiluftschaubrett

ermöglicht werden.

Das Baugebiet grenzt im Süden an das Betriebsgelände der Prerow Bau GmbH. Das Gewerbegrundstück ist auf der vollen Länge an der Grundstücksgrenze durch ein ca. 5m hohes Gebäude abgegrenzt. Dadurch wird verhindert, daß Schallimmissionen aus dem Betriebsgelände direkt auf das Plangebiet einwirken können. Das abschirmende Gebäude wird als Büro- und Lagergebäude genutzt. Vom Stückweg ist nur ein Büro zugänglich. Die abschirmende Wirkung des Gebäudes ist mit einer Lärmschutzwand in gleicher Höhe gleichzusetzen.

Die Produktionstätigkeit beschränkt sich auf die Zeit von 7.00 - 16.00 Uhr. Die Orientierungswerte des Beurteilungspegels für ein Ferienhausgebiet mit 50 dB am Tage und 40 dB nachts bzw. 35 dB nach DIN 18005 werden erfahrungsgemäß an diesem Standort nicht wesentlich überschritten. Beeinträchtigungen der Ferienhaussnutzung sind nicht zu erwarten.

Mittelfristig gibt es im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des F-Planes Überlegungen Gewerbebetriebe - wie Baubetriebe - aus dem Ortszentrum zu verlagern.

Die Gemeinde Ostseebad Prerow verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Gemeindegebiet zur Errichtung einer Ferienwohnanlage zu gewährleisten, ist es erforderlich einen B-Plan aufzustellen. Er dient zum Einen dazu, den Bedarf an Ferienwohnungen zu decken und zum Anderen mit planerischen Mitteln die vorhandenen Konflikte zu lösen und zu mildern. Der vorliegende verbindliche Bauleitplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan verwirklicht werden.

Die dringenden Gründe für die vorzeitige Aufstellung des B-Planes Nr.3 ergeben sich nachstehend wie folgt:

- Der zur Zeit im Planungsbereich vorhandene städtebauliche Mißstand bedarf der kurzfristigen Beseitigung. Eine Modernisierung läßt die vorhandene Bausubstanz nicht zu, sie muß, erneuert werden. Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich.
- Nachteile für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes werden sich aus der vorliegenden Planung nicht ergeben. Die bisherige und zukünftige Nutzungen stehen im Einklang mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.
- Der B-Plan Nr.3 wird im künftigen Flächennutzungsplan als SO-Ferienhausgebiet dargestellt sein.

Der Entwurf des F-Planes hat einen Stand erreicht, der zur Annahme berechtigt, daß von diesem zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits eine gewisse Bindungswirkung ausgeht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß der B-Plan Nr.3 aus dem zukünftigen F-Plan der Gemeinde Prerow entwickelt sein wird.

Der B-Plan Nr.3 wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt. Mit Schreiben SG 110 vom 27.04.1999 wurde der Gemeinde bescheinigt, daß der B-Plan Nr.3 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird durch einen privaten Erschließungsträger ausgearbeitet. Die Erschließungsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde festgelegt.

### **3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB vorgesehen werden.

### **4. Versorgungseinrichtungen**

#### **4.1 Energieversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie erfolgt über das im Stückweg vorhandene Netz des EVU "e.dis" in der Gemeinde Prerow. Dem Energieversorgungsunternehmen sind Beginn und Durchführung der Baumaßnahmen rechtzeitig anzuzeigen.

Über den südlichen Teil des Planungsgebietes verläuft auf eine Länge von ca. 40 m eine 1,0 KV Elektro- Freileitung. Eine Umverlegung dieser Freileitung ist im Zuge der Baumaßnahmen vorgesehen.

#### **4.2 Wärmeversorgung**

die Wärmeversorgung der einzelnen Gebäude erfolgt als dezentrale Gebäudeheizungen mittels Erdgas aus dem Versorgungssystem des Versorgungsunternehmens "Hansegas" im Stückweg.

#### **4.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Prerow mit Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung im Stückweg.

### **5. Entsorgungseinrichtungen**

#### **5.1 Müllbeseitigung**

Das Planungsgebiet wird in die Müllentsorgung der Gemeinde Prerow einbezogen. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Nordvorpommern geregelt. Müllbehälter sind in geschlossenen Räumen oder in Mülltonnenbehälter aufzustellen. Die Befahrbarkeit des Anliegerweges mit Fahrzeugen der Müllabfuhr ist zu sichern.

#### **5.2 Abwasserbeseitigung**

##### **5.2.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das zentrale Abwassersystem der Gemeinde Prerow (Abwasserzweckverband Darß). Anschlußschacht und Pumpstation für das Baugrundstück sind bereits realisiert und befinden sich auf dem Grundstück im Bereich des Anliegerweges I.

##### **5.2.2 Regenwasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist zur Grundwasseranreicherung auf den Grundstücken zu versickern oder zur Pflege der Grünanlagen zu verwenden.

