

## **Satzung**

über die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.17 "Ortsmitte"  
Gemeinde Ostseebad Prerow  
Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Prerow  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Schumann  
Amt Darß-Fischland  
Chausseestraße 68a  
18317 Born

über

Baukontor Lange GmbH  
Küstersteig 13  
17258 Feldberger Seenlandschaft

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft  
Doberaner Str. 7  
18057 Rostock

Rostock, den 06.10.2008

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17 und Änderungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17 und Änderungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
4.1	Vorgaben Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....	7
4.2.3	Landschaftsplan .....	7
4.2.4	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und Satzungen .....	7
<b>5.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>7</b>
5.1	Topographie .....	7
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	7
5.3	Erschließung .....	7
5.4	Ver- und Entsorgung .....	8
5.5	Denkmalschutz.....	8
5.6	Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	8
5.7	Altlasten .....	8
<b>6.</b>	<b>Begründung der geänderten Planungsinhalte .....</b>	<b>9</b>
6.1	Begründung der geänderten Festsetzungen .....	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.1.4	Höhe baulicher Anlagen .....	10
6.1.5	Verkehr .....	10
6.1.6	Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Natur, Kompensationserfordernis .....	10
6.2	Begründung der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften .....	11
<b>7.</b>	<b>Prüfung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO .....</b>	<b>11</b>
7.1.1	Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung .....	11
7.2	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden im Einzugsbereich.....	12
7.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung .....	13
7.4	Auswirkungen auf den Verkehr und die damit im Zusammenhang stehende Immissionsbelastung.....	13
7.5	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.....	13
7.6	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	14

7.7	Bewertung auf Grundlage der bestehenden landesplanerischen Vorgaben .....	14
7.8	Gesamtbewertung .....	15
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanzierung für den Änderungsbereich.....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>15</b>

## 1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Der SB-Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Prerow verfügt über eine zu geringe Verkaufsfläche. So erfordern die für die Urlauber vorzuhaltenden Sortimente gegenüber anderen SB-Märkten in Orten ohne Fremdenverkehr zusätzliche Verkaufsfläche. An der Ecke Waldstraße / Bergstraße soll daher eine neue Bebauung entstehen, welche über einen eingeschossigen Baukörper mit dem bestehenden SB-Markt verbunden ist. In Folge der vorgenannten baulichen Verbindung des SB-Marktes mit dem neuen Gebäude an der Waldstraße wird der eigentliche Verkaufsfläche des Marktes um etwa 350 m<sup>2</sup> vergrößert, was die Einrichtung zusätzlicher Regalfläche ermöglicht. Weiterhin soll durch eine zum Lebensmittelmarkt hin offene Passage (Erschließungsfläche hinter den Kassen) eine Querung von der Waldstraße zum Parkplatz des SB-Markts und eine überdachte Verknüpfung des SB-Marktes mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und/oder Cafes ermöglicht werden. Zugleich wird mit dieser Lösung eine vorteilhafte Schließung der Straßenecke erreicht. Insgesamt führt die angestrebte Entwicklung zu einer Verbesserung der Attraktivität des Geschäfts- und Dienstleistungsangebots sowie der städtebaulichen Gestaltung gleichermaßen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte“ lässt vorgenannte bauliche Lösung ebenso wenig zu wie eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für SB-Markt und weitere mit diesem verbundene Einzelhandelsbetriebe. Daher wird für das im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzte Sondergebiet SO 2 des bestehenden SB-Markts, für das nördlich davon gelegene Mischgebiet MI 7 und den dazwischen befindlichen Bereich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Ortszentrum und der umliegenden geschlossenen Bebauung sowie der Tatsache, dass insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche in den Festsetzungen im Rahmen der Änderung nicht überschritten werden, verfolgt die Gemeinde Ostseebad Prerow eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

## 2. Lage Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17 und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 17 befindet sich in der räumlichen Ortsmitte des Ostseebades Prerow, südlich der Hauptstraße und entlang der Straße im Schüning, deren Verlängerung den Hauptstrandzugang bildet.

Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich der Straßenecke Waldstraße / Bergstraße, gegenüber der Straße „Im Schüning“, dem Hauptzugang zum Strand.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17 und Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortsmitte“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11,0 ha und schließt nachfolgende Parzellen der Flur 2 der Gemarkung Prerow ein:

Flur 2, Flurstücke: 456, 457/3, 457/7, 457/8, 458, 460, 461, 462/2, 462/3, 463, 464 (Straßenparzelle), 465/1, 466/1, 467, 470/1, 806 (Straßenp.), 810 (Straßenp.), 812/1, 813, 814, 816/1, 817/1, 817/3, 817/4, 818, 819/1, 820(Graben), 821/1, 831/3, 831/5, 831/6, 831/7, 831/8, 832/1, 833 (Straßenp.), 834/1, 835/1, 836/1, 836/2, 835/3 (Straßenp.), 852 (Straßenp.), 854 (Straßenp.), 897 (Straßenp.), 902 (Straßenp.), 903 (Straßenp.), 904/1, 905/1, 905/2, 905/3, 908/1, 909, 910, 912/1, 912/2, 912/3, 913/2, 914/2, 915/3, 915/4, 917/3, 914/4, 918/1, 919/1, 921/3, 921/4, 922 (Straßenp.), 924/5, 925/4, 925/5, 925/6, 925/8, 925/9, 926, 927, 928, 929/1, 930/1, 931/1 (Straßenp.), 931/2 (Straßenp.), 931/3 (Straßenp.), 933 (Straßenp.) teilweise, 934/3, 939, 954, 955, 956, 957, 958/1, 959/1, 960, 961 (Straßenp.), 963/1, 964, 965/1, 966, 967, 968, 969, 979, 980, 982 teilweise, 982/2, 983/1, 986 teilweise, 990 teilweise.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 hat folgende räumliche Begrenzungen:

- Im Norden im Bereich des Hauptübergangs (Straßenbezeichnung: Im Schüning) liegt die Grenze des Geltungsbereichs an den nördlichen Begrenzungen der Flurstücke 939 und 968. Weiter verläuft die nördliche Grenze im Bereich entlang der Waldtrasse zwischen den Flurstücken 912/1 und 457/7 südlich der Waldstraße.
- Die östliche Begrenzung bilden die Flurstücke 456 und 457/8.
- Die südliche bzw. süd-östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft südlich des Flurstückes 821/1, der Straße Im Remel sowie der Flurstücke 462/2, 461, 460, 458.
- Im Westen verläuft die Grenze westlich der Bergstraße und im Bereich nördlich der Waldstraße, westlich der Flurstücke 954, 955, 956, 957, und 939.

Von der 1. Änderung betroffen sind lediglich die Fläche des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Sondergebiets SO 2 „Einzelhandel“, das Mischgebiet MI 7 und der Bereich zwischen dem MI 7 und dem Sondergebiet SO 2 betroffen. Damit sind die Flurstücke 910/3 teilweise, 910/4 tw., 912/8, 913/2, 915/3 tw., 915/7, 915/8 tw. und 934/7 der Flur 2 der Gemarkung Prerow dem Änderungsbereich zugehörig. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von 0,465 ha.

Grundlage für vorstehende Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Planzeichnung der Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 17 Ortszentrum vom 28.04.2006.

#### **4. Planungsrechtliche Situation**

##### **4.1 Vorgaben Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 ist nur hinsichtlich der Festsetzungen zum Großflächigen Einzelhandel für die Raumordnung und Landesplanung von Belang. Entsprechend werden nachfolgend auch nur die raumordnerischen Vorgaben behandelt, welche den Großflächigen Einzelhandel betreffen.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) von August 2005 ist die vorliegende Planung an folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen:

- Nach Punkt 4.3.2 (1) sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ... nur in zentralen Orten zulässig.

