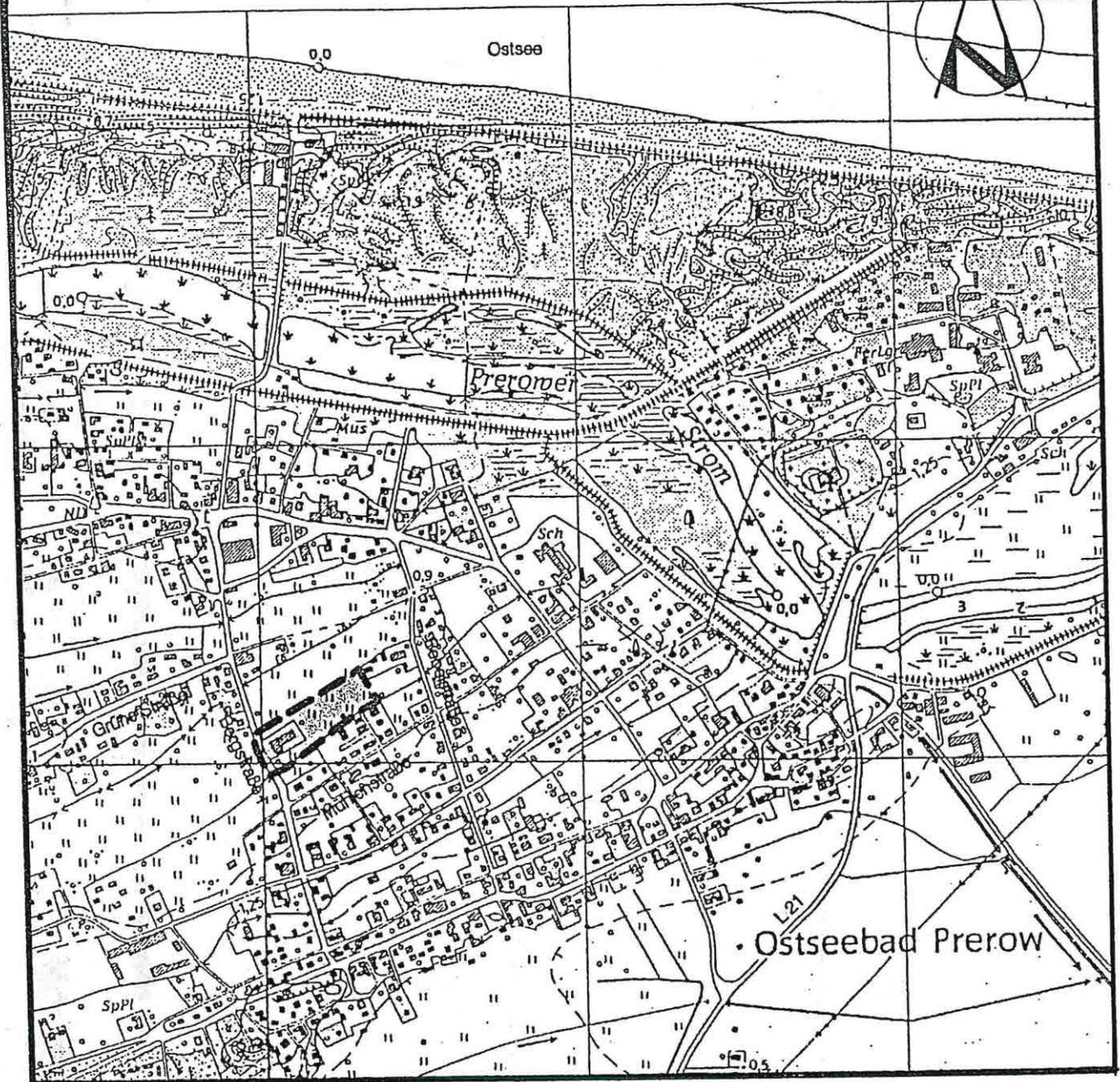


Übersichtsplan, M. 1 : 10.000



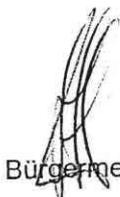
OSTSEEBAD PREROW

Landkreis Nordvorpommern

Bebauungsplan Nr. 7
Wohnungsbau östlich der Bergstraße

Begründung

Ostseebad Prerow,


Bürgermeister

Gliederung

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand und geologische Bedingungen
4. Nutzungsziel
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Grünordnung
10. Immissionsschutz, Umweltschutz, Altlasten
11. Kostenschätzung
12. Flächenbilanz

