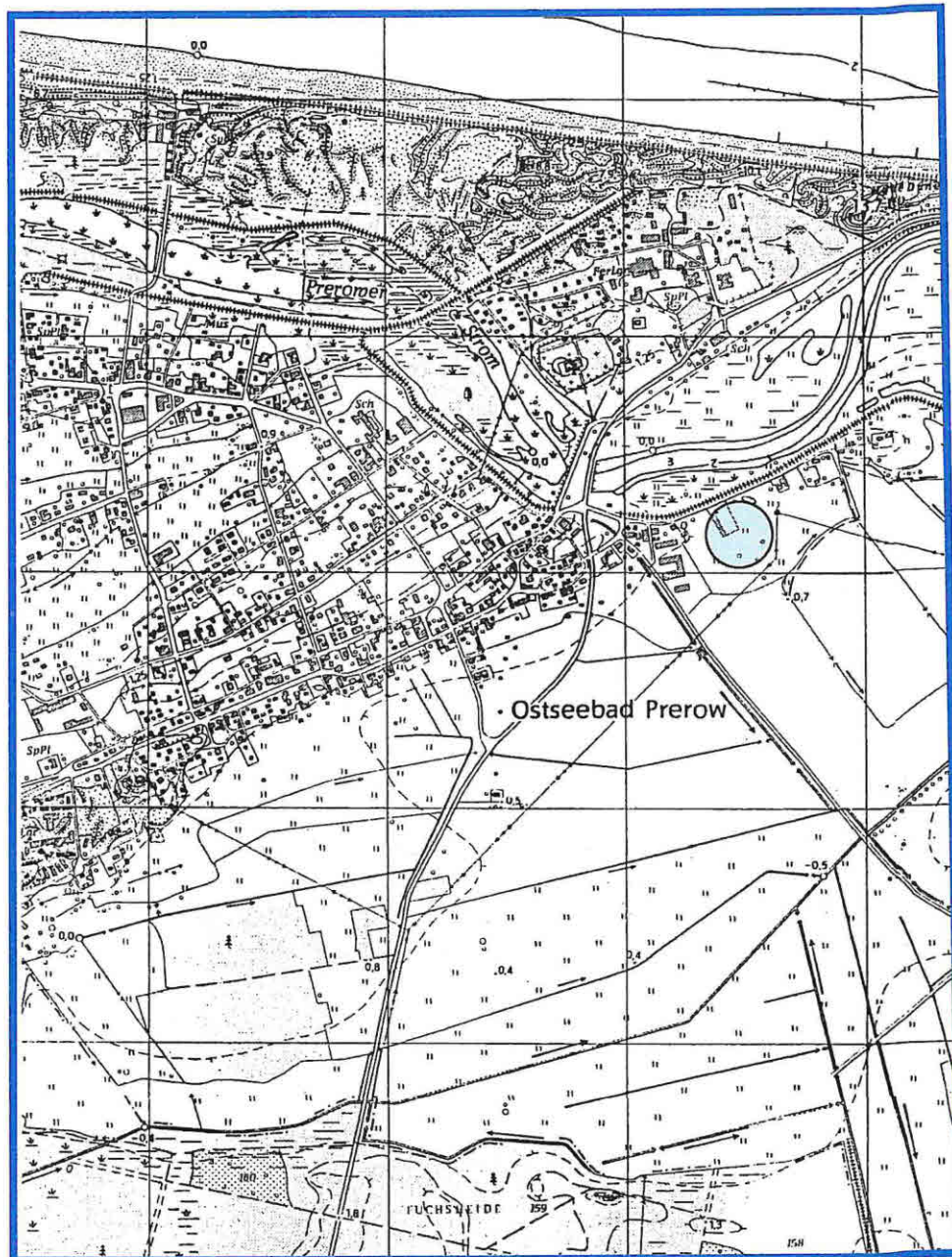




Übersichtsplan

Begründung zum **Bebauungsplans Nr. 10** **der Gemeinde Ostseebad Prerow**

Landkreis Nordvorpommern

für das
Ferienhausgebiet Krabbenort
„Künstlerkolonie Prerow“
südlich des Hafens und östlich der Landesstraße Nr. 21

Ostseebad Prerow, 21. Januar 2004



[Signature]
Steller
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen / Verfahrensablauf
2. Inhalt des Flächennutzungsplans
3. Anlass der Planung
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
7. Erschließung des Plangebietes
 - 7.1 Verkehrsanbindung und -erschließung
 - 7.2 Schmutzwasserableitung
 - 7.3 Regenwasserableitung
 - 7.4 Wasserversorgung / Löschwasserbereitstellung
 - 7.5 Stromversorgung
 - 7.6 Gasversorgung
 - 7.7 Telekommunikation
 - 7.8 Hausmüllentsorgung
8. Planinhalt
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.4 Bauweise
 - 8.5 örtliche Bauvorschriften
 - 8.6 Grünordnung
9. Immissionsschutz
10. Hochwasserschutz
11. bodenordnende Maßnahmen

1. Grundlagen / Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), die 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) sowie die Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531).