### **6. Straßenerschließung/ Ruhender Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes ist durch die angrenzende Lage an der Gemeindestraße "Stückweg" und einer bereits vorhandenen Grundstückszufahrt gegeben. Die Erschließung des Planungsgebiet erfolgt anfangs über einen 3,5- 6,0 m breiten Anliegerweg I und anschließend über einen 6,0 m breitem Anliegerweg II. Die Verkehrsflächen innerhalb des B-Plangebietes sind private Verkehrsflächen mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und Nutzer der Ferienhäuser sowie der Erschließungsträger.

Am Ende des Anliegerweges II wird dieser derart erweitert, daß ein Wendepplatz für LKW-16 t entsteht. Die notwendigen PKW- Stellflächen werden auf den Grundstücken selbst errichtet. Die Befestigung des Anliegerweges erfolgt unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung mit Betonpflaster/ Betongittersteinen auf Schottertragschicht. Die Anliegerwege werden beleuchtet.

## 7. Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet umfaßt den geschlossenen Nutzungsbereich eines vorhandenen Betriebs-Ferienobjektes. Die Anlage dieses Ferienobjektes besteht aus 6 Ferienhäuser mit einer Größe von ca. 70 - 84 m<sup>2</sup>. Den Ferienhäusern vorgelagert sind massive Terrassen von ca. 27 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück die Objekt-Kläranlage sowie teilbefestigte Wege und Spieleinrichtungen. Die Nutzung des Objektes ist eingestellt, die Objekte sind durch Vandalismus teilweise zerstört. Der Abbruch der Gebäude und der tiefbaulichen Anlagen ist vorgesehen.

Im Rahmen der Umgestaltung werden ca. 11 Ferienhäuser neu errichtet. Dabei handelt es sich um Ferienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 48 - 58 m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke und außerhalb der Grundstücke werden mit versickerungsfähiger Befestigung (Öko-Pflaster bzw. Rasengitterplatten) befestigt.

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen, bei gleichzeitiger Entsorgung der vorhandenen, schadstoffbelasteten Gebäude, sowie die weitere Nutzung als Sondergebiet- Ferienhäuser (SO- Ferienh.) stellen somit keine Nutzungsänderung oder Nutzungserweiterung des bestehenden Objektes dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem "Ersten Gesetz zum Naturschutz im Lande Mecklenburg. Vorpommern vom 10.01.1992 sind soweit auszugleichen, wie dieses zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Zur quantitativer und qualitativen Eingriffserfassung wurden folgende Standard-/ Biotop-/ Nutzungstypen zur Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung herangezogen:

1. Gebäude	:	0
2. teilversiegelte Flächen (wassergebundene Decken/ Öko-Pflaster:	:	0
3. Rasenflächen	:	1,5
4. Gehölzflächen	:	3

Der Anteil versiegelter Flächen vor dem Eingriff beträgt:

Fläche	Nutzungstyp	Wertfaktor	Biotopwert
670	Gebäude	0	0
650	Wege/Stellfl.	0	0
3680	Rasen	1,5	5520
5000 m <sup>2</sup>	Biotoppunkte gesamt		5520

Flächenanteil nach dem Eingriff:

Fläche	Nutzungstyp	Wertfaktor	Biotopwert
560	Gebäude	0	0
1070	Wege/Stellfl.	0	0
463	Gehölzflächen	3	1391
3010	Rasen	1,5	4515
5000 m <sup>2</sup>	Biotoppunkte gesamt		5901

Bei der Umsetzung des Planungsstandes wird der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes vollständig kompensiert.

## 8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

### Baumbestand auf B-Plangrundstück:

Der Baumbestand ist auf der beigegeführten Anlage "Baumbestand" dargestellt.

Die Bäume Nr. 15/16/17 und 19 müssen zur Baufreimachung gefällt werden. Als Ersatzpflanzung werden nachgewiesen:

Nr.	Baumart	Stammumfang (cm)	Stammdurchmesser (cm)
15	Fichte	40	13,0
16	Erlenstrauch*)	2 Äste 31/35 cm	21,0
17	Kiefer	63	20,0
18	Kiefer	60	19,0
<b>Summe Stammdurchmesser</b>			<b>73,0</b>

Auf dem Baugrundstück werden als Ausgleich für die Fällung  $73,0/10 = 7$  Laubbäume als Starkbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16- 18 cm, neu gepflanzt.

Zur Grüneinbindung des Baugebiets sind auf den Grundstücken Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Die Bepflanzung und Erhaltung der Flächen mit den ausgewiesenen standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgt durch den Bauherrn.

## 9. Kosten

Die Kosten der Erschließung (Öffentliche Erschließung) werden wie folgt geschätzt:

9.1 Baufeldfreimachung	:	ca. 40.000,- DM
9.2 Straßen- und Wegebau	:	ca. 67.500,- DM
9.3 Schmutzwasserableitung	:	ca. 13.500,- DM
9.4 Wasserversorgung	:	ca. 8.500,- DM
9.5 Anpflanzungen	:	ca. 13.500,- DM

Erschließungsleistungen für Erdgas sowie Telefonnetz werden durch die Netzbetreiber finanziert und ausgeführt.

Die Übernahme/ Finanzierung der Erschließungskosten wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Prerow, den..... 10 SEP. 2002 .....

.....  
Der Bürgermeister