Bearbeitungsstand: 14.12.2000
entsprechend Satzungsbeschuß der Gemeindevertretung vom 13.12.2000

Bebauungsplan bearbeitet durch:

APM Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL, DASL, AK M-V 514-91-1-a & 515-91-1-d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher, Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d

Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock,
Tel.: (0381) 24 20 846, 24 20 80 Fax.: (0381) 24 20 811

Grünordnungsplan bearbeitet durch:

Büro für Landschaftsarchitektur
Kai Lämmel

Rosa-Luxemburg-Str.19, 18055 Rostock,
Tel. (0381) 4909982 Fax.: (0381) 4909983

1. Anlaß der Planung

Entsprechend der Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Prerow bereiten die Eigentümer der Flurstücke 811/1 und 812/1 der Flur 2 der Gemarkung Prerow die Errichtung eines kleinen Wohngebiets auf den genannten Flurstücken vor. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Wohnnutzung auf bisher überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche und der dazu erforderlichen Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans als verbindliche Bauleitplanung notwendig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 wird begrenzt:

im Südwesten durch den südwestlichen Rand der Fahrbahn der Bergstraße,

im Nordwesten durch die Grenze zwischen den Flurstücken 811/1 und 822/1 und dem Flurstück 821/1,

im Nordosten durch die Grenze zwischen dem Flurstück 822/1 und den Flurstücken 827/5 und 827/6,

im Südosten durch die Grenze zwischen den Flurstücken 811/1 und 822/1 und den Flurstücken 529/5, 530/5, 530/6, 532/6, 532/5, 534, 537/2 und 537/1 (südöstliches Grabenufer).

Der Geltungsbereich beinhaltet die für die Bebauung und die Erschließung vorgesehenen Flurstücke 811/1 und 822/2 und bereits als öffentliche Verkehrsfläche (Bergstraße) genutzte Teile der Flurstücke 780, 783 und 810 (geringe Teilfläche) und das zum Ausbau der Bergstraße vorgesehene Flurstück 784.

3. Bestand und geologische Bedingungen

Das Flurstück 811/1 war mit einer Gaststätte (ehemals „Zentral“, ca. 650 m² überbaute Fläche) bebaut, die aus Gründen der Sicherheit und Ordnung abgerissen wurde. In diesem Bereich erfolgte bis zur weiteren Verwendung eine Zwischenbegrünung. Der ehemals nicht bebaute Bereich wurde als Gartenrestaurant und als Fläche für Freilicht-Veranstaltungen genutzt. In diesem Zusammenhang wurden in relativ großer Anzahl Bäume gepflanzt, deren erhaltenswerter Bestand zu schützen ist.

Das Flurstück 822/1 ist Dauergrünland mit Baum- und Strauchgruppen.

Beide Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Den Südrand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bildet ein offener Graben.

Die Nachbargebiete des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden wie folgt genutzt:

westlich der Bergstraße ist Dauergrünland, das im Flächennutzungsplan-Entwurf als Wohnbaufläche vorgesehen ist;

im Norden grenzt Dauergrünland an, das im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung eines schmalen Grünflächenstreifens als Wohnbaufläche ausgewiesen ist; diese Fläche ist Bestandteil des Geltungsbereichs des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.1;

im Osten befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung; sie wird durch einen unbefestigten Weg erschlossen, der von der Bebelstraße bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.7 führt;

südlich des Grabens, der den Geltungsbereich begrenzt, besteht eine eingeschossige Bebauung, die überwiegend zum Wohnen genutzt wird und von der Mühlenstraße aus erschlossen ist.

Das Baugelände befindet sich im Mittel ca. 1 m über dem Meeresspiegel und liegt etwa 50 bis 120 cm über dem Wasserspiegel des Grabens am Südrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bei etwa normalem Wasserstand wurde ein Höhenunterschied zwischen der Wasseroberfläche und der Oberfläche der Gehbahn der Bergstraße am Grabendurchlaß von rund 1,25 m gemessen.