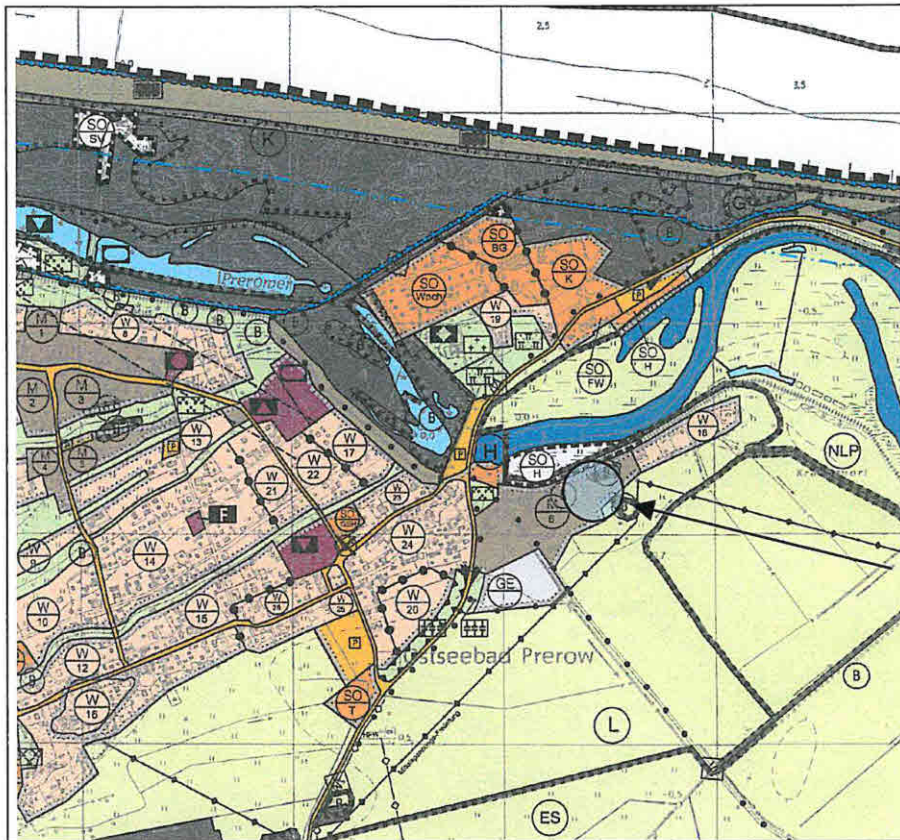
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 09.06.1999 eingeleitet. Am 09.04.2003 ist der Entwurf des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt worden. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2003 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung ist der Bebauungsplan geändert worden. Aus diesem Grunde lag er erneut zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Gleichzeitig mit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind am 21.01.2004 in die Abwägung eingestellt worden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 eine gemischte Baufläche (M 6) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt worden. Der Flächennutzungsplan wurde zum Teil genehmigt. Der genehmigte Teil des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des 07.10.2003 wirksam geworden. Die gemischte Baufläche M 6 ist Bestandteil des wirksam gewordenen Teils des Flächennutzungsplans.

Im Bebauungsplan Nr. 10 ist ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt worden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Es ist beabsichtigt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO darzustellen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 10 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen geht hervor, dass es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung gibt. Auch der planerische Wille der Gemeinde hat sich mit dem Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 10 verfestigt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan Nr. 10 aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Lage des Plangebietes

Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Prerow mit Lage des Plangebietes

3. Anlass der Planung

Ursprünglich sollte auf der Fläche, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, ein Handwerkermarkt errichtet werden. Aus diesem Grunde ist im Flächennutzungsplan hierfür eine gemischte Baufläche dargestellt worden. Diese Planungsabsicht konnte bisher nicht verwirklicht werden. Aus diesem Grunde ist die städtebauliche Zielstellung dahingehend geändert worden, im Bereich Krabbenort ein Ferienhausgebiet mit einer Gesamtkapazität von 24 Ferienwohnungen zu errichten. Im Bebauungsplan ist hierfür Sondergebiet (SO) nach § 10 BauNVO festgesetzt worden. Die Feriehäuser sollen einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden.

Für die zukünftige Ferienhausbebauung sollen die Standortvorteile, die der Krabbenort bietet, genutzt werden. An dieser Stelle, dem historischen Ort der ersten Siedlung von Prerow, hinter dem Deich des Fischereihafens, an dem heute die Linienschiffe des Boddens im Prerower Strom anlegen, hat sich eine kaum mehr genutzte, dünn besiedelte Fläche entwickelt. Die letzte Nutzungsform dieser Grundstücke war ein Gewerbehof mit einer Baustoffhandlung. Die baulichen Anlagen sind nunmehr ungenutzt und vermitteln einen unbefriedigenden Gesamteindruck, der dem renommierten Bade- und Kurort nicht zuträglich ist.

Die Entwicklung Prerows ging seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts in eher westlicher und nördlicher Richtung zum Strand und Meer. Dabei ist gerade der geografische Reiz des Krabbenortes zwischen Strom und Heidelandschaft und andererseits nahe der Erschließungsstraßen unverkennbar. tark farbige, reetgedeckte Häuser und eine Kunstgalerie sind Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.

Die **Galerie** soll vom Hafen aus sichtbar an der Straße und als erstes vor der Einfahrt in die Kolonie liegen. Sie soll inhaltlich mit ihrem Programm künstlerische Sichtweisen vermitteln, die sich mit der Region, der Küste, dem Meer und den Siedlungs- und Kulturformen der Menschen hier beschäftigen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung eines Ausstellungsraumes von ca. 100 – 120 m² mit angegliederter Wohnung für den Betreiber vorgesehen. Die Galerie, als integraler Bestandteil der Gemeinde, ist somit eine kulturelle Bereicherung für Besucher, Zeitgäste und Einwohner. Eine Verstärkung durch eine kleine Restauration ist vorgesehen und kann die wirtschaftliche Situation des Galerieprojektes verbessern.

Die **Ferienhäuser** sind 8,0 m x 14,0 m in der Grundfläche und nehmen ortsübliche Charakteristika und traditionelle Materialien auf. Es sind 1-geschossige Doppelhäuser mit reetgedecktem Krüppelwalmdach. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohnraum von 34 m² mit einer Tresenküche und einer Nebenraumschiene mit Windfang, Garderobe, Gästetoilette und einem Hauswirtschaftsraum mit zentraler Gastherme für Heizung und Warmwasser. Im Obergeschoß befinden sich Eltern- und Kinderschlafzimmer und 2 Bäder. Die Wohnräume orientieren sich auf die Gartenterasse hin nach West, Ost oder Süd.

