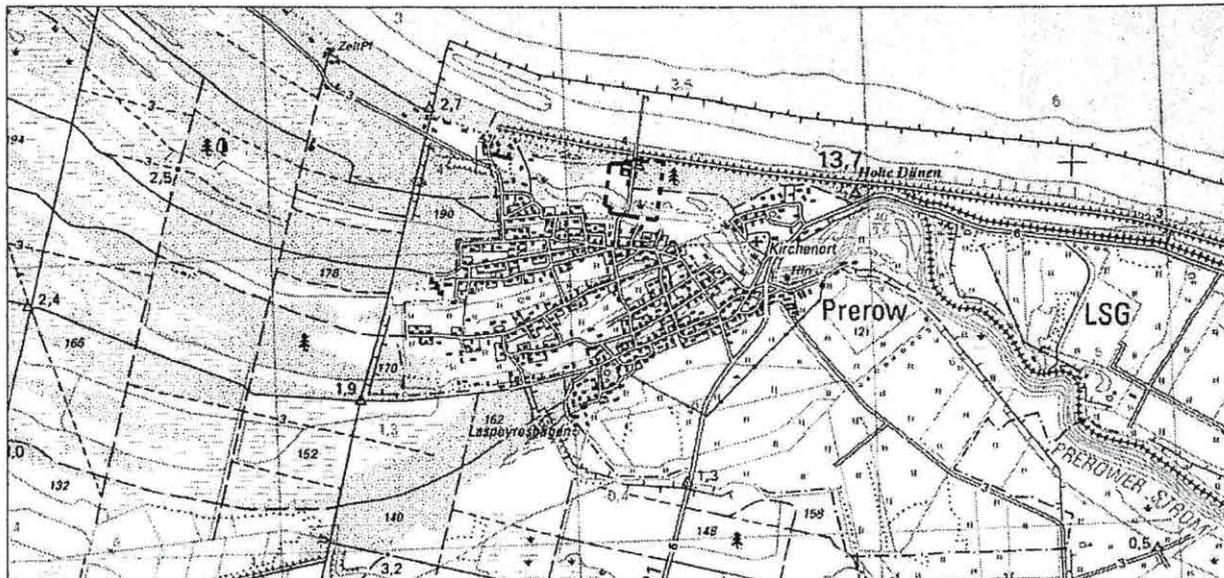


Gemeinde Ostseebad Prerow



Bebauungsplan Nr. 15 "Strandzugang- Hauptübergang"

Fassung für den Satzungsbeschluss

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB

GEMEINDE OSTSEEBAD PREROW
Ostseebad Prerow, den 4/03/06

Schumann, Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Prerow

**Bebauungsplan Nr.15 "Strandzugang-Hauptübergang"
Fassung für den Satzungsbeschluss**

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Prerow

vertreten durch Herrn Bürgermeister Schumann

über Amt Fischland Darß

Chausseestr. 68a

18357 Born

Auftragnehmer:

Wagner Planungsgesellschaft

Dipl. Ing. Peter Wagner

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Haß + Briese, Bürogemeinschaft freier Architekten

Dipl. Ing. Barbara Haß

Sankt-Georg-Str. 30

18055 Rostock

Projektbearbeitung:

BA Arch. Anja Seeger

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Dipl.-Ing. Barbara Hass

Prerow / Rostock, den 23. März 2006

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung des Planung	5
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.2	Weitere Anwendung des BauGB in der Fassung vom 01.01.1997	5
2	Lage des Planungsgebiets	6
3	Räumlicher Geltungsbereich	6
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Übergeordnete Planungen und Restriktionen	6
4.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	6
4.1.2	Erster gutachterlicher Landschaftsrahmenplan	7
4.1.3	LSG „Boddenlandschaft“	7
4.1.4	Anforderungen laut UVPG	7
4.1.5	Restriktionen aufgrund § 20 LWaldG M-V	7
4.1.6	Denkmalschutz	8
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	8
4.2.1	Flächennutzungsplan, Erfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB	8
4.2.2	Städtebaulicher Rahmenplan	9
4.2.3	Angrenzende Bebauungspläne	9
4.2.4	Laufende Objektplanungen	10
4.2.5	Tourismusentwicklungskonzept	10
5	Bestandsaufnahme	10
5.1	Topographie	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	10
5.2.1	Nutzung der Gebäude/ Kapazität Verkaufsfläche Einzelhandel	10
5.2.2	Nutzung der Freibereiche	11
5.2.3	Bebauungsstrukturen	11
5.3	Erschließung	11
5.3.1	Verkehrerschließung	11
5.3.2	Ver- und Entsorgung	12
5.4	Umwelt- und Naturschutz	12
5.4.1	Naturraum/ Relief	12
5.4.2	Geologie/ Böden	13
5.4.3	Grundwasser/ Oberflächenwasser	13
5.4.4	Klima	13
5.4.5	Potenzielle natürliche Vegetation	14
5.4.6	Vegetationsbestand	14
5.4.7	Fauna	14
5.4.8	Landschaftsbild/ Erholung	14
5.5	Trinkwasserschutz	15
5.6	Altlasten	15

6	Konflikte	15
7	Planung	15
7.1	Anforderungen an die Planung aus touristischer Sicht	15
7.2	Städtebauliches Konzept	16
7.3	Begründung der Festsetzungen.....	17
7.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung/ Kapazitätsentwicklung Verkaufsfläche Einzelhandel.....	18
7.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	19
7.3.4	Reduzierung des Waldabstands	20
7.3.5	Verkehrsflächen / Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen	20
7.3.6	Grünflächen.....	21
7.3.7	Wasserflächen	21
7.3.8	Ver- und Entsorgung.....	21
7.3.9	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB	21
7.3.10	Festsetzung der Höhenlage	26
7.3.11	Örtliche Bauvorschriften.....	26
8	Nachrichtliche Übernahmen	27
8.1	Hochwasserschutz.....	27
8.2	Wald, Erfordernis zur Waldumwandlung	28
8.3	Geschützte Biotope.....	28
8.4	Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft.....	28
8.5	Küstenschutzstreifen.....	28
8.6	Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche	28
8.7	Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V	29
9	Hinweise	29
9.1	Besondere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.....	29
9.2	Bebauungsplan und zugehörige Begründung.....	30
10	Maßnahmen zur Bodenordnung	30
11	Flächenbilanz	30
12	Kosten	30

1 Einleitung des Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Ostseebad Prerow strebt eine qualitätsorientierte Entwicklung ihres kurörtlichen und touristischen Angebots an. Laut Beschluss der Gemeindevertreter-sitzung vom 12.05.1993 wird für Prerow langfristig das Prädikat Kneip-Heilbad bzw. Seeheilbad angestrebt. Damit soll die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde sowie der Kur- und touristischen Betriebe auch langfristig gesichert werden.

Beim Bereich des Hauptübergangs handelt es sich um die bedeutendste touristische Kernzone. Er bildet den direkten Strandzugang vom Ortskern aus. Zudem befinden sich hier die einzigen gastronomischen und kulturellen Einrichtungen sowie Läden in direkter Strandnähe. Es ist zudem der einzige Standort, an dem sich zumindest eine kleinere zusätzliche touristische Infrastruktureinrichtung in direkter Ostseenähe verwirklichen lässt.

Aufgabe der Planung ist es, die folgenden Ziele der Tourismusedwicklung sowie der allgemeinen Ortsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Prerow für den Bereich Hauptübergang planungsrechtlich abzusichern:

- Ergänzung der infrastrukturellen Einrichtungen für den Strandbereich und Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtungen.
- Entwicklung der Fläche südlich des Warmbads für eine im Hinblick auf die weitere Tourismusedwicklung benötigte und dem Standort angemessene infrastrukturelle Einrichtung.
- Der Erhalt der historischen und ortstypischen Baustruktur; dies gilt insbesondere für die kleinen mit Naturrohr eingedeckten Ladengebäude längs des Hauptübergangs.
- Formulierung der für die geplante Neugestaltung von Wegen, Platz- und Grünanlagen benötigten städtebaulichen Vorgaben.
- Schaffung verbindlichen Baurechts, um eine qualitative Weiterentwicklung des Bereichs Hauptübergang zu ermöglichen.

Aufgrund der gegebenen besonderen Rahmenbedingungen bezüglich Siedlungsstruktur, funktionaler Entwicklung sowie im Umwelt- und Naturschutz ist zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Insbesondere die Abgrenzung von Baugebieten, Verkehrsflächen und intensiv genutzten Freiflächen gegenüber solchen Flächen, bei deren Nutzung auch in Zukunft die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Küstenschutzes und der Forstwirtschaft Vorrang haben, ist nur im Rahmen eines Bebauungsplanes leistbar.

1.2 Weitere Anwendung des BauGB in der Fassung vom 01.01.1997

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde bereits am 19.01.2000 gefasst. Seit Mai 2003 wird an der Planung aktiv gearbeitet, bereits Anfang 2004 liegt die Planung in der Vorentwurfsfassung vor.

Entsprechend der Überleitungsvorschriften des BauGB können sämtliche Bauleitplanverfahren, welche vor dem 20.07.2004 offiziell eingeleitet wurden, wahlweise auf Grundlage der Bestimmungen des bis dahin geltenden BauGB abgeschlossen werden. Die Bedingungen für die Anwendung des alten BauGB sind damit gegeben. Die Gemeinde hat beschlossen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Das nach altem BauGB fortgeführte Verfahren ist allerdings laut Überleitungsvorschriften bis zum 20.07.2006 abzuschließen; d. h. der Bebauungsplan muss bis zu

diesem Termin Rechtskraft erlangen. Anderenfalls ist das Verfahren entsprechend der erweiterten Anforderungen des (neuen) BauGB vom 20.07.2004 zu wiederholen.

2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Küstenschutzwaldes und schließt im Norden direkt an den landseitigen Dünenfuß an. Damit befindet sich das Planungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Strand. Es wird vom Prerowstrom geteilt. An der südlichen Grenze beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortsmitte“.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Prerow:

Flur 7; 1 teilw., 3/1, 3/3, 3/4 teilw., 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 4/1, 4/2, 4/3 teilw., 7 teilw., 8 teilw.