Das Gelände wurde lange nach der letzten Eiszeit durch die Ablagerung von Material gebildet, das durch die Meeresströmung von den eiszeitlichen Inselkernen des Darß abgetragen wurde. Die auf diese Weise gebildeten Reffe bestehen aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. In den Riegen (den Senken in den Grabenbereichen) kann der Sand von Torf überlagert sein.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M. 1:50.000 weniger als 2 m. In nassen Jahren können auch wesentlich höhere Grundwasserstände auftreten; dieses ist bei der Erschließungsplanung zu beachten, insbesondere bei der Prüfung der Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser.

4. Nutzungsziel

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den im Erläuterungsbericht genannten Zielstellungen der Gemeinde für die Entwicklung des Ortes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 als Fläche für Wohnungsbau ausgewiesen, um zur Deckung des steigenden Wohnungsbedarfs der Gemeinde beizutragen. Entsprechend der in Prerow üblichen Nutzungsstruktur der Wohngebiete wird die Nutzung eines Teils der Wohnungen, insbesondere der in den Einfamilienhäusern zulässigen zweiten Wohnung, als Ferienwohnungen nicht ausgeschlossen.

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde als Zielstellung für die bauliche Entwicklung die Beibehaltung der baulichen Struktur der Ortslage bekräftigt, da das Ortsbild in Verbindung mit der Landschaft als besonderer Beitrag zur Förderung des Erholungswesens zu betrachten ist.

Die wesentlichen Merkmale der vorhandenen Bebauung, die das charakteristische, erhaltenswerte Ortsbild bestimmen und die auch für die bauliche Struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten sollen, sind folgende:

- Die Bebauung liegt überwiegend auf den Reffen (den etwas höher gelegenen Landschaftsteilen zwischen den in West-Ost-Richtung verlaufenden Gräben).
- Die Bereiche an den Gräben sind überwiegend Grünlandflächen, die zur Gliederung der Ortslage und zur Erhaltung von weiten Durchblicken von Bebauung freigehalten werden sollen.
- Die Bebauung ist in offener Bauweise überwiegend als Einfamilienhäuser errichtet worden. Hier sollte die Fassadenlänge nicht mehr als 18 m betragen; d.h., Anbauten u.a. am Giebel sollen von den Gebäudefronten (Traufseite der Hauptgebäude) zurück gesetzt werden, um die Gebäudemasse zu gliedern.. Auch die Länge einer durchgehenden Firstlinie sollte 18 m nicht überschreiten.
- Der anzustrebenden lockeren Bebauung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 entsprochen, d.h., daß nicht mehr als 30 % der Baugrundstücksfläche mit baulichen Anlagen (Wohngebäude, Garagen, Carports, Nebengebäude, Terrassen, Zufahrten) bebaut oder befestigt werden sollen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Garagen nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO wird hier ausgeschlossen.
- Um die typische Gebäudegestaltung als bis zur Traufe eingeschossige Häuser mit niedrigem Sockel und ohne Drempel zu erreichen, wird eine Traufhöhe bis zu 3,5 m (gemessen von der Oberfläche des angrenzenden Straßenabschnitts bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut) und eine Firsthöhe bis zu 9 m (bei Schilfrohdachdeckung bis zu 9,5 m) festgesetzt. Es ist zu beachten, daß im Bebauungsplan dargestellte Höhenangaben den Angaben der Vermessungskarte entnommen wurden; diese Höhen beziehen sich nicht auf NN oder HN, sondern bilden ein örtliches System, bei dem die Oberkante der Fahrbahn der Bergstraße (im November 1998) durchschnittlich mit ca. 9,8 m angegeben ist.
- Zur Fassadengestaltung soll Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk in den Farbtönen rot oder rotbraun angewendet werden. Giebelflächen im Dachgeschoß können auch mit Holz verkleidet werden. Rolläden und Fensterläden sollen nicht verwendet werden, um den öden Eindruck verschlossener Häuser zu vermeiden.
- Die Bewahrung der ortstypischen Bauweise gilt auch für die Gestaltung der Dächer. Es sind Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 48° zu errichten. Für die Dachdeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun, braun oder anthrazit vorgesehen. Bei Einhaltung der Brandschutzvorschriften (erforderliche Gebäudeabstände nach Landesbauordnung) ist auch eine Rohrdachdeckung zulässig.
- Gauben sollen als SchlepPGAuben oder als Fledermausgauben ausgebildet werden und mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt werden. Die Frontlänge der Gauben einer Dachfläche darf 70 % der Trauflänge der Dachfläche nicht überschreiten. Zwischen Gaube und Ortgang soll ein Mindestabstand von 0,8 m eingehalten werden.