Kapazitätsangaben:

Derzeitig verfügt die Gemeinde Ostseebad Prerow über folgende Bettenkapazitäten:

private Ferienwohnungen	3.649 Betten
Zimmer	309 Betten
Hotels	509 Betten
Pensionen	373 Betten
Klinik	210 Betten
Jugendherberge	20 Betten
gesamt:	5.070 Betten

(Angaben des Kur- und Tourismusbetriebes Gemeinde Ostseebad Prerow vom 21.11.2002)

Nach dem „*Gutachten zur Entwicklung des Kurbetriebes der Gemeinde Prerow*“ aus dem Jahre 2001 ist das Beherbergungsangebot im Bereich Ferienwohnungen, -häuser und Appartements trotz erheblicher Modernisierungsanstrengungen der privaten Anbieter teilweise noch von standardgerechten Strukturen entfernt. Zu wenige und strategisch ungünstig platzierte Spielplätze für Kleinkinder werden den Anforderungen eines Urlaubsortes für Familien noch nicht gerecht. Nach einer in dem Zusammenhang durchgeführten Gästebefragung sind die größten Problemfelder in Prerow in den kulturellen und sportlichen Bereichen (Museum, Feste, Sport sowie Einkauf und Theater) zu sehen.

Mit dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet soll auch ein Beitrag zur Verbesserung dieser Situation geleistet werden. So wird sich insbesondere durch die Einordnung der Galerie und der kleinen Restauration das kulturelle und gastronomische Angebot in Prerow verbessern. Die Ferienhäuser selbst werden durch ihr ortstypisches Äußeres und ihrem qualitativen Standard ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung Prerows beitragen.

Mit dem Bebauungsplan wird sich die Bettenkapazität in der Gemeinde Prerow wie folgt erhöhen:

24 Ferienwohnungen zu je 4 Betten ergeben eine Gesamtkapazität von 96 Betten. Das bedeutet gegenüber der jetzigen Zahl von 5.070 Betten eine Zunahme um 1,9 %.

raumordnerische Vorgaben:

Die Gemeinde Ostseebad Prerow liegt nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern in einem Tourismusschwerpunktraum. In diesen Räumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Hierbei sind die Anlagen des Tourismus und der Erholung so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einpassen (kleinteilige Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern, Rohrdachdeckungen). Freizeitwohnanlagen sollen durch einen breiten, ständig wechselnden Personenkreis genutzt werden. Sie sollen in der Regel in Zuordnung zu bebauten Ortslagen errichtet werden. Ihre Kapazität und Flächeninanspruchnahme sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und Infrastrukturellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Ortes stehen.

Diese raumordnerischen Vorgaben werden durch die Standortwahl sowie durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung eines Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO, die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, sowie die Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Bauweise mit steiler Dachneigung. Das Plangebiet selbst befindet sich in einem erschlossenen Areal in unmittelbarer Nähe leistungsfähiger Verkehrsstraßen. Damit sind kurze Wege zu den übergeordneten Straßen sowie kurze Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt. Die unmittelbare Erschließung erfolgt über die Straße Krabbenort.

Die Plangebietsfläche ist bereits bebaut und mit zahlreichen Besiedlungsresten wie z.B. Materiallagerungen versehen. Diese werden im Zuge der Neubebauung beseitigt. Vorhandene bauliche Altanlagen werden abgebrochen. Die Neubebauung wird sich, bedingt durch die kleinteiligen Baukörper mit Reetdachdeckung, harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans wird ein städtebaulichen Vertrag mit dem Investor nach § 11 BauGB abgeschlossen.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich südlich des Hafens und östlich der Landesstraße Nr. 21.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 36/7, 36/8, 42/2, 42/3, 42/4, 43, 45, 46/1, 47/1, 48/1, 50/1, 52, 53/3 sowie Teile der Flurstücke 10/2, 44/6, 53/1, 53/2 und 53/4 der Flur 2 Gemarkung Prerow und hat eine Größe von 1,53 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Krabbenort
- im Osten durch den Graben 12 A 6
- im Süden durch Wiesenflächen
- im Westen durch das Wohngrundstück Krabbenort Nr. 6 bzw. 6a

5. Angaben zum Bestand

Das Gebiet ist geprägt durch die baulichen Reste der ehemaligen Nutzung als Baustoffhandel. So befinden sich dort noch Lagerhallen, Verwaltungsgebäude sowie Wege- und Stellflächenbefestigungen aus Betonplatten.

Das Gelände ist nahezu eben; es fällt nur leicht in südliche Richtung hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 0,35 m über HN und 0,80 m über HN.

Im Plangebiet befinden sich einige Grünstrukturen. Hierzu zählen Baumgruppen vorwiegend aus Birken, ein unter Schutz stehendes Feldgehölz im Nordosten des Gebietes, ein Teil einer Röhrichtfläche sowie Fichtenpflanzungen als Grenzhecken

Im Nordwesten befindet sich eine Trafostation der e.dis.

Zum Teil im Plangebiet liegend, zum Teil an das Plangebiet angrenzend verläuft der Graben 12 A 6, der durch den Wasser- und Bodenverband Recknitz-Boddenkette bewirtschaftet wird.

Südlich angrenzend befindet sich Weideland, östlich angrenzend das Wohngrundstück Krabbenort Nr. 4, dazwischen eine unbebaute Freifläche. Nördlich angrenzend befindet sich die Straße Krabbenort, dahinter beginnt der Schutzdeich. Westlich angrenzend befindet sich das Wohngrundstück Krabbenort Nr. 6 bzw. 6a.

Das Plangebiet liegt im Bereich holozäner Küstenbildungen. Nach der geologischen Spezialkarte M 1:25 000 baut sich der geologische Untergrund oberflächennah aus Fein- und Mittelsanden auf, die Einlagerungen von Torf und Schlick erhalten können. Unterlagert werden die Sande vom Geschiebemergel des pleistozänen Inselkernes. Sand und Geschiebemergel sind tragfähige Böden. Die eingelagerten organogenen Sedimente sind setzungsgefährdet. Es wird empfohlen, den Baugrund begutachten zu lassen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 < 2 m.

6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Das Plangebiet liegt am Rande des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Die Grenze des Nationalparks verläuft am landseitigen Böschungsfuß des nördlich angrenzenden Deiches. Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Boddenlandschaft. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Befreiung von den Vorschriften des LSG erforderlich.