Der Bebauungsplan hat dabei folgende räumliche Begrenzungen:

- der landseitige Dünenfuß bzw. in den bebauten Bereichen die jeweilige nördliche Baugebietsgrenze im Norden,
- eine Parallele in 150 m Entfernung von der westlichen Grenze des Flurstücks des Hauptübergangs nördlich des Prerowstroms bzw. von 100 m südlich davon im Westen,
- die südliche Grenze des Flurstücks 8 bzw. eine Linie 3 m nördlich des nördlichen Fußes des Hauptdeichs im Süden,
- sowie eine Parallele in 200 m Entfernung von der östlichen Grenze des Flurstücks des Hauptübergangs im Osten.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen und Restriktionen

4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Die Planung ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 an folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen:

- Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist allgemeine Siedlungsfläche im ländlichen Raum und liegt im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Born, des Unterzentrums Barth sowie des Mittelzentrums Ribnitz-Dammgarten.
- Die Gemeinde liegt im Tourismusschwerpunktraum Halbinsel Fischland-Darß-Zingst / südliche Küste von Saaler und Bodstedeter Bodden. In diesem Bereich ist der Tourismus als Wirtschaftszweig in besonderem Maße zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin sind alle raumbedeutsamen Planungen mit den Belangen des Fremdenverkehrs und des Tourismus abzustimmen.
- Große Teile der Gemeinde liegen im Landschaftsschutzgebiet und im Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft". Zudem sind die Flächen des Nationalparks in diesem Bereich zusätzlich als Europäisches Vogelschutzgebiet festgesetzt. Daher sind bei allen Planungen das Landschaftsbild und die Belange des Landschaftsschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen, ebenso wie die Belange des europäischen Vogelschutzgebiets. Der Geltungsbereich ist bisher Teil der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets.

- Die Gemeinde Ostseebad Prerow liegt im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege. Hier sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

4.1.2 Erster gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Der erste gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern beschreibt den Untersuchungsraum als Gebiet mit herausregender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Ebenso ist die Schutzwürdigkeit des Naturhaushaltes von als von besonderer Bedeutung eingestuft. Hierbei wird die Freihaltung des Küstenschutzstreifens von Bebauung speziell hervorgehoben.

Gezielte Maßnahmen oder besondere Erfordernisse sind laut Landschaftsrahmenplan nicht vorgesehen bzw. bestehen nicht.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Boddenlandschaft‘. Die Flächen des Nationalparks ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ liegen in der Nähe des Plangebiets, berühren den Geltungsbereich aber nicht.

4.1.3 LSG „Boddenlandschaft“

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Boddenlandschaft‘. Dieses besitzt eine große Bedeutung für die nordischen Zugvögel, die in der Boddenregion auf ihrem Herbst- und Frühjahrszug rasten. Flächen eines LSG können in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans ohne weitere Verwaltungsschritte einbezogen werden, solange die getroffenen Festsetzungen den Schutzziele und Zwecken des LSG entsprechen.

Entsprechend § 5 der Gebietsschutzverordnung erfordert dagegen die geplante bauliche Entwicklung die einmalige Erlaubnis der zuständigen Genehmigungsbehörde.

4.1.4 Anforderungen laut UVPG

Für vorliegenden Bebauungsplan ist entsprechend der Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der für dieses Verfahren heranzuziehenden Fassung weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung erforderlich.

Die Gemeinde Prerow verzichtet daher auf die Durchführung vorgenannter Prüfungen.

4.1.5 Restriktionen aufgrund § 20 LWaldG M-V

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu sichernden Bauflächen in Strandnähe grenzen teilweise an 3 Seiten unmittelbar an Waldflächen an, die Fläche südlich des Prerow Stroms wird an der östlichen Seite von Wald begrenzt.

Nach der Neufassung des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.01.2005 ist entsprechend § 20 ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich zum Wald ein Abstand von 30 m einzuhalten. Die zuständige Forstbehörde kann Ausnahmen hiervon zulassen, wenn eine Einhaltung zu einer unbilligen Härte führen würde.

Ob eine Ausnahme zulässig ist, beurteilt sich nach der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung) vom 20.04.2005. Nach § 2 Nr. 6 Waldabstandsverordnung können Ausnahmen u. a. für Anlagen zugelassen werden, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit

gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Diese Regelung ist grundsätzlich auf die Anlagen und Nutzungen, welche über den Bebauungsplan rechtlich gesichert werden sollen auch unter Berücksichtigung der ergänzend festgelegten brandschutztechnischen Maßnahmen anwendbar.

Die zuständige Forstbehörde hat zudem in ihren Stellungnahmen ihre Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, einschließlich derer, für die eine Unterschreitung des Waldabstands erforderlich wird, gegeben.

4.1.6 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz gemäß § 5 DSchG M-V steht der 2-geschossige östliche Teil des Gebäudes des ehemaligen Warmbads mit dem Restaurant Seeblick als Beispiel der Bäderarchitektur zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Im Geltungsbereich befinden sich ansonsten weitere Gebäude, die bauhistorisch von Interesse sind. Dies gilt insbesondere für die teilweise noch erhaltenen Ladengebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Boddendenkmale gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V sind im Geltungsbereich keine bekannt.

4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.2.1 Flächennutzungsplan, Erfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow liegt in teilgenehmigter Form gemäß Veröffentlichung vom 19. September 2003 vor. Für einige Flächen wurde die Genehmigung aufgrund einer nicht hinreichend erfolgten Beachtung von Planungen und Nutzungsregelungen, welche nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, versagt.

Der Flächennutzungsplan stellt als wichtigstes Ziel eine qualitative Weiterentwicklung des Kur- und Tourismussektors und der damit verbundenen Infrastruktur dar. Ein weiterer Schwerpunkt der Entwicklung der Gemeinde ist, die Natur und das Landschaftsbild in deren Erscheinungsformen unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und auch im Interesse des Tourismus zu erhalten und zu entwickeln.

Dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 in der zur Genehmigung eingereichten Fassung noch dargestellte Sondergebiet Strandversorgung (SO SV) wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 09.04.2002 die Genehmigung versagt. Gleiches gilt für die ebenfalls im Geltungsbereich des BP 15 gelegene Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlage“ südlich des Prerow Stromes. Die Versagung erfolgte aufgrund der nicht hinreichenden Beachtung der gesetzlichen Regelungen zum Küstenschutz nach LWaG M-V, zum Umwelt und Naturschutz nach LNatSchG M-V sowie zum Schutz des Waldes (LWaldG M-V). Für die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplans erforderlichen Genehmigungen und Befreiungen zum Bauen im Küstenschutzgebiet, zur Reduzierung des Waldabstands sowie zur Entlassung von Flächen aus dem LSG wurden von den zuständigen Behörden weder erteilt noch in Aussicht gestellt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, welche genehmigt wurden, sind folgendermaßen dargestellt: Der Prerowstrom ist als Wasserfläche und der südlich des Prerowstroms gelegene Bereich westlich des Hauptübergangs als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

In diesem Zusammenhang sind auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den ruhenden Verkehr zu beachten. Für das Plangebiet direkt werden hier keinerlei Aussagen getroffen. Für den an das Planungsgebiet grenzenden Bereich, zwischen Grüne Straße und östlicher Bergstraße sind ca. 60 Stellplätze zu erhalten bzw. neu anzulegen. Daneben wird noch auf die Verpflichtung gemäß Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Stellplätze entsprechend der vorgesehenen Nutzung auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen, hingewiesen.

Entsprechend des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan betreffend der Flächen, für welche die Genehmigung versagt wurde, zu ergänzen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

So wurde für den Flächennutzungsplan ein Ergänzungsverfahren für die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 15, für welche die Genehmigung versagt wurde, eingeleitet. Inzwischen erfolgte die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beschluss zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor der FNP-Ergänzung bekannt gemacht werden soweit dessen Entwicklung aus dem später wirksamen FNP ersichtlich ist und dieser von der zuständigen Stelle genehmigt wird. Unter Beachtung vorstehender Anforderungen kann das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB damit erfüllt werden.

4.2.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Ostseebad Prerow liegt eine städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 1993 (Bach & Bach, Weimar) vor. Der Rahmenplan stellt eine informelle Planung dar und hat daher in seinen Aussagen empfehlenden Charakter. Weiterhin bildet dieser eine programmatische Grundlage für formelle Planungen. Ziele der Rahmenplanung sind für die gemeindliche Gesamtentwicklung insbesondere:

- Prerow ist in seiner einzigartigen natürlichen Lage zwischen Wald und Strom in zu einem modernen Seebad zu entwickeln.
- Prerow soll seiner Bevölkerung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bieten und ihren sozialen und kulturellen Bedürfnissen Rechnung tragen sowie den Gästen Erholung und Gesundheitsförderung bieten

Die Umsetzung dieser Ziele erfordert laut Rahmenplan im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Strandzugang-Hauptübergang“ folgende bauliche Entwicklungen:

- Die für Prerow typische Bebauung auf großen, weitläufigen Parzellen im Wechsel mit kleinteiliger Bebauung ist zu erhalten und fortzuführen.
- Innerhalb des Ortes und in seiner unmittelbaren Umgebung sind die landschaftlichen Eigenarten in ihrer ökologischen und ihrer ortsbildprägenden Form und Funktion im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewahren, wo erforderlich wiederherzustellen und zu pflegen.

4.2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte“

Südlich an das Plangebiet im Bereich „Im Schüning“ grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.17 „Ortsmitte“. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte Anfang 2001. Der Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

- Weiterentwicklung der Ortsmitte zu einem Zentrum zur Unterstützung der touristischen Nutzung und Versorgung der Bewohner und Bereitstellung der für die Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen Stellplätze

- Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken für eine Wohnbauentwicklung in innerörtlicher Lage
- Der Erhalt der historischen und ortstypischen Baustruktur, sowie der Erhalt und Ausbau der für den Ortskern bedeutenden Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes insbesondere im Hinblick auf Grünverbindungen und Biotopstrukturen

4.2.4 Laufende Objektplanungen

Für den Bereich des Hauptübergangs laufen zur Zeit Planungen zur funktionalen- und gestalterischen Aufwertung der wichtigsten Freibereiche. Dazu zählen der Platzbereich südlich des Prerowstromes, sowie die Freibereiche im Umfeld von Dünenhaus und ehemaligem Warmbad. Daneben ist mittelfristig ein Ersatz des bestehenden, gestalterisch problematischen Toilettengebäudes gegenüber des Dünenhauses durch ein neues Funktionsgebäude mit DLRG-Ruhe- und Wickelraum vorgesehen.

Im Rahmen von Gesprächen unter Beteiligung von Gemeinde, Amt und den beauftragten Planungsbüros wurden die einzelnen Planungen untereinander und auf die angestrebte Gesamtzielstellung abgestimmt.

4.2.5 Tourismusedwicklungskonzept

Für die Gemeinde Ostseebad Prerow liegt ein Tourismusedwicklungskonzept aus dem Jahr 1997 (Prof. Rasmussen, FH Stralsund) vor. Aufgrund von inzwischen veränderten Rahmenbedingungen und der Erfordernis, eine aktuelle tourismusfachliche Begutachtung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu erstellen, hat die Gemeinde eine Fortschreibung der Konzeption beauftragt. Das vorläufige Arbeitsergebnis liegt seit Oktober 2005 vor.