Um den Straßenraum (den Freiraum zwischen den gegenüberliegenden Straßenfronten der Gebäude) gestalterisch nicht zu sehr einzuengen, sollen die Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb der Baugrenzen liegen, d.h. möglichst in den Zwischenräumen zwischen den Wohngebäuden.

Zur ortstypischen ländlichen Gestaltung soll auch die Art der Einfriedung beitragen. Wenn ein Zaun an der Straßenseite des Baugrundstücks erforderlich ist, dann darf dieser eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Auf der Straßengrenze sind nur Zäune aus Holzlatten zulässig. Maschendrahtzäune sollen von der Straßengrenze zurückgesetzt werden und von der Straße aus durch eine Hecke verdeckt

werden. Müllsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Wände, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einzusehen sind.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese allgemeine Art der baulichen Nutzung (Baufläche) wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugebieten differenziert und spezifiziert.

Die an die Bergstraße angrenzenden Baugebiete 1 und 3 werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, d.h., an der Bergstraße als Hauptsammelstraße im Bereich des Ortskerns ist eine größere Vielfalt von Funktionen zugelassen.

Nach § 4 Abs.2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten folgende bauliche Anlagen zulässig:
Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen.

Folgende Anlagen, die im Allgemeinen nach § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe, da sie durch große Freiflächen die gewünschte bauliche Struktur des Gebietes stören würden;

Tankstellen, da sie zu einer unerwünschten Verkehrszunahme in diesem Bereich der Ortslage führen würden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden in den Wohngebäuden bis zu 6 Wohnungen zugelassen.

Die Baugebiete 2 und 4 werden als reine Wohngebiete ausgewiesen. In diesem Bereich ist unter Berücksichtigung der sparsamen Dimensionierung der Verkehrserschließung das Verkehrsaufkommen zu beschränken. Deshalb werden Nutzungen, die erheblichen Besucherverkehr anziehen können, hier ausgeschlossen.

Nach § 3 Abs.2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten folgende bauliche Anlagen zulässig:

Wohngebäude.

Nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sind hier wegen des geringen Umfangs der Bebauung nicht erforderlich und nicht zweckmäßig und deshalb ausgeschlossen.

In den reinen Wohngebieten ist die Anzahl der Wohnungen auf 2 WE pro Wohngebäude begrenzt, um unter Berücksichtigung der angestrebten ruhigen Wohnlage das Verkehrsaufkommen zu beschränken.

Sowohl in reinen Wohngebieten als auch in allgemeinen Wohngebieten sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Die für die Nutzer und Besucher der Baugebiete notwendigen Stellplätze, Carports und Garagen sind in ausreichender Anzahl entsprechend § 48 LBauO M-V auf den Grundstücken zu errichten. Nach § 12 Abs.2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung des Gebietes verursachten Bedarf zulässig; d.h. keine Stellplätze und Garagen für Nutzer aus benachbarten Baugebieten.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl 0,3 (d.h., höchstens 30% der Fläche des Baugrundstücks dürfen bebaut oder befestigt werden),

Traufhöhe 3,5 m, Firsthöhe 9 m (9,5 m bei Schilfrohrdächern),

bis zu 2 Wohnungen pro Gebäude in Einfamilienhäusern, bis zu 6 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,

berücksichtigen die in der Ortslage Prerow übliche Kleinteiligkeit der Bebauung und entsprechen den im Flächennutzungsplan von der Gemeinde festgeschriebenen Entwicklungszielen.

7. Verkehrserschließung

Die Anbindung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an das Straßennetz der Gemeinde erfolgt über die Bergstraße als Hauptsammelstraße. Von dieser Straße aus können auch die anliegenden geplanten Baugrundstücke erschlossen werden.

Der Ausbau der Bergstraße, die gegenwärtig stellenweise eine zu geringe Fahrbahn- und Gehbahnbreite hat, ist von der Gemeinde geplant. Die dafür erforderlichen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind laut Grundbuch z. T. in Privatbesitz, können aber bereits entsprechend der Zaunführung öffentlich genutzt werden:

Die Flurstücke 780 und 783 der Bergstraße sind öffentliche Straßenflächen und im Gemeindebesitz.