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) vom 29.09.1998 sind zudem nachfolgende Ziele zu beachten:

- Nach Punkt 6.4.2(1) ist darauf hinzuwirken, dass in allen Teilen der Planungsregion eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine räumlich ausgewogene und breit gefächerte Einzelhandelsstruktur erfolgt. Die Angebotsstruktur und -vielfalt soll sich am zentralörtlichen System orientieren. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist anzustreben.
- Nach Punkt 6.4.2(2) sollen Großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Zentralen Orten angesiedelt werden und sich hinsichtlich Größe und Sortiment an den regionalen Kaufkraftbedingungen und an der zentralörtlichen Funktion der jeweiligen Gemeinde orientieren. Der Einzugsbereich der Einrichtung darf den Verfechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden.

- Nach Punkt 7.1(3) ist die für die Entwicklung und Etablierung verschiedener Tourismusformen notwendige touristische Infrastruktur in Dimension und Ausbauzustand ökologisch vertretbar und ökonomisch sinnvoll zu schaffen.

Zur Bewertung des Vorhabens anhand der vorgenannten raumordnerischen Vorgaben siehe Punkt 7.7.

## **4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

### **4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow liegt in teilgenehmigter Form gemäß Veröffentlichung vom 19. September 2003 vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde noch einen hohen Bedarf an Zuwachs von Einzelhandelsflächen dar. Für deren Ansiedlung sind folgende zentrale Bereiche in der Gemeinde vorgesehen: Der Bereich Strandstraße / Hafenstraße, der Bereich Strandstraße / Waldstraße und der im Planungsgebiet liegender Bereich Waldstraße / Bergstraße. Die inzwischen erfolgte Entwicklung der Verkaufseinrichtungen Ecke Strandstraße / Hafenstraße und die Ausweitung des Angebots Ecke Waldstraße / Bergstraße hat aber schon zu einer erheblichen Verringerung des Defizits geführt.

Der Änderungsbereich ist im teilgenehmigten Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine einrichtungsbezogene Darstellung eines SB-Lebensmittelmarktes nicht erforderlich und entsprechend auch nicht erfolgt. Insgesamt erfüllt vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

### **4.2.3 Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Ostseebad Prerow besteht kein Landschaftsplan.

### **4.2.4 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und Satzungen**

## **5. Bestandsaufnahme**

### **5.1 Topographie**

Der Änderungsbereich ist von der Topographie her eben, das Höhenniveau liegt bei knapp 1,00 m über HN.

### **5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Der zur Änderung beabsichtigte Bereich ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben.

Der Änderungsbereich selbst ist, was das SO 2 betrifft, mit dem bestehenden SB-Lebensmittelmarkt zur Bergstraße hin bebaut. Östlich daran anschließend befindet sich der zugehörige Kundenparkplatz. Der nördlich an den bestehenden SB-Markt angrenzende Bereich ist als Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer befestigt ausgebaut, der nördlich davon gelegene Bereich ist unbefestigte Grünfläche.

### **5.3 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die Wald- und die Bergstraße voll erschlossen.

Für die Kunden des SB-Lebensmittelmarkts und der in den Baukörper integrierten Läden besteht ein einrichtungsbezogener Parkplatz mit 80 Stellplätzen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist durch bestehende Leitungsnetze im Bereich der direkt angrenzenden Straßenräume ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

### **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde durch den Abwasserzweckverband Darß. Der Änderungsbereich kann an die zentrale Abwasserentsorgung im Bereich Waldstraße / Bergstraße angeschlossen werden. Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt bisher 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 der ausgebauten Erschließungsstraßen.

### **Gas**

Die Gasversorgung der Gemeinde erfolgt durch die HGW Hansegas GmbH. Der Änderungsbereich ist an das Gasleitungsnetz der HGW Hansegas GmbH angeschlossen.

### **Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG. Die Versorgungsleitungen des Unternehmens liegen in den vorhandenen Erschließungsstraßen, die vorhandene Bebauung ist vollständig erschlossen.

### **Telekommunikation**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen gehören zum Bestand der Deutschen Telekom AG. Der Änderungsbereich kann an bestehende Leitungen in der Waldstraße und der Bergstraße angeschlossen werden.

## **5.5 Denkmalschutz**

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bodendenkmale bestehen für den Änderungsbereich und dessen nähere Umgebung nicht.