Da der Bereich Hauptübergang von erheblicher Bedeutung für die touristische Attraktivität und Erlebbarkeit des Seebads ist, wurde die B-Plan-Erarbeitung in enger Abstimmung mit den Aussagen des Tourismusedwicklungskonzepts gestaltet.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Die Topographie des Standorts wird zum Strand hin durch den Dünenstreifen bestimmt, welcher im Plangebiet maximal eine Höhe von 5,40 m über HN erreicht. Insgesamt fällt das Gelände zum Prerowstrom (0,00 m über HN) hin ab.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

5.2.1 Nutzung der Gebäude/ Kapazität Verkaufsfläche Einzelhandel

Die dominante Nutzung im Planungsgebiet stellen kleine Geschäfte mit auf den Tourismus abgestimmten Sortimenten (Andenken, regionale Produkte, Schmuck, Strandartikel) und Imbissstände dar, welche den Hauptübergang flankieren. Daneben bestehen zudem 3 Restaurants sowie eine Touristeninformation, 2 Sanitärgebäude sowie 2 kleine Funktionsgebäude des Tennisvereins, von denen das eine leer steht. Die Mehrzahl der kleineren Läden und gastronomischen Einrichtungen entlang des Hauptübergangs ist außerhalb der Saison nur an den Wochenenden geöffnet bzw. ganz geschlossen.

Im nordwestlichen Bereich bestehen zudem 2 Lagedallen, von denen die westliche von Kurbetrieb und Bauhof genutzt wird. Die östliche der Hallen dagegen ist auffällig und steht zur Zeit leer. Ebenso ist das Gebäude des ehemaligen Warmbads z. Zt. leerstehend.

Für das Gebäude des ehemaligen Warmbads und das östlich anschließende Restaurant Seeblick bestehen Ausbaupläne. So soll der Restaurantbereich erweitert und um eine zusätzliche Dachterrasse ergänzt werden. Das ehemalige Warmbad soll zu einem Laden und zu einer kleinen Galerie umgebaut werden.

Die bestehende Verkaufsfläche beläuft sich im Geltungsbereich auf z. Zt. insgesamt ca. 350 m². Diese setzt sich ausschließlich aus kleinen Läden mit einer Verkaufsfläche von unter 50 m² zusammen. Die bestehende Kapazität an Verkaufsflächen im Gemeindegebiet beläuft sich nach einer Erhebung aus dem Jahre 1998 auf insgesamt ca. 1.500 m². Laut Ermittlung aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans beträgt der Bedarf an Verkaufsfläche insgesamt 3.740 m².

5.2.2 Nutzung der Freibereiche

Die im Planungsgebiet vorhandenen Freibereiche werden, soweit sie nicht Forstfläche bzw. Küstenschutzwald darstellen, als Fußgängerbereiche, als Tennisplatz sowie im südwestlichen Teilbereich als Parkanlage genutzt. Südlich und westlich des Dünenhauses sowie südlich der Gastronomie auf Flurstück 3/18 werden Freiflächen zum Zwecke der Außengastronomie genutzt; gleiches gilt auch für die Umgebung des Bootsverleihs südlich des Prerowstromes.

5.2.3 Bebauungsstrukturen

Die Struktur längs des Hauptübergangs wird geprägt durch kleinteilige 1-geschossige Verkaufsbauwerke, von denen die Ältesten noch vom Anfang des 20. Jahrhunderts stammen.

Daneben prägen noch 2 größere 2-geschossige Gebäude; und zwar das auf das Jahr 1928 zurückgehende Dünenhaus sowie das gegenüberliegende ehemalige Warmbad (eröffnet 1902) das Ortsbild. Die historischen Gebäude sind mit Holz verkleidet und mit Naturrohr eingedeckt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Hauptübergang erschlossen. Dieser ist als Fußgängerzone organisiert. Lediglich für privilegierte Gruppen, wie Ladenbesitzer, Gastronomen, deren Angestellte sowie Behinderte besteht eine Durchfahrtsmöglichkeit. Die Gemeinde regelt die Zufahrtsbeschränkung durch eine Schranke, welche nur vom o. g. privilegierten Personenkreis per Berechtigungskarte passiert werden kann.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs existieren im Plangebiet lediglich einige Behindertenparkplätze und solche für Personal am Dünenhaus. Daneben bestehen für die Fahrzeuge der Inhaber und Angestellten der Läden einzelne Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Ladengebäude.

Für den Radverkehr bestehen 2 geeignete Verbindungswege in West-Ost-Richtung; auf dem Hauptdeich südlich des Plangebiets sowie im Bereich des Küstenwalds nördlich des Prerowstromes, wo ein Instandhaltungsweg für die „Anlage Küstenschutzwald“ verläuft, der auch Fußgänger und Radfahrer zur Nutzung zur Verfügung steht. Das Angebot an Fahrradständern ist gemessen an den Anforderungen zu den Strandtagen bei weitem nicht ausreichend.

Der Standort Strandzugang wird infolge der Organisation als Fußgängerzone auch nicht vom ÖPNV direkt angefahren. Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich der Kaufhalle Ecke Waldstraße/Bergstraße in ca. 500 m Entfernung.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde durch den Abwasserzweckverband Darß. Das Siedlungsgebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung des Klärwerkes Wieck angeschlossen. Die Klärgrube nordwestlich des Tennisplatzes ist nicht mehr in Betrieb. Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken und über die vorhandenen Entwässerungsgräben.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. Die Trinkwasserversorgungsleitungen verlaufen im Bereich des ausgebauten Erschließungswegs. Die Kapazität genügt der geplanten zukünftigen Entwicklung.

Gas

Die Gasversorgung der Gemeinde erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Der Standort ist an das Gasleitungsnetz des Versorgungsunternehmens angeschlossen. Die Kapazität entspricht auch zukünftigen Anforderungen.

Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG. Die Versorgungsleitungen des Unternehmens liegen in den vorhandenen Erschließungswegen, die vorhandene Bebauung ist vollständig erschlossen. Die zur Verfügung stehende Kapazität entspricht auch zukünftigen Anforderungen.

Telekommunikation

Die im Planungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen gehören zum Bestand der Deutschen Telekom AG. Die Leitungen befinden sich im Bereich der Erschließungswege.

Abfallwirtschaft

Für die Abfallentsorgung ist das „Zentrum für Abfallwirtschaft Nordvorpommern“, ein Eigenbetrieb des Landkreises, zuständig. Die Zuwegung des Hauptübergangs ist mit einer Breite zwischen 4,75 m und 10,0 m hinreichend für ein Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen dimensioniert. Die befestigte Fläche südlich des Dünenhauses wird vom momentanen Betrieb zum Wenden genutzt.

5.4 Umwelt- und Naturschutz

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft in Kurzform gegeben.

5.4.1 Naturraum/ Relief

Das Untersuchungsgebiet gehört naturräumlich betrachtet zur Landschaftszone „Ostsseeküstengebiet“ in der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ sowie in der Landschaftseinheit „Fischland-Darß-Zingst“ und „Barther Boddenkette“.

Die Entwässerung und die Aufforstung des Gebietes führten zu Veränderungen der Biotopstruktur. So kommen heute neben Mischwäldern Kiefernforste und nur noch

vereinzelt Buchen- oder Bruchwald auf dieser Halbinsel vor. Eine Ausnahme stellen die Waldflächen im Westen des Darß dar. Diese sind von einer Umwandlung in einen Forst, Rohdung oder Trockenlegung verschont geblieben und besitzen somit eine besondere Bedeutung für die Flora und Fauna der Region. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen Erlenbruch- und Buchenwälder, verschiedene Mischwaldbestände sowie Kiefernforste vor.

Das Gelände befindet sich auf den Flächen des Inselkerns ‚Altdarß‘. Zur Küste ist das Gelände leicht ansteigend. So sind trockenere Standorte im Küstenbereich und vernässte Standorte innerhalb der Niederungen am Prerowstrom zu verzeichnen.

5.4.2 Geologie/ Böden

Der Untersuchungsraum wird durch junge Böden, die sich auf den im Holozän abgelagerten Küsten- und Dünensanden gebildet haben, geprägt.

Den geologischen Bau des Gebietes bestimmen Meeressandebenen, für marine Sandakkumulationen typische Elemente. Es herrschen Bodengesellschaften auf überwiegend sandigen Sedimenten der Alt- und Jungmoränengebiete vor. Holozäne und spätglaziale Flug- und Dünensande aus einem Sand-Regosol-/ Braunerde-Gley-Gemisch mit Grundwassereinfluss eben bis wellig und kuppig. In Abhängigkeit von wechselnden Relief- und Grundwasserverhältnissen entstand ein Bodenmosaik, das durch den Wechsel von terrestrischen, semiterrestrischen und hydromorphen Böden gekennzeichnet ist. Diese Böden zeichnen sich durch eine geringe Humusanreicherung und niedriges Nährstoffhaltevermögen aus.

5.4.3 Grundwasser/ Oberflächenwasser

Der Grundwasserleiter steht auf der Halbinsel fast flächendeckend an der Oberfläche an. Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind die überwiegend holozänen Sande vorherrschend 2–5 m mächtig und sind fein- bis mittelsandig ausgebildet. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der unbedeckte Grundwasserleiter ungeschützt.

Das oberflächennahe Grundwasser steht mit den Oberflächengewässern in hydraulischem Zusammenhang und wird damit durch die Wasserstände von Ostsee und Bodden unmittelbar beeinflusst. Das Gebiet besitzt ein sehr hohes nutzbares Grundwasserdargebot, die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate liegt bei 3,3 l/s km.

Die Prerowstrom-Niederung ist fast vollständig eingedeicht, über ein relativ enges Grabennetz und Pumpwerke erfolgt eine starke künstliche Entwässerung direkt bzw. über den Prerowstrom in den Bodstedter Bodden. Die durchschnittlichen Wasserstände in den Hauptgräben liegen dabei unter Normalnull. Vernässungszonen sind nur noch teilweise im Randbereich zum Prerowstrom zu verzeichnen.

Insgesamt ergibt sich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

5.4.4 Klima

Das Planungsgebiet wird aufgrund des umgebenden Meeres vom ozeanischen Klima Westeuropas stark beeinflusst. Besonders stark ist das Areal den ozeanischen Einflüssen des Westwindgürtels ausgesetzt. Im unmittelbaren Küstenbereich gehört die Land-See-Windzirkulation, die aufgrund von Druckdifferenzen zwischen Land und Meer infolge des unterschiedlichen Wärmeabsorptions- und Strahlungsreflexionsvermögens beider Medien entstehen, zu den besonderen Merkmalen.

Der temperaturlausgleichende Einfluss der Ostsee manifestiert sich in relativ geringen Temperatur-Jahresschwankungen (Amplitude 17-18 C). Die Durchschnittstem-

peraturen im Frühjahr und Sommer liegen etwas niedriger, der herbstliche und winterliche Durchschnitt etwas höher als weiter im Binnenland.

Die Mittelwerte der Jahressummen der Niederschläge betragen zwischen 500 und 600 mm. Der unmittelbare Küstenbereich zeichnet sich durch deutlich geringere Niederschlagsmengen, als das Küstenklima im Allgemeinen, aus.

5.4.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation dar, die sich auf einem Standort bei einer sofortigen Beendigung des menschlichen Einflusses einstellen würde.