Das Flurstück 784 ist im Kataster als Straße ausgewiesen und gehört laut Grundbuch der Erbengemeinschaft, die auch Eigentümer der zu erschließenden und zu bebauenden Flurstücke 811/1 und 822/1 ist. Das Flurstück 784 wird, soweit es die Zaunstellung zuläßt, bereits öffentlich als Gehweg genutzt und ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Flurstück 810 liegt nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ansonsten gilt das für das Flurstück 784 Gesagte.

Auch ein geringer Teil des Flurstücks 811/1 wird bereits als Gehbahn genutzt und wird im Zusammenhang mit der zweckmäßigen Gestaltung der Einmündung der geplanten Anliegerstraße im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist im Bebauungsplan eine Anliegerstraße von der Bergstraße bis zur Ostgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgewiesen. Am Ende der Anliegerstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, um Müll-, Liefer-, Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen (im Normalfall etwa 10 Fahrzeuge pro Woche) das Wenden zu ermöglichen, da das Befahren des Weges zur Bebelstraße (die Flurstücke 827/6, 831/3, 832/1, im Kataster als Wegeflächen/Wegerechte ausgewiesen, z.T. in privatem, z.T. in Gemeinde-Eigentum) von den Privat-Eigentümern und Anliegern dieses Weges nicht gestattet wird. Bei der Ausweisung der Verkehrsfläche wird eine später mögliche Anbindung an Verkehrsstrassen, die im Bebauungsplan Nr.1 geplant werden, vorgesehen.

Die Anliegerstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Auf der 4 m breiten Fahrbahn können sich unter Berücksichtigung der geringen Anzahl von Wohnungen in den reinen Wohngebieten (maximal 10 Einfamilienhäuser) Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger gemeinsam bewegen. Die vorgeschlagene Fahrbahnbreite läßt ein Begegnen bzw. Überholen von Pkw zu. Um ein Begegnen von Pkw und Lkw zu ermöglichen, ist eine gering befestigte Ausweichfläche von 0,75 m Breite neben der Fahrbahn anzuordnen. Das Begegnen von 2 Lkw mit 2,5 m Breite wird nach Errichtung der Gebäude aller Anlieger so selten sein, daß es ausgeschlossen werden kann; während der Bauzeit der Hochbauten könnte eine provisorische, befristete Befahrbarkeit des Straßenraums auf 5,5 m Breite gewährleistet werden. Deshalb und zur sachgerechten Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum ist eine Breite von 6 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien (straßenseitige Grundstücksgrenzen) erforderlich.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete soll die Anliegerstraße, auch die Fahrbahn, zur Bergstraße hin aufgeweitet werden, um im Einmündungsbereich an der Bergstraße ein unbehindertes Begegnen von Pkw und Lkw zu ermöglichen. In diesem Bereich sollte die Anordnung von Ausweichflächen durch die Herstellung einer (im Notfall befahrbaren) Gehbahn ersetzt werden, um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich unter Berücksichtigung des durch die in den Baugebieten 1 und 3 zulässigen Mehrfamilienhäuser erhöhten Fußgänger- und Pkw-Verkehrs zu gewährleisten.

Wegen der insgesamt geringen Verkehrsbelegung der Anliegerstraße kann das Parken von Fahrzeugen gelegentlicher Besucher auf der Fahrbahn einschließlich der Ausweichflächen gestattet werden. Nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ soll für Besucher und Lieferanten je nach Struktur eines Gebietes in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für etwa 3 bis 6 Wohnungen zur Verfügung stehen. Wegen der eingeschränkten Nutzung der reinen Wohngebiete sind nur wenige Lieferanten und Besucher zu erwarten, so daß für eine maximal mögliche Zahl von 30 Wohnungen und Ferienwohnungen in diesem Gebiet 8 Stellplätze für Pkw im öffentlichen Raum vorzusehen sind. Diese Parkmöglichkeiten können im verkehrsberuhigten Bereich in Verbindung mit der Ausweichfläche bereitgestellt werden, wenn der Streifen der gering befestigten Ausweichfläche unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und von 2 freizuhaltenden Ausweichstellen über die gesamte Fahrbahnlänge im WR-Bereich hergestellt wird.