Nach § 19 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern I. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von 100 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die 100 m Linie verläuft etwa mittig durch das Plangebiet. Im Aufstellungsverfahren wird aus diesem Grunde eine Ausnahme gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V beantragt.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an Wald. Nach § 20 Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 50 m zum Wald einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde. Bei Einhaltung des Waldabstandes von 50 m wäre das verbliebene Grundstück wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Auch die geplante Dacheindeckung mit Rohrdächern, die zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wichtig ist, wäre nicht mehr möglich, da die erforderlichen Brandabstände nicht mehr eingehalten werden könnten. Aus diesem Grunde ist im Aufstellungsverfahren ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes bei der zuständigen Forstbehörde gestellt worden. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 18.12.2003 genehmigt.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von dem Graben 12 A 6, einem Gewässer II. Ordnung tangiert. Nach § 81 Landeswassergesetz sind im 7 m Uferbereich bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Die Nichtbebaubarkeit des Uferbereiches wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grünflächen bzw. von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, gesichert.

Es gibt derzeit keine Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Bergbauliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Dennoch ist zum Schutz des Wassers und der Gewässer der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dennoch können Einzelfunde auftreten. 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 ggfs. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch kann jederzeit mit archäologischen Funden gerechnet werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei der Bebauung des Ferienhausgebietes „Krabbenort“ ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

7. Erschließung des Plangebietes

7.1 Verkehrsanbindung und -erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Straße Krabbenort über zwei Zufahrten erschlossen. Die westliche Zufahrt zum Sondergebiet SO 1 ist bereits als private Zufahrt vorhanden und soll auch als private Zufahrt weiterhin genutzt werden. Eine Nutzung für den öffentlichen Verkehr kann ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde ist am Ende der Zufahrt keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Das Wenden der Pkw kann problemlos auf den jeweiligen Privatgrundstücken erfolgen. Die Festsetzung und Nutzung als private Verkehrsfläche bedingt die Einrichtung von Baulasten als öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegung.

Über die östliche Zufahrt wird das übrige Plangebiet erschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage soll mit Rankgerüsten umfasst werden. Bestandteil der Anlage sind integrierte Gerätehäuser. Damit zählen die Stellplätze nach § 2 Abs. 8 LBauO M-V zu den Garagen, da sie teilweise umschlossen sind. Durch örtliche Bauvorschrift ist jedoch geregelt, dass die Umfassungswände dieser Garagen nur aus Rankgerüsten bestehen dürfen und zudem begrünt werden müssen. Damit fügen sie sich besser in das Plangebiet ein.

Im Bebauungsplan ist eine Zuordnung zu den überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 erfolgt.

Die jeweiligen Ferienhäuser werden über 3,50 m breite befahrbare Wege erschlossen. Damit wird die Zugänglichkeit für die Feuerwehr gemäß § 5 Abs. 1 LBauO M-V gewährleistet. Ein Befahren der Wege soll jedoch nur für Rettungsfahrzeuge zugelassen werden. Das Plangebiet ist damit frei von jeglichem Fahrverkehr, was deutlich zur Attraktivität der Anlage beiträgt.

Im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet befindet sich eine Standfläche für Abfallbehälter. Von hier aus kann eine Entsorgung durch Entsorgungsfahrzeuge vorgenommen werden, ohne dass ein Befahren des Gebietes notwendig wird.

7.2 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in das zentrale Schmutzwassernetz des Ortes eingeleitet. Bereits im Zuge der Realisierung der öffentlichen abwassertechnischen Erschließung konnte der östliche Teil des Geltungsbereichs des B-Plans mit erschlossen werden. Die in diesem Teilbereich vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen sind funktionsfähig und in ausreichender Kapazität vorhanden.

Die für den westlichen Teil des Plangebietes notwendigen öffentlichen Schmutzwassererschließungsanlagen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans herzustellen.

7.3 Regenwasserableitung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, soweit der geringe Grundwasserflurabstand von ca. 0,70 m dies gestattet. Eine Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Ableitung des Regenwassers von den Verkehrsflächen und, soweit eine Versickerung nicht möglich ist, von den privaten Grundstücksflächen, kommt der nördlich und östlich angrenzende Graben 12a6 in Betracht.

Die Entscheidung über eine Einleitung in den Vorfluter obliegt dem Landrat des Landkreises Nordvorpommern als zuständige untere Wasserbehörde.

7.4 Wasserversorgung /Löschwasserbereitstellung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde. Aus dem bestehenden Versorgungsnetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden. Das erforderliche Löschwasser kann problemlos aus dem Prerow-Strom entnommen werden. Dadurch ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Brandfall gesichert.

7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann aus der vorhandenen Trafostation „Krabbenort“ der e.dis sichergestellt werden. Im Bebauungsplan ist für die Trafostation eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt worden.

Im Plangebiet befinden sich weitere Anlagen der e.dis. Es handelt sich dabei um mehrere Stromkabel.

Die Stromkabel befinden sich im öffentlichen Bauraum südlich der Straße Krabbenort sowie zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche 4 und der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche. Für die innerhalb des Baugebietes liegenden Stromkabel wird eine mit Leitungsrechten zugunsten der e.dis zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche ist aufgrund des Uferbereichs zum Grabens Pre 12a6 sowie aufgrund des erforderlichen Abstandes zum Deichfuß ohnehin nicht bebaubar.

In Ost-West Richtung, südlich der vorhandenen Hallen, wird das Plangebiet von einer Stromleitung durchquert. Es handelt sich hierbei um ein Niederspannungskabel. Die genaue Lage des Kabels ist nicht bekannt. Das Stromkabel ist in den Bebauungsplan übernommen worden. Auf die Lagegenauigkeit ist hingewiesen worden. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist eine Umverlegung des Kabels erforderlich.