Im Untersuchungsgebiet wären im Bereich der Prerowniederung *Alnion* und *Alno-Fraxinion* - Erlen- und Erlenescchenwälder ausgebildet. In den trockeneren Bereichen kommen grundwasserbedingte *Molinio-Quercetum*, *Stellario-Quercetum-Frangulo-Fagetum* und *Molinio-Fagetum* - Birken- Stieleichen- und Steileichen-Buchenwälder hinzu. Im unmittelbarem Küstenbereich würden Kiefernwälder den Naturraum prägen.

Prägende Baumarten sind die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*); Birken (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und im Kiefernwald die Kiefer (*Pinus sylvestris*).

5.4.6 Vegetationsbestand

Die Erfassung der Biotoptypen wurde im Januar 2004 durchgeführt. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in Tabellenform mit einer kurzen Charakteristik, den kennzeichnenden Arten sowie einer Bewertung des Biotopwertes, die in Abschnitt 3.2.4 Biotope näher erläutert wird.

Das Planungsgebiet weist einige charakteristische Vegetationseinheiten und verschiedene Gehölzstrukturen auf. Diese sind im Grünordnungsplan und der zugehörigen Bestandskarte näher dargestellt.

5.4.7 Fauna

Die weitere Umgebung des Untersuchungsgebietes besitzt eine herausragende Bedeutung insbesondere für die Avifauna (Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft – Europäisches Vogelschutzgebiet). Der Geltungsbereich direkt ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits gestört, so dass sich die störungsempfindlichen Arten der Fauna in diesem Bereich längst zurückgezogen haben. So ist innerhalb dieser Flächen mit keinen gefährdeten Arten zu rechnen.

5.4.8 Landschaftsbild/ Erholung

Weite Teile der Insel werden geprägt durch vielfältige Grenzlinien zwischen Wasser und Land. Im weiteren Umfeld des Plangebietes ergeben sich Beziehungen einerseits zur offenen Ostsee mit ihrer rauen Küstenlandschaft und andererseits zum Prerowstrom mit den ausgeprägten Schilfröhrichtbeständen.

Ebenso kennzeichnet sich das Landschaftsbild durch verschieden ausgeprägte Waldgesellschaften. Sie bilden ein abwechslungsreiches, intensiv geprägtes Landschaftsbild.

Negative Landschaftsbildeindrücke ergeben sich aus den stark forstwirtschaftlich geprägten monotonen Waldbeständen. Die Baustruktur ist fast vollständig in den Waldbeständen eingebettet und übt somit keine weitere Fernwirkung aus. Innerhalb der Bebauung sind teilweise Gebäude ungenutzt und verwaist. Hierbei wirken die ungenutzten Unterkünfte und die baufälligen Lagerhallen als besonders störend.

Für den Menschen bieten die Waldbereiche und Wasserflächen zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Durch die erfolgte Anlage von Wegen und Deichen innerhalb der Waldflächen wurde die Zugänglichkeit gezielt gefördert.

5.5 Trinkwasserschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

5.6 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

6 Konflikte

Im Planungsgebiet bestehen folgende Konfliktsituationen bzw. folgende mögliche Konflikte können im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung aufkommen:

- Die heutige Freiraumgestaltung südlich des Dünenhauses sowie im Bereich des Bootsverleihs am Prerowstrom entspricht nicht dem touristischen Stellenwert des Standorts.
- Die beiden auffälligen Lagerhallen südlich des ehemaligen Warmbads beeinträchtigen das Ortsbild in negativer Weise. Gleiches gilt auch für die ortsuntypische oder billig wirkende Gestaltung einiger neuerer Laden- und Funktionsgebäude längs des Hauptübergangs sowie südlich des Dünenhauses.
- Die Nutzung des Bereichs südlich des ehemaligen Warmbads als Lagerfläche und Parkplatz ist der Bedeutung des Bereichs Hauptübergang keineswegs angemessen und trägt damit nicht zu dessen Attraktivität bei. Dies ist umso kritischer zu sehen, da der Bereich des Hauptübergangs zur Belebung in der Vor- und Nachsaison ergänzende attraktive Angebote braucht. Zudem fehlen in Strandnähe für die Saison attraktive zusätzliche Außenbereiche.
- Der neu zu ordnende Bestand grenzt direkt an sensible naturräumliche Bereiche und zwar an den Dünengürtel im Norden und an Forstflächen an den übrigen Seiten. Daher ist im Rahmen der Planung ein sensibler Umgang mit diesen Schutzgütern erforderlich.
- Aufgrund der minimalen Abstandsflächen zum Wald und untereinander sowie der Weicheindeckung der meisten Verkaufsbuden längs des Hauptübergangs und den daraus resultierenden nicht erfüllten bauordnungsrechtlichen und forstrechtlichen Anforderungen, können in diesem Bereich zur Zeit keine genehmigungspflichtigen Vorhaben in Angriff genommen werden.

7 Planung

7.1 Anforderungen an die Planung aus touristischer Sicht

Zur Formulierung eines den gegebenen Anforderungen und der örtlichen Situation angemessenen Planungsansatzes wurde zunächst die Funktion des Bereichs Hauptübergang im Hinblick auf die weitere Fremdenverkehrsentwicklung geklärt. Im Ergebnis steht das Erfordernis, diesen gerade auch betreffend der Attraktivität Prerows in der Nebensaison bedeutsamen Bereich nicht nur gestalterisch aufzuwerten, sondern auch hinsichtlich Funktionalität und Angebotsqualität zu verbessern.

Im Vorgriff auf die laufende Fortschreibung des Tourismusentwicklungskonzepts wurden daher in Abhängigkeit von möglichen alternativen Entwicklungsrichtungen die wichtigsten noch bestehenden infrastrukturellen Defizite aufgezeigt. Es wurde zudem dargestellt, welchen Beitrag zu deren Behebung im Rahmen der Neuordnung des Bereichs Hauptübergang geleistet werden kann.

Im Falle, dass die Gemeinde das Ziel der Prädikatisierung als Seeheilbad weiter verfolgt, wäre neben einem Kurmittelhaus und der kurspezifischen Entwicklung der Klinik die Schaffung zwei weiterer Angebote im Bereich Rehabilitation und / oder Prävention erforderlich. Die einzig größere nachnutzbare Fläche südlich des ehemaligen Warmbads wäre aus touristischer Sicht für ein kleines Themenhotel mit Wellness- und medizinischem Angebot nutzbar. Allerdings schließen die aus dem Natur- und Hochwasserschutz abzuleitenden Restriktionen (keine Beherbergung vor dem Hochwasserschutzdeich, keine PKW-Befahrung für Gäste möglich) diese Möglichkeit z. Zt. aus. Es bleibt die Möglichkeit einer entsprechenden Einrichtung ohne Beherbergungsangebot. Falls sich die Gemeinde dazu entscheidet, ihr Profil als Familienbad vorrangig voranzutreiben, so wäre eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung kombiniert mit einer Lounge für die Erwachsenen und darauf abgestimmte Gastronomie die gebotene Entwicklung. Erste Aussagen zu möglichen Finanzierungs- und Betreibermodellen für die einzelnen Einrichtungen wurden im Vorgriff auf ein konkretes Investitionsvorhaben erarbeitet.

Im Ergebnis der gemeinsamen Erörterung zur Freiraumplanung steht das Erfordernis, insbesondere für die Saison zusätzliche und attraktiv ausgestaltete Aufenthaltsbereiche anzubieten. Die vorgenannten Ergebnisse liegen nachfolgendem städtebaulichem Konzept mit zu Grunde.

7.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Weiterentwicklung der kleinteiligen Bebauung längs des Hauptübergangs vor. Durch Festschreibung einheitlicher Gestaltungsvorgaben einschließlich Rohreindeckung und Dachneigung $> 45^\circ$ für die den Hauptübergang flankierenden kleinen Verkaufsgebäude, wird der besondere Charakter des Ortes gesichert.

Langfristig wird die Entwicklung der Umgebung des Dünenhauses zu einem erlebbareren Platzraum angestrebt. Dazu gehört auch die Aufwertung der südlichen Raumkante durch ein neues stilistisch an die Umgebung angepasstes Funktionsgebäude für die Strandversorgung sowie der Abriss des benachbarten ehemaligen Funktionsgebäudes für den Tennisverein. Der Ersatz für das vorgenannte Gebäude wird an einem weniger sensiblen Standort im Bereich der ehemaligen Klärgrube nördlich des Tennisplatzes neu errichtet. Hierdurch wird die Anbindung der Tennisanlage an das Dünenhaus unterstrichen. Der nach Abbruch des alten Funktionsgebäudes frei werdende Bereich wird nicht mehr bebaut und kommt so dem Schutz und der Regeneration des Waldbestandes zu Gute.

Die Nachnutzung des westlich des Hauptzugangs gelegenen Bereichs südlich des ehemaligen Warmbads erfolgt durch eine dem erstklassigen Standort angemessene touristische Einrichtung gemäß der Ausführungen unter Punkt 7.1. Vorgenanntes Vorhaben ist mit Rücksicht auf das Landschaftsbild auf zwei Geschosse zuzüglich Dach zu beschränken. Unter Beibehaltung der Baustruktur des ehemaligen Warmbads entsteht ein hofartiger Platzraum auf dessen Südseite, welcher durch einen Zugang im Bereich des Flurstücks 3/17 zum Hauptübergang hin geöffnet wird. Das entfallende kleine Gebäude wird im Bereich des SO 4 östlich des Hauptübergangs neu errichtet. Lage und Ausdehnung der Platzfläche sowie die Festsetzung zur Höhenlage sind funktional und gestalterisch auf die Bestandssituation abgestimmt.

Die Gestaltung des Bereichs südlich des Stroms ist als „grüner Platz“ vorgesehen. Der Erhalt einer Gastronomie mit Bootsverleih (Zielstellung: attraktive Außengastronomie) am Standort wird angestrebt, allerdings in mehr ansprechender Gestaltung.

7.3 Begründung der Festsetzungen

7.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der angestrebten Nutzung als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung des SO 1a/b „Tourismusbezogener Einzelhandel und Gastronomie“ wird eine langfristige Sicherung der bestehenden Gastronomie und des vorhandenen Ladens mit auf den Tourismus bezogenem Sortiment (Andenken, Kunsthandwerk, Textilien) im östlichen Teil des ehemaligen Warmbads verfolgt. Zudem wird eine Sanierung des westlichen, z. Zt. leer stehenden Teils und eine spätere Nutzung zu vorgenannten Zwecken planungsrechtlich abgesichert. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf Gastronomie, auf den Tourismus bezogenen Einzelhandel, sowie auf Galerien und Ausstellungen trägt dem denkmalpflegerischen Wert des Gebäudes Rechnung und hilft dessen denkmalgerechte Sanierung mit absichern.

Die Festsetzung des SO 2 „Gastronomie und Veranstaltungen“ sichert den Bestand des „Dünenhauses“ mit seinem gastronomischen Angebot sowie den Räumlichkeiten für gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen. Bei einem zukünftigen Abgang des Gebäudes wird zudem die Neuerrichtung einer Einrichtung gleicher inhaltlicher Ausrichtung gesichert.