8. Stadttechnische Erschließung

Bei dem vorliegenden Stand der Bearbeitung des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen

Trinkwasserleitung,
Abwasserleitung,
Elektroenergieversorgungskabel,
Straßenbeleuchtungskabel,
Telekommunikationskabel,
Gasversorgungsleitung

von den in der Bergstraße vorhandenen Leitungen im Zuge der Anliegerstraße in das Gebiet hinein geführt werden können.

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserableitung besteht die Pflicht zum Anschluß an die öffentlichen Netze.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, das in den Baugebieten anfällt, soll auf den betroffenen Grundstücken versickert werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann in den südlich angrenzenden Graben Pre 12/3/1 eingeleitet werden; dazu ist ein Antrag an die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Nordvorpommern zu stellen.

Die Präzisierung der Erschließungsbedingungen ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben vorzunehmen.

Wegen der geringen Zahl der im Geltungsbereich neu zu schaffenden Wohnungen (ca. 10 Einfamilienhäuser, ca. 10 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, d. h. maximal 30 Wohnungen und Ferienwohnungen) ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf die örtlichen bzw. überörtlichen Versorgungsanlagen (Wasserwerk, Kläranlage, überörtliche Leitungsnetze).

9. Grünordnung

Auszug aus dem Grünordnungsplan

Die Einbindung des Planungsgebietes in die Umgebung sowie die Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Damit werden die Verluste für das Grundwasser gemindert und der Oberflächenwasserabfluß aus dem Gebiet reduziert.

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Parkstreifen und Ausweichfläche dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades. Damit bleiben Flächen für die Grundwasserneubildung, wenn auch mit einer verminderten Wirksamkeit, erhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf privaten Stellplatzflächen ist für je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Laubbäume dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie der Verbesserung der Luftqualität und wirken mikroklimatisch der starken Aufheizungen von versiegelten Oberflächen entgegen.

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind die Baugebiete 1 WA und 3 WA, da hier bereits alte Bäume stehen, die weitgehend erhalten werden sollen. Durch die Anpflanzungen von Laub- und Obstbäumen findet neben den positiven klimatischen Aspekten eine Anreicherung an Strukturvielfalt und eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft statt. Allerdings sollen großkronige Laubbäume nicht in dem 7 m breiten Streifen entlang der nordwestlichen und der südöstlichen Grenze des Plangebiets gepflanzt werden. Damit sollen die für die Ortslage Prerow charakteristischen Grünflächenstreifen (wie im Flächennutzungsplan festgelegt) erhalten bleiben. Kleinkronige Bäume oder Obstbäume können in diesem Streifen gepflanzt werden.

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte, vorrangig heimische Gehölze zu verwenden. Damit kann die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am besten erfolgen und die Lebensraumfunktionen der Pflanzungen für Tiere gewährleistet werden. Die Verwendung von Koniferen ist ausgeschlossen, da diese für diesen Standort nicht typisch sind.

Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² freizuhalten und mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Baumscheiben muß mindestens 2,00 m betragen. Durch diese Maßnahmen werden die Wuchsbedingungen der Bäume begünstigt und die Lebensraumfunktion gefördert mit folgender Steigerung der Artenvielfalt.

Restflächen im Straßenraum sind mit standortgerechten Sträuchern oder Landschaftsrasen zu begrünen. Diese Begrünungen wirken mikroklimatisch der Aufheizung des Straßenkörpers entgegen und bereichern gestalterisch den Straßenraum mit Grünstrukturen.

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzende Bäume auf privaten Stellplätzen sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Damit soll das Anwachsen sowie die erfolgreiche Entwicklung der Bäume im Anfangsstadium gesichert werden.

Entlang der Baugebiete ist ein Saum mit Sträuchern oder Landschaftsrasen zu entwickeln, damit wird das Baugebiet gestalterisch in öffentliche und private Räumen gegliedert und es werden neue Grünstrukturen geschaffen.

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen sollte in Ergänzung zu den DIN-Regeln eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren durchgeführt werden. Für Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren empfohlen. Mit der Einhaltung der Zeitbegrenzung wird die erfolgreiche Entwicklung der Pflanzungen gesichert, um eine möglichst schnelle Erfüllung der ökologischen Funktionen zu erzielen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Laubbäume und Sträucher sind weitgehend zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Damit sollen insbesondere die vorhandenen Kastanien, Linden, Ulmen und Erlen dauerhaft erhalten werden.