7.6 Gasversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist gasseitig erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Gasnetz ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Im Plangebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlussleitungen. Die Niederdruckgasleitung liegt im öffentlichen Bauraum der Straße Krabbenort. Hausanschlussleitungen befinden sich an der westlichen Grenze des Baugebietes SO 2 sowie innerhalb des westlichen verkehrsberuhigten Bereiches.

Im Falle einer Gasversorgung erfolgt eine komplette Neuerschließung des Gebietes. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die notwendigen Abstimmungen mit der HanseGas GmbH durchzuführen..

7.7 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Es handelt sich um Hausanschlüsse für den damaligen Gewerbebetrieb, die von der Hauptleitung nördlich der Straße Krabbenort abzweigen.

Im Rahmen der Neuerschließung des Plangebietes muss das Telekommunikationsnetz völlig neu aufgebaut werden. Hierzu erfolgen gesonderte Abstimmungen mit der Deutschen Telekom.

7.8 Hausmüllentsorgung

Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

Im Zufahrtsbereich zum Ferienhausgebiet ist eine Standfläche für Abfallbehälter festgesetzt worden. Eine Entsorgung der Abfallbehälter kann über die Straße Krabbenort vorgenommen werden, ohne dass Entsorgungsfahrzeuge das Plangebiet befahren müssen.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ferienhausgebiete (SO 1 bis SO 4)

Für die geplanten Ferienhäuser ist im Bebauungsplan ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt worden. Das Ferienhausgebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig.

sonstiges Sondergebiet Ausstellung (SO 5)

Das Sondergebiet Ausstellung dient vorwiegend der Unterbringung von Ausstellungsräumen sowie ergänzenden touristischen Dienstleistungen.

Im Sondergebiet Ausstellung sind zulässig:

1. Ausstellungsräume,
2. Räume für touristische Dienstleistungen,
3. der Versorgung des Ferienhausgebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
4. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens,
5. Wohnungen für Bereitschaftspersonen und den Betriebsleiter sowie Räume für das, betriebserforderliche Personal des Sondergebietes Ausstellung sowie des angrenzenden Ferienhausgebietes.

Durch die Festsetzung eines eigenen Gebietes für die Ausstellungshalle und die notwendige Infrastruktur soll der dafür vorgesehene Standort, unmittelbar im Eingangsbereich des Gebietes, gesichert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan ist für alle Baugebiete ein Vollgeschoss festgesetzt worden. Damit wird die umgebende Bebauung, die ebenfalls eingeschossig ist, gewürdigt.

Das Dachgeschoss darf zu Ferienwohnzwecken ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt worden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe ist im Bebauungsplan mit 10,50 über HN festgesetzt worden. Da die Oberkante der Erdgeschossfußböden aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 1,70 m über HN eingeordnet werden sollte, ergeben sich, bezogen auf das anschließende Gelände, Gebäudehöhen von maximal 8,80 m. Die derzeit in Planung befindlichen Baukörper haben eine Firsthöhe von 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

8.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan für jeweils ein Doppelhaus sowie für den Gebäudekomplex im Eingangsbereich des Plangebietes gesondert festgesetzt worden. Das sichert die beabsichtigte städtebauliche Grundkonzeption des Gebietes. Für die vorgesehenen Terrassen sind Überschreitungsmöglichkeiten im Teil B (Text) zugelassen worden.

8.4 Bauweise

Für die Ferienhäuser ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen über Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. In Verbindung mit der Festsetzung einer offenen Bauweise, sind gleichzeitig Reihenhäuser ausgeschlossen worden. Damit wird der dörflichen Umgebung des Plangebietes Rechnung getragen.

8.5 örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden, die dazu beitragen sollen, dass sich die geplanten baulichen Anlagen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Vorschriften zu Dächern:

Dächer über Gebäuden mit Wohnungen bzw. Ferienwohnungen sind als Krüppelwalmdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45° und 49° zur Waagerechten haben. Dächer über Ferienwohnungen innerhalb der Sondergebiete S/F 1 bis S/F 4 sind als Rohrdächer auszuführen. Dachgauben in Rohrdächern sind nur als Fledermausgauben zulässig. Sie dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden.

Damit wird eine äußere Gestaltung der Baukörper erreicht, die sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Vorschriften zu Abfallbehältern

Die Standfläche für Abfallbehälter ist auf drei Seiten mindestens 1,50 m hoch mit Mauern, blickdichten Holzzäunen, Rankgerüsten mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen oder einer Kombination dieser Elemente einzufrieden.

Vorschriften zu Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Die Umfassungswände der Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen sind als Rankgerüste auszuführen. Gleichzeitig ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt worden, dass die Rankgerüste zu begrünen sind. Damit wird eine ansprechende Gestaltung der Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen erreicht und einer monotonen Gestaltung entgegengewirkt.

8.6 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 1,53 ha die städtebauliche Neuordnung einer Gewerbebrache südlich des Hafens vor. Dabei entsteht an Stelle der Flach-Lagerhallen und der vermüllten Lager- und Nebenflächen ein kleines Ferienhausgebiet, das von Künstlern mit bewohnt werden soll, die auch in den Ausstellungsräumen im vorderen Gebäude die Möglichkeit haben sich zu präsentieren. Mit dem B-Plan sind in den Randbereichen auch geschützte Biotope betroffen, die den Charakter der Fläche zu den Nachbarflächen prägen. Dementsprechend sind die Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes in Natur und Landschaft relativ hoch, obwohl der Hauptanteil der Bebauung auf der Gewerbebrache geplant ist. Der Eingriff wird durch Neubebauung und den notwendigen Erschließungs- und Nebenflächen geprägt.

Bestandsvegetation / Flächennutzung

Die Bestandserfassung des Plangebietes erfolgt mit der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände erstellt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1998/ Heft 1).

Wie auch aus dem Bestandsplan hervorgeht sind an Biotoptypen nachfolgend beschriebene Elemente im Plangebiet vorhanden:

Ruderalgebüsch – 2.1.4 (§)

Im östlichen Bereich des B-Plangebietes befindet sich ein Ruderalgebüsch. Brombeere, Jungwuchs von Birke und Erle bilden eine noch niedrige Gebüschstruktur. Nach der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung" hat das Ruderalgebüsch einen Wertfaktor von 3 auf Grund einer Regenerationsfähigkeit von 3, die für ein Alter von 51-150 Jahren angegeben ist. Da der Bestand aber höchstens 20 Jahre alt ist, wird in diesem Fall ein Regenerationswert von 1 festgesetzt und dementsprechend auch ein Wertfaktor von 1.

Nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns sind Ruderalgebüsche nach § 20 geschützte Biotope.

Feldgehölze heimischer Baumarten – 2.2.1 (§)

Nördlich und südlich des Ruderalgebüsches im östlichen Plangebiet befinden sich Erlen- und Birkenbrüche. Nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns sind Feldgehölze heimischer Baumarten nach § 20 geschützte Biotope.

Jüngere Einzelbäume – 2.7.2

Weitere Einzelbäume, vornehmlich Erlen und Birken befinden sich im Gebiet der Gewerbebrache. Aufgrund ihres Alters, der Art und des Vitalitätszustandes sind sie mehr oder weniger wertvoll.

Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung mit beidseitigem Aufwuchs von Pioniergehölzen – 4.5.1

Der ständig wasserführende Graben mit beidseitigem Aufwuchs von Pioniergehölzen befindet sich entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches und südlich der Straße „Krabbenort“. Er ist stark eingewachsen was ihn für die Amphibien wertvoll macht.

Intensivgrünland auf Moorstandorten – 9.3.1

Das artenarme Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlendem Kräuteranteil befindet sich im südwestlichen Plangebiet auf meist degradiertem, frischen bis wechselfeuchtem Moorboden.

Ruderales Trittflur – 10.2.1

Das direkt südlich an der Straße „Krabbenort“ befindliche Bankett besteht aus einer niedrigwüchsigen, kurzlebigen Vegetationsform, die gegenüber Bodenverdichtungen und Tritt besonders widerstandsfähig ist.

Siedlungsgehölz heimischer Baumarten – 13.1.1

Die linearen Baumbestände innerhalb der Siedlungsbereiche stellen das Straßenbegleitgrün der Straße „Krabbenort“ dar. Die freiwachsenden Siedlungsgehölze sind einreihig oder versetzt zweireihig. Heimische Baumarten dominieren, wie z.B. Birke und Erle.

Unbefestigter Weg – 14.7.1

Dieser Weg ermöglicht die östliche Erschließung der Nachbargartengrundstücke und der südwestlichen Weideflächen. Er ist nicht befestigt aber verdichtet.

Straße – 14.7.5

Diese Fläche ist die Straße „Krabbenort“ es ist die bestehende Verkehrsfläche im B-Plangebiet und asphaltiert.

Gewerbebrache – 14.11.3

Dieser Flächentyp umschreibt den größten Flächenanteil des B-Plangebietes, da es die Gebäude-, Lager- und Nebenflächen um das ehemalige Sägewerk umschreibt.

Die Flächen der Gewerbebrache sind kleingliedrig und unterschiedlich stark versiegelt, verdichtet oder mit Bauschutt vermüllt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das B-Plangebiet befindet sich südlich des Hafens von Prerow und unterhalb des Deichbauwerkes des „Prerow Stroms“. In der städtebaulichen Entwicklung dieser hafennahen Flächen haben sich hier im östlichsten Teilbereich des Ostseebades Gewerbe und Kleingärten angesiedelt, wie man noch immer in der Nachbarschaft erkennen kann.

Innerhalb und zwischen den Besiedlungsflächen konnten sich aber dennoch markante Grünstrukturen halten bzw. entwickeln. Südlich dieser Flächen erstrecken sich die sehr großen Weideflächen, die typisch für diese Region sind.

Das B-Plangebiet wird in den Randbereichen durch lineare, größere und kleine Gehölzgruppen, durch Grünland und durch Gewerbe-Brachflächen geprägt.

Mit der Planung entsteht auf den ehemaligen Gewerbeflächen ein kleinteiliges Ferienhausgebiet, welches sich durch Reetdächer sehr gut in die Nachbarschaft und ins Ortsbild fügen wird. Der Baukörper, der etwas größer ausfällt soll einerseits aufmerksam machen und anziehend wirken, da sich dort zukünftig Künstler präsentieren sollen.

Die bestehenden Grünstrukturen werden mit dem B-Plan geringfügig in den Randbereichen dezimiert und es werden auch einzelne Bäume gefällt, aber dennoch kann die landschaftliche Einbindung mit dem Grünbestand und den neuen Heckenstrukturen und Baumpflanzungen garantiert werden.

Insgesamt wird sich die Fläche mit dem B-Plan im Randbereich des Ostseebades Prerow und im Eingangsbereich für den Boottourismus positiv entwickeln. Mit der städtebaulichen Neuordnung können die Siedlungsflächen der leerstehenden Gewerbehallen und vermüllten Lagerflächen aufgewertet werden.

FFH-Richtlinien

Im Juni 1992 wurde durch den Rat der Europäischen Gemeinschaften die EG-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie) beschlossen. Damit wurde erstmals eine gemeinschaftsweit verbindliche Rechtsgrundlage zur Erhaltung und Entwicklung des europäischen Naturerbes geschaffen.

Die FFH-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, unter dem Namen „NATURA 2000“ ein kohärentes, europäisches Netz besonderer Schutzgebiete aus jenen Gebieten einzurichten, die wertvolle Lebensraumtypen und gemeinschaftsweit seltene und bedrohte Arten im Sinne der Anhänge I und II der Richtlinie beherbergen. Dieses Schutzgebietssystem umfasst alle bisher nach der EG-Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebiete.

Für die Flächengrößen der einzurichtenden Gebiete gibt es keine Vorgaben, vielmehr richtet sich die Gebietsauswahl ausschließlich nach naturschutzfachlichen Kriterien. In der Richtlinie sind außerdem Maßnahmen zum Schutz bestimmter Arten vor direktem Zugriff vorgeschrieben.