Mit der Festsetzung des SO 3 „Touristische Infrastruktur“ wird die Realisierung einer im Rahmen der zukünftigen Kur- und Tourismusentwicklung benötigten weiteren (kleineren) Einrichtung ermöglicht (zu den Alternativen siehe Punkt 7.1). Zudem wird mit einer entsprechenden Einrichtung aus dem Bereich Gesundheit, Sport- und Freizeit die Attraktivität des Bereichs Hauptübergang auch in der Nebensaison verbessert, was den übrigen Einrichtungen am Standort und in Prerow insgesamt zu Gute kommt. Die Zulassung von Gastronomie und Einzelhandel in begrenztem Umfang soll die Attraktivität der Einrichtung steigern und den Spielraum für ein Betreiberkonzept angemessen gestalten.

Durch die Festsetzung des SO 4 „Touristischer Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie“ soll die bestehende kleinteilige und auf den Fremdenverkehr ausgerichtete Nutzungsstruktur gesichert und deren Weiterentwicklung ermöglicht werden. Im Rahmen der funktionalen Verbesserung des Hauptübergangs ist ein Ersatz des bestehenden Gebäudes südlich des Dünenhauses unter Hinzunahme eines Wickelraumes sowie eines Sanitäts- und Ruheraumes zur Benutzung durch die DLRG langfristig geplant. Die Standorte für vorgenannte Funktionsgebäude sind in 2. Reihe so gewählt, dass sie zwar gut erreichbar sind, zugleich aber den besonderen Charakter der Ladenstraße nicht wesentlich beeinträchtigen. Anstelle des Toilettengebäudes nördlich des ehemaligen Warmbads soll langfristig auch eine dem Standort mehr angemessene Einrichtung, z. B. ein Bistro zur Strandversorgung, ermöglicht werden, vorausgesetzt es kann hinreichender Ersatz an Sanitärkapazität geschaffen werden. Daher ist dieses Baufeld mit als SO 4 festgesetzt. Eine entsprechende Entwicklung wird aber nur in Einvernehmen mit dem für den Küstenschutz zuständigen StAUN verfolgt, dessen Genehmigung nach § 136 LWaG auch für vorgenannte Entwicklung einzuholen ist.

Die Festsetzung des SO 5 „Tennisvereinsgebäude“ ermöglicht den Ersatz des abgängigen und gestalterisch problematischen Funktionsgebäudes des örtlichen Tennisvereins. Durch Beschränkung der zulässigen Nutzungen und der überbaubaren Fläche wird die Beschränkung der Baumaßnahme auf die erforderlichen Funktionen gewährleistet.

Die Gastronomie mit Bootsverleih südlich des Prerowstroms im SO 6 ist aufgrund ihrer Lage auf halben Wege zwischen Ortslage und Strand für die Attraktivität des ge-

samten Bereichs von besonderer Bedeutung. Daher wird von der Gemeinde als Eigentümerin der Fläche eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereichs angestrebt. Neben der von der Gemeinde geplanten Gestaltaufwertung des Platzbereichs westlich der Einrichtung und des westlich anschließenden Parks mit Spielplatz, wird auch eine Aufwertung der Gastronomie angestrebt. Daher wird eine Vergrößerung der maximal zulässigen Nutzfläche um 20 % zur Ermöglichung einer kleinen Innengastronomie für Schlechtwettertage und für die Nebensaison zugelassen. Zudem wird eine gestalterische Aufwertung entsprechend des Gesamtcharakters der Ladenstraße angestrebt. Diese Anforderungen gehen in die vertraglichen Regelungen mit dem jetzigen und den zukünftigen Pächtern ein.

Entlang des Hauptübergangs soll eine Entwicklung hin zu Ferienwohnen oder zu sonstigen vorübergehendem oder dauerhaftem Wohnen ausgeschlossen werden, da ansonsten die bestehende Nutzungsstruktur der kleinen Läden und Dienstleistungsanbieter und die damit verbundene touristische Attraktivität des Standorts beeinträchtigt wäre. Zudem finden im Geltungsbereich aufgrund dessen Lage im Sturmflut- und Hochwasser gefährdeten Bereich sämtliche vorübergehende und dauerhafte Wohnnutzungen nicht die nach § 136 LwAG M-V erforderliche Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde (StAUN). Daher werden für die Baugebiete SO 4, SO 5 und SO 6 in den Dachgeschossen nur Lager- und Technikräume zugelassen und im Geltungsbereich insgesamt Wohnen und Beherbergung ausgeschlossen.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Kapazitätsentwicklung Verkaufsfläche Einzelhandel

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete, entsprechend der festgesetzten Nutzungen, der Bestandssituation und der jeweiligen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild differenziert festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1a/ b orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz des ehemaligen Warmbads und an den daraus abzuleitenden denkmalpflegerischen Anforderungen.

Im Sondergebiet SO 2 ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung vom Bestand des Dünenhauses abgeleitet. Bei zukünftigem Ersatz oder anstehenden Umbauten, welche über den gegebenen Bestandsschutz hinausgehen, ist somit gewährleistet, dass das Bauprojekt sich betreffend Landschaftsbild, Bodenversiegelung und der weiteren Umweltbelange nicht ungünstiger verhält als der heutige Bestand.

Für das Sondergebiet SO 3 ermöglicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung die Errichtung von im Rahmen der gesamtörtlichen Kur- und Tourismusentwicklung noch benötigter touristischer Infrastruktur. Andererseits sorgen die festgesetzten Obergrenzen zu Grund- und Geschossflächen sowie zur Höhenentwicklung dafür, dass sich ein neues Projekt betreffend Orts- und Landschaftsbild sowie der weiteren Umweltbelange verträglich gestaltet.

Durch die Einschränkung der GRZ im Bereich des SO 4 wird die besondere Eigenart der Nutzungsstruktur und ein kleinteiliges, abwechslungsreiches Laden- und Dienstleistungsangebot erhalten. Die Festsetzungen zu GRZ und GFZ orientiert sich dabei an der Bestandssituation, sodass auch eine zusätzliche Beeinträchtigung von Umwelt und Naturschutz unterbleibt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten SO 5 und SO 6 bieten den notwendigen Spielraum für die geplanten Nutzungen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ für die Anlage von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bis zu einem Gesamtwert von 0,9 für die Sondergebiete SO 1 a/b und SO 2 ist erforderlich, da deren Zuschnitt aufgrund der städtebaulichen

Situation sehr gering ist und eine Einhaltung der Obergrenze nach § 17 BauGB von 0,8 eine Einrichtung von Außengastronomie, erforderlichen Stellplätzen und / oder sonstigen für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, in benötigtem Umfang nicht zulassen würde. Aufgrund der Tatsache, dass sich vorgenannte Festsetzung am historisch überlieferten Bestand orientiert, kann eine Unverträglichkeit mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden. Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation und der bestehenden und weiter geplanten Verkehrsbeschränkung für den Standort, kann zudem eine negative Beeinträchtigung von gesunden Arbeitsbedingungen und der Verkehrssituation ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die für sämtliche Baugebiete festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die mit Ausnahme der Baugebiete SO 1a/b gleichfalls festgesetzte maximale Traufhöhe, sichert eine optische Verträglichkeit der neuen Bebauung mit dem umliegenden Naturraum und mit den bestehenden baulichen Strukturen.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird für den Einzelhandel eine zusätzliche Verkaufsfläche von bis zu 500 m² ermöglicht. Die durch den Bebauungsplan ebenfalls ermöglichten Nutzungsänderungen im Bereich bestehender gastronomischer Einrichtungen in SO 4 und SO 1b, birgt eine zusätzliche rechnerische Kapazität von noch einmal ca. 600 m² an Einzelhandelsfläche. Da aber von einer Beibehaltung der gastronomischen Nutzungen ausgegangen werden kann und zudem für den Bereich des SO 1a in Teilbereichen von einer Nutzung zur Erweiterung des angrenzenden Restaurants auszugehen ist, wird sich die Verkaufsfläche im Bereich Hauptübergang bei Umsetzung der Planung von derzeit ca. 350 m² auf max. 550 m² erhöhen. Damit ist in jedem Falle gewährleistet, dass sich die Verkaufsfläche sowohl bezogen auf den Standort als auch auf die Gesamtgemeinde innerhalb verträglicher Grenzen entwickelt.

7.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung von Baulinien entlang des Hauptübergangs sowie an der nördlichen Fassade des ehemaligen Warmbads wird die historisch überlieferte charakteristische Baustruktur gesichert.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in SO 1a/b und SO 2 schreibt weitgehend den heutigen Bestand fest, womit die besondere Ortsbildprägung gesichert wird. Das Baufenster im Bereich des SO 1 (ehemaliges Warmbad) ist zur Südseite hin gegenüber dem Bestand leicht erweitert, um bei zukünftigen Umbaumaßnahmen des Gebäudes eine bessere funktionale Orientierung zur südlich angrenzend geplanten Platzfläche hin zu ermöglichen. Die Baugrenze bleibt dabei aber auf der Linie des denkmalgeschützten östlichen Gebäudeteils. Der über die nördliche Fassade herausragende Zwerggiebel soll auch an der südlichen Fassade ermöglicht werden.

Für das SO 3 wird zur Berücksichtigung der Belange des Forstes ein Mindestabstand zur Waldgrenze festgesetzt. Nach § 20 Landeswaldgesetz ist für sämtliche bauliche Anlagen ein Abstand von 30 m von der Waldgrenze einzuhalten. In Zusammenarbeit mit der zuständigen Forstbehörde wurde geprüft, in welchem Umfang eine Reduzierung möglich ist, bei gleichzeitiger Erfüllung der Anforderungen zur Gefahrenabwehr, insbesondere den Personenschutz gegen Brand- und Sturmereignisse. Im angrenzenden Waldbereich erreichen die Bäume eine Höhe von max. 13,0 m – 18,5 m (Vermessung Büro Krätschel vom 03.09.2004). Der festgesetzte Abstand resultiert aus dem Maß der in den Einzelbereichen jeweils höchsten Bäumen und einem zusätzlichen Sicherheitsabstand von 3,0 m. Bei Einhaltung dieses Abstands und gleichzeitiger Regelung erhöhter baulicher Brandschutzanforderungen auch über ergänzenden Städtebaulichen Vertrag wird damit den potentiellen Gefahren hinreichend

Rechnung getragen. Zudem wird der Waldabstand gegenüber der heutigen Bestandssituation erheblich vergrößert.

Im Bereich der Baugebiete SO 4, SO 5 und SO 6 besteht zwischen dem Bestand und der Waldgrenze nur ein sehr geringer Abstand bzw. die Gebäude und Nebenanlagen grenzen unmittelbar an die Waldfläche. Ein deutliches Abrücken der Baugrenze wie beim Baugebiet SO 3 ist aufgrund der geringen Tiefe der Baugebiete nicht möglich. Um überhaupt eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, sind in diesen Bereichen die Gefahrenabwehr ermöglichende Nutzungsbeschränkungen (siehe Punkt 7.3.1) und erhöhte brandschutztechnische Anforderungen an die Gebäude geregelt.