Die vorhandenen und mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind durch eine Fachfirma vor Beginn der Bauarbeiten zu pflegen. Die Kastanien wurden früher geköpft und sind nunmehr mit einer sehr dichten Krone durchgewachsen, die teilweise Totholz enthalten. Auch die Ulmen am Nordweststrand enthalten Totholz, welches entfernt werden muß.

Zwei Kastanien sollten entfernt werden. Diese sind stark geschädigt, da der eine Baum über längere Zeit in der Krone der anderen Kastanie hängt. Es besteht eine erhebliche Gefahr, wenn hier Bauarbeiten stattfinden. Die Krone des anderen Baumes ist geschädigt.

Nicht erhaltenswert sind die beiden Fichten im Einfahrtbereich, da diese sehr untypisch und in der Entwicklung nicht so stark sind.

Der Graben an der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist ebenfalls in seinen Funktionen und seiner Gestalt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Durchführung der Bauarbeiten zu schützen.

Verbindliche Pflanzenliste

Großkronige Bäume

Aesculus hippocastanum

Roß-Kastanie

Tilia cordata

Winter-Linde

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Quercus robur

Stiel-Eiche

Betula pendula

Birke

Alnus glutinosa

Schwarzerle

Klein- bis mittelkronige Bäume

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

Rotdorn

Sorbus intermedia

Schwedische Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Eberesche

Prunus avium

Vogelkirsche

Straucharten

Cornus sanguinea

Prunus spinosa

Crataegus laevigata

Euonymus europaeus

Corylus avellana

Viburnum opulus

Salix caprea

Roter Hartriegel

Schlehe

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Hasel

Schneeball

Sal-Weide

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die notwendigen Sammelausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken sowie der Verkehrsfläche der Anliegerstraße zugeordnet. Dabei soll die überbaubare Grundstücksfläche der Maßstab für die Intensität des Eingriffs sein, bei der Verkehrsfläche die Gesamtversiegelung.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, daß die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Oktober 1999).

Bilanzierung der Eingriffe

Betroffener Biotoptyp	Fläche	Wertstufe		Kompensationsfaktor	Versiegelungsfaktor	Störungsgrad		Wertfaktor	=	Flächenäquivalent
Eingriff Baufläche										
Sonstiges Feuchtgrünland (9.1.6) – 2.741 m ² (GRZ 0,3)										
Vollversiegelte Fläche	819 m ²	2	→	2	+ 0,5	-1	→	X 1,5	=	1.228 m ²
unversiegelte Fläche	1.922 m ²	2	→	2	+ 0	-1	→	X 1,0	=	1.922 m ²
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2) – 6.046 m ² (GRZ 0,3)										
Vollversiegelte Fläche	1.814 m ²	1	→	1,0	+ 0,5	-0,5	→	X 1,0	=	1.814 m ²
unversiegelte Fläche	4.232 m ²	1	→	1,0	+ 0	-0,5	→	X 0,5	=	2.116 m ²
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten – 129 m ² (GRZ 0,3)										
Vollversiegelte Fläche	36 m ²	2	→	2	+ 0,5	-1	→	X 1,5	=	54 m ²
unversiegelte Fläche	93 m ²	2	→	2	+ 0	-1	→	X 1,0	=	93 m ²
Eingriff Verkehrsfläche										
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2) – 1.441 m ²										
Vollversiegelte Fläche	1.153 m ²	1	→	1,0	+ 0,5	-0,5	→	X 1,0	=	1.153 m ²
unversiegelte Fläche	288 m ²	1	→	1,0	+ 0	-0,5	→	X 0,5	=	144 m ²
Siedlungshecke aus heimischen Baumarten - 12 m ²										
Vollversiegelte Fläche	12 m ²	0,9	→	0,9	+ 0,5	-0,5	→	X 0,9	=	11 m ²
										Summe : 8.535 m ²

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sind nicht möglich, da das Anlegen der Hausgärten nicht als Kompensation gewertet wird.

Es verbleibt ein Defizit als Flächenäquivalent von 8.535 m². Dafür müssen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden. Dabei könnte die Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in naturnahe Wiesenflächen umgesetzt werden. Bei der dabei zu erreichenden Wertsteigerung von 2 wäre die Anlage von ca. 4.400 m² Wiese erforderlich.