Zusammenhang FFH-Richtlinien und EG-Vogelschutzrichtlinie

Beide Richtlinien gelten zunächst unabhängig voneinander. Die FFH-Richtlinie umfasst allerdings bei den Tierarten keine Vögel. Ihr Schutz ist unmittelbar durch die ältere EG-Vogelschutzrichtlinie gewährleistet. Die Vorschriften zum Schutz von FFH-Gebieten (Erhaltungsmaßnahmen, Verschlechterungsverbot, Verträglichkeitsprüfung) gelten in Zukunft aber auch für alle EG-Vogelschutzgebiete.

Ziel der EG-Vogelschutzrichtlinien

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller wildlebenden Vögel und ihrer Lebensräume in Europa. Für 181 Vogelarten, die auf Grund ihres geringen Bestandes bzw. ihrer begrenzten Verbreitung bedroht sind, müssen die Mitgliedstaaten der EU die am besten geeigneten Gebiete als besondere Schutzgebiete ausweisen (Art. 4 der Richtlinie).

Dies gilt darüber hinaus für alle Zugvogelarten und deren Brut-, Mauser-, Überwinterungs- und Rastgebiete bei ihrer Wanderung.

International bedeutsame Feuchtgebiete nach dem internationalen Schutzabkommen zum Schutz von Feuchtgebieten (Ramsar-Konvention) haben bei der Gebietsauswahl besondere Bedeutung.

Die Umsetzung dieser Richtlinie in nationales Recht ist durch die bestehenden Vorschriften zur Ausweisung von Schutzgebieten (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten) im Bundesnaturschutzgesetz und in den Naturschutzgesetzen der Länder (Landschaftsgesetz NRW) gegeben.

Alle Projekte und Pläne, die ein Gebiet in seinen für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich nachhaltig beeinträchtigen können, unterliegen einer Pflicht zur besonderen Verträglichkeitsprüfung. Eingriffe in Gebiete mit sogenannten prioritären Arten und Lebensräumen sind nur in ganz wenigen definierten Ausnahmefällen nach erfolgter Stellungnahme der EU-Kommission möglich. Die FFH-Richtlinie verlangt ferner eine Erfolgskontrolle und enthält ein Überwachungsangebot (Monitoring) mit umfassenden Berichtspflichten.

Auswirkungen vom B-Plangebiet

Das B-Plangebiet befindet sich im äußeren Siedlungsbereich des Ostseebades Prerows, welches an ein Europäisches Vogelschutzgebiet angrenzt. Die Nähe hierzu sensibilisiert Planungsentscheidungen.

Mit dem B-Plan Nr. 10 „Krabbenort“ erfolgt eine städtebauliche Neuordnung und keine Neubesiedlung, demnach entstehen keine neuen Störquellen. Mit der Umwandlung von einem Gewerbebetrieb zu Ferienhäusern gehen Emissionen von Lärm und Abgasen eher zurück. Hingegen führt die Anzahl der Ferienhäuser zu einer geringfügigen Steigerung der touristischen Aktivitäten, die aber aus Erfahrung des Ostseebades geschickt um die sensiblen Naturbereich geleitet und abgelenkt werden.

Die geplante Bebauung nimmt im wesentlichen keine Freiflächen in Anspruch. Die angrenzenden weitläufigen Wiesen- und Koppelflächen werden als Nahrungsbiotop u.a. für Vögel vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der folgende Abschnitt stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Schlussfolgerungen der als Anlage beigefügten Grünordnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Festsetzungen im B-Plan dar.

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

Die nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotope „Ruderalgebüsch“ und „Feldgehölz“ sollen sich in ihren verbleibenden Flächengrößen weiter entwickeln können. Hierzu ist ein räumlicher Schutz notwendig, der die unmittelbaren Nachbarnutzer davon abhält Störungen in dieser Fläche zu verursachen. Dies soll wirkungsvoll aber dennoch naturnah mit einer Brombeerhecke erfolgen, die sich an einem 1,50 m hohem Koppelzaun halten kann.

Die privaten Stellplätze innerhalb der des Bebauungsplangebietes sollen in einer versickerungsfähigen Bauweise ausgeführt werden. Die in Klammern aufgeführten Befestigungen mit Schotterrassen, Sickerpflaster, Fugenpflaster oder Rasengitter sind nur Empfehlungen. Durch diese Bauweisen wird eine Reduzierung der negativen Wirkungen der Versiegelung erreicht. Das anfallende Regenwasser kann versickern. Der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt wird weniger stark beeinträchtigt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Baugebiete werden Anpflanzgebote für Bäume und Hecken festgesetzt. Damit ist die Durchgrünung des Gebiets und die Schaffung neuer Grünstrukturen gesichert. Gleichzeitig soll aber die Nutzbarkeit der Flächen nicht unnötig eingeschränkt werden. Mit der Differenzierung der Bezugsgrößen sollen unterschiedliche Dichten in den Grünstrukturen erreicht werden.

Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben.

Die Pflanzenauswahl für die Anpflanzgebote wird eingeschränkt, damit eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes erfolgen kann. In den Festsetzungen wird die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Einige Flächen sind mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Hier steht die Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Vordergrund. Es handelt sich dabei im wesentlichen um Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzgruppen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bäume sollen während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Damit soll langfristig der Bestand der Bäume gesichert werden.

Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Die Baumfällungen der zumeist jüngeren Einzelbäume gelten mit den 7 Neuanpflanzungen, innerhalb des B-Plangebietes, die in den entsprechenden Festsetzungen beschrieben sind, als ausgeglichen. Weiterhin sind die linearen Gehölzpflanzungen, die das Gebiet durchgrünen und einen Biotopverbund schaffen, eine Ausgleichsmaßnahme.

Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und die Anpflanzgebote innerhalb der Baugebiete werden diesen direkt zugeordnet. Dabei kann für die Eingriffe im Baugebiet 1 mit den Hecken- und Baumanpflanzungen ein direkter Ausgleich erreicht werden.