Die Festsetzung einer Bauline angrenzend an den Hauptübergang ist erforderlich, um langfristig die geschlossene Struktur der Ladenstraße zu erhalten.

7.3.4 Reduzierung des Waldabstands

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Strandzugang-Hauptübergang“ wurde das nach § 10 LWaldG für eine Unterschreitung des Waldabstands nach § 20 LWaldG erforderliche Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde hergestellt.

In Zusammenarbeit mit der Forstbehörde und dem Bauordnungsamt des Landkreises wurde der mit dem Waldabstand verfolgte Schutzzweck durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie durch Regelungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den Pächtern hinreichend abgesichert.

7.3.5 Verkehrsflächen / Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner Funktion als Fußgängerbereich für den allgemeinen Kraftverkehr gesperrt. Entsprechend § 46 StVO ist zur Befahrung des Fußgängerbereichs eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Lediglich für Anlieger, Lieferfahrzeuge, Betreiber, Angestellte sowie für Behinderte besteht eine Zufahrtsberechtigung.

Es ist für die Zukunft nicht beabsichtigt, diese Beschränkung aufzuheben. Die Gemeinde regelt die Zufahrtsbeschränkung durch eine Schranke, welche nur vom o. g. privilegierten Personenkreis per Berechtigungskarte passiert werden kann.

Die von der Brandschutzstelle des Landkreises eingeforderte Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr, welche auch bei Entnahme von Löschwasser aus dem Prerowstrom die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen ermöglicht, ist durch die Planung gegeben. Die für den Hauptübergang festgesetzte Verkehrsfläche hat durchgehend eine Breite von 8 m, in den an Bebauung angrenzenden Abschnitten sogar von 10 m Breite. Der festgesetzte Ausschluss von Einzäunungen in den Vorbereichen zum Hauptübergang hin, stellt die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen zusätzlich sicher.

Ruhender Verkehr

Die für vorgenannte privilegierte Gruppen benötigten Stellplätze sind im Bereich der Baugebiete unterzubringen.

Für die Baugebiete SO 2, SO 5 und SO 6 wurden die für die erforderlichen Stellplätze benötigten Flächen aus gestalterischen und funktionalen Gründen verbindlich festgesetzt. Die Stellplätze sind an gestalterisch weniger sensiblen und den Besucherverkehr nicht wesentlich beeinträchtigenden Standorten eingeordnet. Zudem ist eine Bündelung von jeweils mehreren Stellplätzen vorgenommen worden.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen wurden aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

7.3.6 Grünflächen

Im Rahmen der weiteren Kur- und Tourismusentwicklung ist eine Funktions- und Gestaltaufwertung der Parkanlage und des Spielplatzes südlich des Prerowstroms vorgesehen.

Der Tennisplatz südwestlich des Dünenhauses befindet sich auf einer Fläche der Gemeinde und wird vom örtlichen Tennisverein unterhalten. Um neben den Vereinsmitgliedern auch Urlaubsgästen die Benutzung zu ermöglichen, sieht die Planung eine Fläche für einen 2. Platz auf der Waldlichtung neben dem bereits bestehenden Spielfeld vor. Zur Zeit gibt es keine öffentlich nutzbare Tennisanlage in Prerow; die 2 privaten Plätze des Bernsteinhotels stehen lediglich den Hotelgästen zur Verfügung und reichen in der Kapazität gerade für diesen Personenkreis.

Entsprechend sind vorgenannte Bereiche als öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den der Nutzung entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Weiterhin werden als Grünflächen die naturnahen Freiflächen südlich angrenzend an den landwärts gerichteten Dünenfuß und angrenzend an den Tennisplatz, auf denen Maßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgeschrieben sind, festgesetzt. Diese Flächen dienen ausschließlich Zwecken des Naturschutzes.

7.3.7 Wasserflächen

Das Altwasser des Prerowstroms im Plangebiet ist für das Befahren mit Tret- und Ruderbooten geeignet. Die Sicherung des Bootsverleihs am Standort ist beabsichtigt.

Das Altwasser wird entsprechend gemäß § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

7.3.8 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen und sonstigen Anlagen reichen auch für den Anschluss der mit vorliegender Planung ermöglichten zusätzlichen Gebäude bzw. Nutzungen aus. Die Trassen der Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen nach den Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

Für die Abfallentsorgung sind auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichende Zuwegungen von min. 4,75 m Breite und den für ein 3-achsiges Müllfahrzeug erforderlichen Kurvenradien gesichert. Im Bereich der festgesetzten Platzfläche zwischen SO 1a/b und SO 2 ist zukünftig auch ein Wenden ohne Zurücksetzen, entsprechend den Anforderungen laut Abfallsatzung des Landkreises, ermöglicht.

7.3.9 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Boden/ Relief

Die Bodenstrukturen werden durch Überbauung, Bodenabtragung, -auffüllung, -verdichtung und Versiegelung stark beeinträchtigt. Ein Teil der festgesetzten Bebauung sichert den heutigen Bestand, weitere Baumaßnahmen finden auf bisher un-

der teilversiegelten Flächen statt. Durch die Neubebauung kommt es zur Versiegelung bisher offener Flächen. Im Vergleich zu den geplanten Abrissen von Bestandsgebäuden ist die geplante Neuversiegelung allerdings nur geringfügig größer.

Somit sind die Auswirkungen wegen der schon bestehenden Nutzungen als gering einzuschätzen.

Grundwasser/ Oberflächenwasser

Durch die Verdichtung bzw. Versiegelung wird das Regenwasser schneller abgeleitet und der Zufluss in das Grundwasser verringert. Der Umfang der Neuversiegelung ist relativ gering (siehe vorheriger Abschnitt), so dass es in diesem Zusammenhang zu keinen negativen Auswirkungen kommen wird.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist aufgrund der Durchlässigkeit der Schichten sehr gering. Die Sande können Schadstoffe nur in geringem Umfang adsorbieren, es ist mit einer Gefährdung des Grundwassers zu rechnen. Von den geplanten touristischen Nutzungen gehen allerdings kaum Gefährdungen aus.

Die Oberflächengewässer bleiben durch das Vorhaben unberührt, hier entstehen keine Beeinträchtigungen.

Allerdings ist nach LNatG MV § 19 Absatz 1 ein Gewässerschutzstreifen an Küstengewässern von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Für die Neubebauung im Bereich südlich des Warmbades und des Dünenhauses bedarf es entsprechend einer Ausnahmegenehmigung.

Zum Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche oberirdischer Gewässer legt das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) einen zu schützenden Uferbereich fest (§ 81 Abs. 1). Dieser umfasst die angrenzenden Flächen in einer Breite von 7 Metern landseits der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Bauliche Anlagen des Vorhabens berühren diese Schutzflächen jedoch nicht.

Klima/ Luft

Mit den großflächigen Gehölzbeständen innerhalb des Planungsraumes gehört das Plangebiet zu den Frischluftentstehungsgebieten von hoher Intensität.

Da bereits eine Baustruktur vorhanden ist, neue Bebauungen als Ersatz für abgängige Strukturen errichtet und in die vorhandene Struktur eingefügt werden, wird von dem Vorhaben das Klima nur in sehr geringem Maße beeinträchtigt. So kann eine Zirkulation zwischen Land und Meer weiterhin stattfinden. Ebenso befinden sich auf den neu zu bebauenden Flächen kaum bedeutsame Vegetationsstrukturen. Ein Großteil der bestehenden Freiflächen bleibt zudem als solche erhalten.

Während der Bauphase kommt es aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen und -fahrzeugen zu Emissionen von gas- und staubförmigen Luftschadstoffen. Die Emissionsmenge ist aber insgesamt als gering einzuschätzen. Schadstoffemissionen gehen von der Neubebauung nicht aus.

Biotope

Die Bestimmung des Biotopwertes erfolgt zum einen aufgrund seiner Regenerationsfähigkeit (Entwicklungszeit oder Wiederherstellbarkeit nach Verlust) und zum anderen über die Einschätzung des Biotops in der Roten Liste der BRD. Die Erläuterung des Verfahrens ist im zugehörigen Grünordnungsplan dargestellt.

Die Zuordnung der Biotoptypen ist in der Tabelle 2-1 GOP dargestellt, dementsprechend ist die Anzahl direkt betroffener Wertbiotope sehr gering. Die dargelegte Bio-

topbewertung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im folgenden Kapitel, dort werden die Auswirkungen im Detail erörtert.

Wesentliche Auswirkungen und Verluste sind insbesondere für den mesophilen Buchenwald und den naturnahen Kiefernbestand zu verzeichnen. Es gehen neben dem Jungaufwuchs auch teilweise alte Baumbestände verloren, die betroffenen Flächengrößen sind aber nur gering. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch das Holzdeck auf der Weißdüne, da hierdurch ein wertvoller Lebensraum reduziert wird. Neben dem Verlust von einigen Gebüschbeständen sind weitere Auswirkungen auf die restlichen Biotopse sehr gering.

Im Untersuchungsraum sind einige nach § 20 LNatG M-V Abs. 1 geschützte Biotopse zu verzeichnen, diese werden aber weder in ihrer Funktion beeinträchtigt noch sind sie von größeren Flächenverlusten betroffen.

Fauna

In den Bereichen der bereits vorhandenen baulichen Strukturen sind keine größeren Auswirkungen zu erwarten. Die Nähe zur vorhandenen Bebauung lässt auch die Bedeutung als Nahrungsbiotop gering erscheinen.

Durch die mögliche Intensivierung der Nutzung aufgrund des Vorhabens kann es zu geringen Beeinträchtigungen der sich in der näheren Umgebung befindenden ungestörten Bereiche kommen. Insgesamt treten jedoch nur geringe Beeinträchtigungen bzw. Verluste auf.

Landschaftsbild/ Erholung

Für das Landschaftsbild ergeben sich geringe Beeinträchtigungen. Die bauliche Prägung zum einen und zum anderen die Charakteristik des Gebietes bleiben erhalten. Hierbei wird die Baustruktur durch die Integration einzelner Gebäude geschlossen. Weiterhin wird die bauliche Prägung der vorhandenen Strukturen westlich durch den Gebäudekomplex des SO 3 verändert. Aufgrund der Höhenbeschränkung des neuen Gebäudes wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst. Eine wesentliche Veränderung entsteht durch das Holzdeck auf der Dünenfläche. Ein naturnah wirkender Bereich wird baulich überprägt, allerdings ist die unmittelbare Umgebung durch Warmbad, Toilettengebäude und Seebrücke bereits beeinträchtigt.

Die Erholungsmöglichkeiten für den Menschen bleiben bestehen bzw. werden noch verbessert, so werden Wandermöglichkeiten und Elemente der Freizeitnutzung noch ausgebaut. In diesem Bereich kommt es also zu keinen nachteiligen Veränderungen.