Biotoptyp	Fläche	Wertstufe		Kompensationsfaktor	Versiegelungsfaktor	Störungsgrad		Wertfaktor		Flächenäquivalent
Anlage einer naturnahen Wiese										
Umzuwandelnde Fläche	4.267m ²	2	→	2	+ 0	+ 0	→	x 2	=	8.534 m ²
Ersatzfläche	4.426 m ²	DM / m ²		5,00 DM		22.130,- DM Kosten Ersatzmaßnahmen				

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht kompensierbar. Ein Ausgleich ist nur durch weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes möglich.

Eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Variante der möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist: auf dem ca. 4.150 m² großen Flurstück 181 der Flur 6 der Gemarkung Prerow auf dem Grünland zwischen Prerow und Wieck östlich der Landesstraße 21 durch Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen aus der Dauergrünlandfläche eine Sukzessionsfläche zu entwickeln.

Die Gemeinde zieht Pflanzmaßnahmen, insbesondere Baumpflanzungen, in der Ortslage oder am Rande der Ortslage vor. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Erschließungsvertrag präzisiert.

10. Immissionsschutz, Umweltschutz, Altlasten

Es wird davon ausgegangen, daß keine Immissionsschutzprobleme auftreten, da das geplante Gebiet als auch die vorhandenen und geplanten Nachbargebiete für Wohnnutzung ausgewiesen sind.

Die Verkehrsbelegung der angrenzenden Bergstraße ist auch in der Urlaubssaison nicht so hoch, daß eine die Orientierungswerten der DIN 18005 überschreitende Verlärmung der anliegenden allgemeinen Wohngebiete zu befürchten ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit ca. 1 m über HN wie der größte Teil der Ortslage erheblich unter dem Bemessungshochwasser der Ostsee und des Prerow-Stroms. Das Planungsgebiet wird durch die zum Schutz der Ortslage vorhandenen Hochwasserschutzanlagen und die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes geschützt. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des größten Teils der Ortslage Prerow aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden.

Eine Belastung des Untergrundes durch Altlasten ist nicht bekannt und unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen (Dauergrünland, ehemalige gastronomischen Einrichtung) nicht zu vermuten.

11. Kostenschätzung

Für die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung des Plangebiets (ohne Ausbau der Bergstraße) ergeben sich nach Erfahrungswerten folgende überschläglich ermittelten Kosten der Anlagen, die der Erschließungsträger zu tragen hat. Die Kosten für Elektroenergieversorgung, Telekommunikation und Gasversorgung werden von den Versorgungsbetrieben getragen. Die Kostenübernahme und Bauvorbereitung der Abwasseranlagen ist mit dem Abwasserzweckverband Darß zu vereinbaren.

Verkehrsanlagen:	160.000,- DM
Fahrbahn (Mischverkehrsfläche) mit ca. 850 m ² Schwarzdecke	
Ausweich- und Wendeflächen mit ca. 200 m ² Rasengitter	
Gehbahn mit ca. 80 m ² befahrbarem Pflaster	
Restflächen mit ca. 350 m ² Begrünung	
 Straßenentwässerung:	60.000,- DM
 Straßenbeleuchtung:	50.000,- DM
ca. 200 m Kabeltrasse und ca. 7 Mast-Leuchten	
 Trinkwasserversorgung:	50.000,- DM
ca. 200 m Leitung	
 Abwasserableitung:	80.000,- DM
 Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Baumaßnahmen im Planungsgebiet:	25.000,- DM

12. Flächenbilanz

Wohngebietsfläche (Bauland)	8.455 m ²
davon 1 WA	2.140 m ²
2 WR	2.895 m ²
3 WA	1.165 m ²
4 WR	2.255 m ²
einschließlich ca. 100 m ² Wasserfläche des Grabens	
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße mit Wendeanlage)	1.575 m ²
 Neubaugebiete mit zugehöriger Erschließungsstraße (Flurstücke 811 und 822)	10.030 m ²
 Verkehrsfläche Bergstraße mit Verbreiterung aus Flurstück 783, Flurstück 784 mit 29 m ² (nach Grundbuch), aus Flurstück 810 ca. 5 m ² , aus Flurstück 811 ca. 25 m ²	470 m ²
 Geltungsbereich des Bebauungsplans	10.500 m ²