Hingegen können die Eingriffe in den Baugebieten 2,3 und 4 mit den dazugehörigen Verkehrs- und Nebenflächen nicht mit den in der Anlage benannten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb dieser Flächen und auch nicht innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Es ist eine weitere Ersatzmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes erforderlich. Diese ist auf dem Flurstück 177 der Flur 2 Gemarkung Prerow vorgesehen. Auf dem ca. 6.200 m² großen Grundstück soll ein Feldgehölz und ein Kleingewässer entstehen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Eine Übersicht über die Lage der externen Ausgleichsfläche liegt der Begründung als Anlage bei.

Die geplante Herstellung eines Kleingewässers auf dem Flurstück 177 der Flur 2 Gemarkung Prerow stellt einen Gewässerausbau dar. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wurde eingeschätzt, dass ein wasserrechtliches Verfahren hierfür nicht erforderlich ist.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S 1950) in Kraft getreten. Damit sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden. Nach dieser Gesetzeslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden.

Für bestimmte Vorhaben ist eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Nach Prüfung der Sachlage kann festgestellt werden, dass gemäß Pkt. 18.1 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird UVP-pflichtig ist, wenn die Bettenzahl mehr als 300 oder einer Gästezimmerzahl mehr als 200 beträgt. Ab einer Bettenzahl von 100 bzw. einer Gästezimmerzahl von 200 beginnt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Errichtung von 12 Ferienhäusern sowie einem Wohngebäude für Betreuungspersonal, einer Ausstellungshalle sowie einem kleinen Cafe geschaffen werden. Die Ferienhäuser sollen als Doppelhäuser mit jeweils 4 Betten errichtet werden.

Damit werden 96 Ferienbetten neu geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 10 liegt damit unterhalb der Prüfwerte und ist, auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Grünordnungsplanung ermittelten geringen Auswirkungen, weder vorprüfungs- noch UVP-pflichtig. Darauf wird in der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs hingewiesen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem ruhigen Bereich. Dauerhafte Immissionen, die das Freizeitwohnen beeinträchtigen könnten, sind nicht zu erwarten. Von dem Plangebiet selbst gehen ebenfalls keine Beeinträchtigungen auf die Umgebung aus.

Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich der Hafenbereich von Prerow. Die dort jährlich stattfindenden Hafenfeste, sind nach Abschnitt 5.4 der Freizeitlärm-Richtlinie vom 03. Juli 1998 als seltene Störereignisse anzusehen. Bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitig auftretenden Störereignissen, die nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken, ist im Einzelfall zu prüfen, ob den Betroffenen für diese Zeit eine Belastung zugemutet werden kann, bei der die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Da die Hafenfeste an 3 Tagen im Jahr stattfinden, und die geplanten Ferienwohnungen keinem höheren Schutz unterliegen als die bereits vorhandenen Wohnungen, kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Hafenfeste ausgehenden Störungen zumutbar sind.

Als Emissionsquellen kommen allenfalls der Schiffsverkehr auf dem Prerow Strom sowie die Landesstraße Nr. 21 in Betracht. Aufgrund der Entfernung zur Landesstraße sowie der geringen Frequentierung durch die Berufsschifffahrt und die motorgetriebenen Freizeitboote hinter dem Deich sind erheblich belästigende Geräuschbelastungen nicht zu erwarten. Um einen hohen Erholungswert im Plangebiet zu erreichen, sind die Außenwandflächen von Wohnungen und Ferienhäuser in massiver Bauweise auszuführen und Fenster der Schallschutzklasse II zu verwenden.

Um Störungen von dem westlich angrenzenden Recyclingplatz zu vermeiden, wird hierfür ein anderer Standort gesucht. Sollte ein Verbleib am derzeitigen Standort erforderlich sein, wird eine Einhausung durchgeführt. Die Maßnahmen werden zum Gegenstand des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gemacht.

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Prerow Stroms. Das Land Mecklenburg-Vorpommern beabsichtigt, die Schutzsituation Prerows mittelfristig durch Deichneubauten bzw.-verstärkungen grundlegend zu verbessern. Bis zur vollständigen Eindeichung der Gemeinde, sollte die Fußbodenoberkante der geplanten Bebauung mindestens auf Höhe des Bemessungshochwassers (BHW 1,70 m HN) angeordnet werden. Um im Bauleitplan hierauf aufmerksam zu machen, ist eine entsprechende Kennzeichnung im Text (Teil B) nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erfolgt (Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind). Kennzeichnungen haben, im Gegensatz zu Festsetzungen, keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Sie dienen dem Schutz künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen des Grundstücks, indem sie den späteren Nutzer auf mögliche Gefährdungen oder Erschwerungen der planerisch vorgesehenen Nutzung hinweisen und so die Möglichkeit eröffnen, vor der Planverwirklichung entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Eine Kennzeichnung ist im vorliegenden Fall ausreichend, da durch die geplanten mittelfristigen Maßnahmen eine Lösung des Hochwasserproblems in Aussicht steht.

Durch die Deicherhöhung wird es zu veränderten Sichtbeziehungen vom Plangebiet in Richtung Hafen kommen. Da die Deicherhöhung Voraussetzung für einen ausreichenden Sturmflutschutz für die Gemeinde Ostseebad Prerow ist, ist sie im öffentlichen Interesse. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Der Gebäudekomplex der Kunsthalle mit Cafe' und Wohngebäude des Betreibers soll zukünftig real geteilt werden. Der übrige Bereich wird in Miteigentumsanteile, verbunden jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (einem Doppelhaus) geteilt. Im Miteigentum stehen die Verkehrs- und Stellplatzflächen. An den Stellplatzflächen mit anschließenden Geräteraum werden Sondernutzungsrechte für den jeweiligen Wohnungseigentümer bestellt.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Liegenschaftskarte, zweckmäßiger und übersichtlicher Nachweise des Liegenschaftsbuches sowie sinnvoller Grundstücksbildung (und damit der anzulegenden Grundbücher) sollten bodenordnende Maßnahmen (gegebenenfalls hilfsweise Flurstücksverschmelzung/ Grundstücksvereinigung) erwogen werden.