Insgesamt ist durch die Stärkung der vorhandenen Struktur von einer Belebung des Gebietes auszugehen. Diese größeren Besucherströme werden sich hierbei aber in einem Rahmen bewegen, bei dem weitere größere Beeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 14 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 Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt aus technischen Gründen zusammengefasst im Anhang. Im Folgenden werden nur die Grundlagen dargestellt.

Kurzbeschreibung der Eingriffe

In großen Teilen des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §1a BauGB vorbereitet.

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 1,4 ha die Schaffung von Sondergebieten vor. Innerhalb dieser Sondergebiete werden auf vorgezogenen Flächen zum Teil auch neue Gebäude integriert. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches bleiben in ihrem Bestand erhalten bzw. es erfolgt in Teilbereichen auch ein Abriss vorhandener Gebäude. Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Schaffung neuer baulicher Anlagen
- Nutzungsintensivierung in bereits bebauten Bereichen
- Umgestaltung von bestehenden Freiflächen

Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Broschüre "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3 der Schriftenreihe des LUNG Juni 1999). Eine Erläuterung der Methodik und die detaillierte Darstellung der Bilanzierung erfolgt in Anlage 1 des Grünordnungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung der Eingriffe

Aufgrund der insgesamt bereits geringen Eingriffsintensität sind nur in begrenztem Umfang Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe möglich. Jedoch trägt die konsequente Bebauung im Bestand zu einer Verringerung der Eingriffsintensität bei. Ebenso werden durch Nutzungsaufgabe vernachlässigte Bereiche durch Abriss und Neubau wieder aktiviert.

Für die Verkehrsflächen wird eine teilversiegelte Bauweise vorgeschrieben, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt zu mindern.

Eingriffsermittlung

Unter Punkt 2 des Anhangs 1 des Grünordnungsplanes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird.

Die stärksten Eingriffe entstehen durch die Baugebiete SO 4 und SO 5 und durch die Erweiterung des Tennisplatzes. Mit den kleineren Eingriffen in den anderen Baugebieten ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenbedarf von 3.199 m².

Ausgleich der Eingriffe

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur in geringem Umfang möglich. Angesetzt werden die vorgesehenen Baumpflanzungen (P1). Diese Maßnahme erreicht ein Flächenäquivalent von 800 m².

Ergebnis der Bilanzierung

Aus der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft nur zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können. Einem Kompensationsflächenbedarf von 3.199 m² Flächenäquivalent stehen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 800 m² gegenüber.

Daher wird eine externe Maßnahme auf der gemeindeeigenen Fläche des Reserveparkplatzes am Bernsteinweg ergänzend vorgenommen. Mit dem dazukommenden Flächenäquivalent von 750 m² wird aber noch kein hinreichender Ausgleich erreicht.

Das verbleibende Defizit von 1.649 m² Flächenäquivalent wird daher über das Ökoko-Konto der Gemeinde Ostseebad Wustrow kompensiert. Ein entsprechender Beschluss ist seitens der Gemeinde gefasst; seitens der Gemeinde Wustrow und seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Zustimmung angekündigt. Damit ist ein vollständiger Ausgleich hergestellt.

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

Um die Neuversiegelung und somit die Belastung des Naturhaushaltes zu verringern, sind die Verkehrsflächen in teilversiegelter Bauweise herzustellen.

M1: Um die das Landschaftsbild prägenden Elemente der Küstenlandschaft zu erhalten, ist der an den landseitigen Dünenfuß anschließende Bereich zu schützen. Insbesondere ist der Bewuchs der sandigen Fläche zu erhalten, um einen Abtrag zu verhindern. Die einbezogene Teilfläche der ehemaligen Kläranlage wird dabei der natürlichen Entwicklung mit überlassen.

M2: Die festgesetzte Einzäunung des 2. Tennisplatzes ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Waldflächen durch den Spielbetrieb zu vermeiden.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen mit einer Erhaltungsbindung sollen die nicht direkt betroffenen Biotope dauerhaft schützen. Dies betrifft vor allem die Wertbiotope wie z. B. die Waldflächen, die durch ihre lange Regenerationszeit von herausragender Gewichtung sind. Ebenso wurde innerhalb der direkt betroffenen Flächen der Baumbestand kartiert und besonders markante und städtebaulich prägende Bäume wurden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Dies trägt zur Qualität des gesamten Gebietes bei und sichert eine gewisse Durchgrünung in Teilbereichen. Für den übrigen Baumbestand wurde per textlicher Festsetzung der Erhalt geregelt bzw. bei Erfordernis deren Fällung in Anlehnung an die Eingriffsregelung M-V eine Ausgleichregelung getroffen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Ziel der Anpflanzgebote ist das Erreichen einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes, um neben Erholungsfunktionen für den Menschen auch Lebensraumfunktionen bzw. Trittsteinfunktion für Flora und Fauna zu erfüllen. Um diese zu sichern, werden Mindestanforderungen an das Pflanzmaterial und die Größe der Baumscheiben definiert. Innerhalb des Gebietes sollten nur heimische und Standort gerechte Pflanzen Verwendung finden. Hierfür wurde eine Pflanzenliste erstellt, die keine fremdländische Arten beinhaltet.

P1: Die Pflanzgebote südlich des Dünenhauses sowie im Bereich der Platzfläche südlich des Prerowstroms dienen der gestalterischen und funktionalen Aufwertung (Schatten- und Ruhebereiche).

Bei der Neuanlage von Stellplätzen sollten ebenso großkronige Bäume gepflanzt werden, um die Attraktivität dieser Flächen zu erhöhen und zur Durchgrünung des Gebietes beizutragen. Weiterhin dient dieses Anpflanzgebot innerhalb der Sondergebiete einer möglichst flächendeckenden Durchgrünung des Gebietes. Durch die Festsetzung wird zudem die optische Auswirkung der Stellplätze auf das Umfeld gemindert. Die Festsetzung des Pflanzgebots für das Baugebiet SO 3 hat die gleichen Intentionen.

Die Festlegung der Dimensionen für die Baumscheiben soll für die neu gepflanzten Bäume optimale Wachstumsbedingungen schaffen. Hierzu muss den Bäumen ein ausreichender nutzbarer Wurzelraum zur Verfügung stehen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die zur vollständigen Kompensation u. a. erforderliche externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Fläche des Reserveparkplatzes nordöstlich des Bernsteinwegs. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, womit die Realisierbarkeit der Maßnahme gegeben ist.

Es werden insgesamt 30 großkronige Laubbäume standortgerechter Arten auf der Fläche verteilt gepflanzt. Dabei stehen die Bäume einzeln oder in Gruppen von bis zu 3 Bäumen. Als Pflanzqualität werden Hochstämme, 3 mal verpflanzt mit 16-18 cm Stammdurchmesser festgelegt. Da die Fläche weiterhin insbesondere bei Großveranstaltungen als Parkplatz genutzt werden soll, werden die Bäume mit Zäunen aus Holz vor Beschädigungen geschützt. Im Anhang ist ein Pflanzschema beigefügt.

Im Rahmen des Ökokontos Wustrow erfolgt eine Wiedervernässung von Wiesenflächen. Die Gesamtmaßnahme wurde im Einvernehmen mit Unterer Naturschutzbehörde und dem StAUN entwickelt. Die betroffenen Flächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Ostseebad Wustrow, sodass eine Umsetzung gesichert ist.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen zur Zuordnung erfolgt die Sicherung eines vollständigen Ausgleichs der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe sowie eine Verteilung der Lasten entsprechend eines objektiven und damit nachvollziehbaren Maßstabs.

7.3.10 Festsetzung der Höhenlage

Die Festsetzung der Höhenlage zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen dem SO 1a/b und dem SO 3 ist erforderlich, um eine funktionsfähige Erschließung des westlichen Plangebietsbereichs sicherzustellen. Die eingeräumte Spannweite zwischen 1,50 m und 3,20 m über HN berücksichtigt das zum Strand hin ansteigende Geländeprofil. Damit wird eine ebenerdige Anbindung der den öffentlichen Erschließungsraum flankierenden bestehenden bzw. ermöglichten zukünftigen Bebauung ebenso ermöglicht, wie eine funktionierende Anbindung Richtung Hauptübergang und an die Wegeführungen im Bereich der Düne. Bei den Regelungen zur Platzgestaltung wurden die Anforderungen bestehender, angrenzender Gebäude sowie bereits bekannte Planungen im angrenzenden Bereich mit berücksichtigt.

Die Angleichung der verschiedenen Ausgangshöhen kann alternativ über eine leichte Neigung der Platzfläche (3 % Gefälle zur Entwässerung ohnehin erforderlich) sowie über eine Terrassierung erfolgen.

7.3.11 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan regelt die zukünftige bauliche Entwicklung eines wichtigen für den Tourismus relevanten Ortsbereichs, der zudem von denkmalpflegerischer Bedeutung ist.

Die Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V basieren auf einem ganzheitlichen Gestaltungskonzept, welches die historischen und gestalterischen Besonderheiten des Hauptübergangs würdigt.

Zum Strand hin wird der Hauptübergang von 2 größeren Gebäudeeinheiten, welche auf den Anfang des 20. Jahrhunderts zurückgehen (Restaurant Seeblick steht unter Denkmalschutz), flankiert. Diese sind zweigeschossig und zeigen flach geneigte mit glatten Materialien (Zink und Dachpappe) eingedeckte Dächer. Die Wandflächen

sind größtenteils mit Holz horizontal oder vertikal verschalt, wobei das Untergeschoss des Dünenhauses verputztes Mauerwerk zeigt. Südlich daran ist der Hauptübergang beiderseitig kleinteilig von Verkaufsbuden mit einer Grundfläche zwischen 10 und 50 m² flankiert. Die Gebäude, von denen die ältesten ebenfalls zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, zeigen durchgehend mit Naturrohr eingedeckte Dächer von 45-50° Dachneigung und Wandflächen in Holzverschalung.

Lediglich wenige nach 1990 errichtete Funktionsbauten durchbrechen dieses Gestaltungsmuster und lassen keinerlei Gestaltungsabsicht erkennen. Dies wirkt auf den Betrachter stark störend und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und Erholungswert. Daher ist zum Erhalt des Ortsbilds mit seiner besonderen Baustruktur sowie der charakteristischen Baugestaltung betreffend des gesamten Geltungsbereichs über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V erforderlich. Die einzelnen Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Durch die Ermöglichung eines bis auf 1,5 m verringerten Bauabstands bis zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze wird der geschlossenen städtebaulichen Struktur der Ladenstraße Rechnung getragen.

Die Größenbeschränkung betreffend der Gebäudebreite und Tiefe orientiert sich an den entsprechenden Grundmaßen, welche die Mehrheit der Bestandsbauten und insbesondere die historischen Verkaufsbuden nicht überschreitet. Die Regelung ist zum langfristigen Erhalt des charakteristischen Ortsbildes unumgänglich.

Längs des Hauptübergangs ist ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit steiler Dachneigung sowie die Eindeckung mit Naturrohr charakteristisch; daher wird eine entsprechende Gestaltung auch verbindlich für Neu- und Umbauten festgeschrieben. Die für die übrigen Bereiche festgeschriebenen Dachformen und Gestaltungen orientieren sich an den bereits beschriebenen historisch überlieferten Gestaltungen.

Die Festsetzungen zu Fassadengestaltung nehmen ebenfalls das überlieferte Gestaltungsmuster auf.

Der Ausschluss von Einfriedungen in den Vorbereichen der Läden am Hauptübergang gewährleistet die Großzügigkeit und Funktionsfähigkeit dieses stark frequentierten Bereichs.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in seiner Gesamtheit vor dem Küstenschutzdeich. Abgesehen von einem kleinen Flächenanteil im an den Dünengürtel angrenzenden Bereich, liegt der gesamte Geltungsbereich unter dem Bemessungshochwasser für das hundertjährige Hochwasser, welches laut Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V von 1994 2,60 m über HN zuzüglich Wellenschlag beträgt. Bei auflandigem Wind der Stärken 6 bis 8 Bft sind in Ufernähe bei ca. 3 m Wassertiefe maximale Wellenhöhen bis zu 2,50 m zu erwarten. Der nördlich an den Geltungsbereich anschließende Dünengürtel verfügt gemäß Stellungnahme des StAUN Stralsund als zuständiger Fachbehörde vom 31.03.2005 nicht über den nötigen Ausbaugrad einer Vollschutzdüne und ist damit nicht in der Lage, ein Bemessungshochwasser zu kehren. Bei Eintritt des Bemessungshochwassers muss mit einer völligen Abarbeitung der Düne und einer Überflutung des gesamten Geltungsbereichs gerechnet werden. Da das Gelände in Richtung Prerowstrom abfällt, ist von einem raschen Anstieg des Wassers auszugehen.

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 136 Abs. 1 LWaG M-V dem Küstenschutzgebiet „Zingst“ nach § 37 Wassergesetz der DDR vom 02.07.1982 zugehörig. Gemäß §

136 Abs. 2 LWaG M-V bedarf der Neubau, die Änderung und Beseitigung von Bauwerken und baulichen Anlagen einer Zulassung seitens des StAUN als zuständiger Genehmigungsbehörde. Diese Zulassungserfordernis gilt auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fort.

Die Darstellung des Geltungsbereichs als Küstenschutzgebiet nach § 37 Wassergesetz der DDR ist entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 136 Abs. 1 LWaG M-V nachrichtlich übernommen.

In Anbetracht der gegebenen Sturmflut- und Hochwassergefährdung werden in Abstimmung mit der für den Küstenschutz zuständigen Behörde in vorliegendem Bebauungsplan für sämtliche Baugebiete Wohnen und Beherbergung grundsätzlich nicht zugelassen.

8.2 Wald, Erfordernis zur Waldumwandlung

Die im Bebauungsplangebiet gemäß Definition § 1 LWaldG bestehenden Waldflächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Für eine kleine Teilfläche SO 4 wird der Bestand an Wald durch die vorgelegte Planung reduziert. Die Genehmigung zur erforderlichen Nutzungsänderung gemäß § 15 LWaldG M-V ist von der zuständigen Forstbehörde mit Schreiben vom 28.06.2005 und vom 10.02.2006 in Aussicht gestellt worden. Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde an die zuständige Obere Forstbehörde gestellt. Das StAUN als Vertreter des Landes Mecklenburg-Vorpommern, dem betroffenen Eigentümer, wurde mit Bitte um Zustimmung angeschrieben.

8.3 Geschützte Biotope

Das Altwasser des Prerowstroms einschließlich der Uferbereiche sowie der nördlich anschließende Bruchwald stellen nach § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotope da und werden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

8.4 Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Boddenlandschaft“. Das LSG ist entsprechend nachrichtlich übernommen.

Die erforderliche Erlaubnis zur vorgesehenen baulichen Entwicklung entsprechend § 5 Schutzgebietsverordnung ist seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag geht parallel zur öffentlichen Auslegung an die zuständige Genehmigungsbehörde.

8.5 Küstenschutzstreifen

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG besteht bei flachen Ufern in einem Abstand 200 m von der Mittelwasserlinie ein Verbot für die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen. Diese Regelung kommt bei vorliegendem Bebauungsplan nicht zum tragen, da der gesamte Geltungsbereich nach § 136 LWaG M-V dem Küstenschutzgebiet „Zingst“ zugehörig ist.

8.6 Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche

Zum Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche oberirdischer Gewässer legt das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) einen zu schützenden Uferbereich fest (§ 81 Abs. 1). Dieser umfasst die angrenzenden Flächen in einer Breite von 7 Metern landseits der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nur insoweit zulässig als sie standortgebunden oder wasserwirtschaftlich notwendig sind.

Für den bestehenden Bootssteg südlich des Prerowstroms trifft die erforderliche Standortgebundenheit zu, sodass dieser weiterhin zulässig ist.

8.7 Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Nach LNatG MV § 19 Absatz 1 dürfen an Gewässern erster Ordnung bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m land- und gewässerwärts sowie Küstengewässern von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Da für den Geltungsbereich z. Zt. ein Bebauungsplan mit Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde aufgestellt wird, gilt entsprechend § 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V diese Beschränkung lediglich bis in Kraft treten der Satzung.

9 Hinweise

9.1 Besondere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der gestalterischen Anforderungen ist eine Gefahrenabwehr hinsichtlich Waldbrand und Sturmschäden gegenüber den Gebäuden im Bereich der Baugebiete SO 2, SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6 über einen hinreichenden Waldabstand und sonstige über das Bauplanungsrecht mögliche Festsetzungen alleine nicht leistbar. Insbesondere die gegebenen Baustrukturen im SO 4 und SO 6, welche direkt an die Waldkante angrenzen sowie die insgesamt beschränkten Platzverhältnisse des Standorts erfordern hier besondere zusätzliche Maßnahmen.

Die unter Hinweise auf der Planzeichnung aufgeführten zusätzlichen Maßnahmen gewährleisten in der Kombination untereinander und mit den planungsrechtlichen Festsetzungen einen angemessenen Schutz sowohl gegen Überspringen eines Brandherds in einem Gebäude auf den Waldbestand, als auch umgekehrt. So verhindert die brandhemmende Beschichtung der Rohreindeckung von innen das Übergreifen des Feuers auf benachbarte Gebäude und den Wald. Die Auflage, dass sämtliche Außenbauteile die Anforderungen F 30 erfüllen müssen, dient der Brandabwehr in beide Richtungen. Zudem wird der Gefahr für Menschen durch umstürzende Bäume durch Festsetzung massiver Erdgeschoßdecken und durch den Ausschluss von Aufenthaltsräumen über diesen Decken begegnet.

Die vorgenannten Maßnahmen für einen erweiterten Brandschutz werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen den aktuellen Pächtern bzw. Bauherren und der Gemeinde Ostseebad Prerow als Ergänzung zu den aus dem Bebauungsplan erwachsenen Anforderungen geregelt. Beim Abschluss neuer Pachtverträge wird die Gemeinde Ostseebad Prerow entsprechende ergänzende städtebauliche Verträge mit den neuen Pächtern abschließen.

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplan handelt es sich zudem entsprechend § 62 und 63 LBauO M-V auch nach in Kraft treten des Bebauungsplans weiterhin um genehmigungspflichtige Vorhaben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die aus den Besonderheiten des Standorts erwachsenen besonderen Anforderungen an die Gefahrenabwehr berücksichtigt.

Vorstehend erläutertes, die Festsetzungen des Bebauungsplan ergänzendes Maßnahmenpaket und die rechtliche Absicherung des gleichen, wurde in enger Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde, der Feuerwehr sowie der Forstverwaltung entwickelt.

9.2 Bebauungsplan und zugehörige Begründung

Dem Bebauungsplan ist aber nach § 9 Abs. 10 BauGB eine Begründung beizufügen. In dieser sind die Planungserfordernis, die Planungsziele, mögliche Planungsfolgen sowie die getroffenen Festsetzungen zu erläutern.

Lediglich der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und ist damit für Jedermann verbindliche Rechtsnorm. Die Begründung wird dagegen lediglich gebilligt. Entsprechende ergänzende Planungsaussagen im der Rahmen Begründung erfahren somit auch keinerlei Verbindlichkeit.

10 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich abgesehen von Flurstück 1, welches sich im Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet, allesamt im Gemeindebesitz. Die genutzten Grundstücke sind dabei in Erbpacht an verschiedene private Geschäftsleute vergeben.

Aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse werden zur Umsetzung der Planung lediglich im Bereich des SO 3 für den Fall, dass eine größere Maßnahme realisiert werden soll, bodenordnerische Maßnahmen zwingend erforderlich. Alternativ ist aber auch eine Übertragung der Nutzungsrechte vom Land über Erbpacht möglich.

Darüber hinaus rät die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Sinne der Rechtssicherheit für die Pächter zu bodenordnerischen Maßnahmen in den Bereichen von SO 4 und SO 6, wo einzelnen Gebäuden bisher keine eigenen Flurstücke zugeordnet sind, oder wo baulich die genutzten Flächen über das zugehörigen Flurstücke hinausgehen.

11 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Größe in ha
Baugebiete - Sondergebiete nach § 11 BauNVO	0,91
Verkehrsflächen	1,00
davon Straßenverkehrsfläche	0,27
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbest. – verkehrsberuhigter Bereich	0,73
öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	0,59
Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	3,17
Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB	7,85
Geltungsbereich gesamt	13,52

12 Kosten

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Kostenrahmen für die zur Umsetzung der Planung erforderlichen öffentlichen Investitionen für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen wieder. Die Investitionskosten, welche zur Umsetzung der Vorhaben im Bereich der Baugebiete sowie für grünordnerische Maßnahmen, welche nicht für den Eingriffs-Ausgleich berücksichtigt werden, erforderlich sind, finden dagegen keine Berücksichtigung.

Die Kostenaufstellung greift zudem auch nicht auf eine Kostenschätzung im Rahmen einer nachfolgenden Objektplanung vor.

Maßnahme	Menge	EH-Preis	Kosten
Herstellung befestigter Flächen für neue Wege und Plätze (Pflaster, Ziegel) einschließlich integrierte Treppen Stützmauern und Einfassungen mit ca. 20 % unbefestigtem Flächenanteil	ca. 2.500 m ²	150 €/m ²	375.000 €
Möbiliar (Beleuchtung, Bänke, Fahrradständer ggf. Spielgeräte)		pauschal	25.000 €
Pflanzungen entsprechend P1 (großkronige Laubbäume)	36 St.	350 €/St.	12.600 €
Externe Ausgleichsmaßnahme, Pflanzung von 28 großkronigen Laubbäumen (oder adäquaten Heckenpflanzungen) an geeigneten Standorten (Eingrünung Parkplatz Bernsteinweg, Grünflächen am Hafen)	28 St.	300 €/St.	8.400 €
Gesamt			421.000 €