## **5.6 Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Im Änderungsbereich bestehen keine Schutzgebiete gemäß LNatG M-V ebenso keine geschützten Landschaftsbestandteile nach § 20 LNatG M-V.

## **5.7 Altlasten**

Betreffend des Änderungsbereichs und des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

## 6. Begründung der geänderten Planungsinhalte

### 6.1 Begründung der geänderten Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die SB-Markterweiterung vorgesehene Fläche wird entsprechend der angestrebten Nutzung wie auch schon der Bereich des bestehenden SB-Lebensmittelmarkts als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt (SO 2a/2b).

Die für das Erdgeschoss des Sondergebiets zulässigen Nutzungen ermöglichen die Weiterentwicklung des Versorgungs- und Gastronomieangebot (Cafe/Eisdiele) entsprechend der von der Bewohnerschaft und den Urlaubsgästen generierten Nachfrage.

Ein Teil der Ladenfläche und die daran angrenzende zum SB-Lebensmittelmarkt hin offene Passage liegen im Erdgeschoss der als 2-geschossiges Gebäude geplanten Eckbebauung (SO 2b). Für das Erdgeschoss lässt das SO 2b neben den in den Sondergebieten SO 2 und SO 2a zulässigen Nutzungen auch Cafes und Eisdielen zu, um an dem wichtigen Standort gegenüber des Hauptzugangs zum Strand ein zusätzliches gastronomisches Angebot für die Urlaubsgäste zu ermöglichen. Das Obergeschoss soll ausschließlich zu Wohnzwecken dienen. Mit der entsprechenden Festsetzung, dass ausschließlich Wohnungen zulässig sind soll erreicht werden, dass keine Nutzung des 1. Obergeschosses zu Ferienwohnzwecken erfolgt. Hierdurch wird verhindert, dass sich das bereits bestehende Überangebot an Ferienwohnungen noch ausgeweitet.

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte“ festgesetzte maximale Bruttogeschossfläche für den SB-Markt von 1.250 m<sup>2</sup> und diejenige für alle Einzelhandelsbetriebe zusammen von 1.400 m<sup>2</sup> ermöglicht die Herstellung einer Verkaufsfläche von ca. 860 m<sup>2</sup> für den Markt bzw. von 960 m<sup>2</sup> für sämtliche Einzelhandelsbetriebe zusammen. Der bereits realisierte Lebensmittelmarkt schöpft vorgenannte Obergrenze von 1250 m<sup>2</sup> aus; zusammen mit den in das Gebäude integrierten 3 kleinen Läden wird die dafür festgesetzte Obergrenze von 1400 m<sup>2</sup> ebenfalls ausgeschöpft.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 erfolgt anstelle der Festsetzungen zur zulässigen Bruttogeschossfläche für den SB-Lebensmittelmarkt und den Einzelhandel insgesamt ein Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche aller Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe auf 1.550 m<sup>2</sup>. Dies ermöglicht gegenüber der bereits bestehenden Verkaufsfläche eine Erweiterung um bis zu 590 m<sup>2</sup>.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche für den SB-Markt wird erforderlich, um mehr Fläche für die Präsentation und den Verkauf der Warensortimente zu gewinnen und um einen separaten Bereich zur Abgabe des Leerguts einrichten zu können. Auf diese Funktionsbereiche entfallen 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiterhin sind in dieser möglichen Erweiterungsfläche nach aktuellem Planungsstand des Bauvorhabens auch die zum SB-Markt hin offene Passage mit ca. 100 m<sup>2</sup> einschließlich Windfängen enthalten. Im Bereich des SO 2b sind zudem eine zur Passage hin offene Bäckerei und ein weiteres Ladenlokal geplant; ein weiterer kleiner Laden/Kiosk ist im Verbindungsbau zur Bergstraße hin vorgesehen. Auf diese Nutzungen entfallen weitere 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die vorgenannten kleineren Einzelhandelseinrichtungen bzw. Cafes ergänzen das Waren- und Gastronomieangebot der bestehenden Einzelhandelseinrichtung und tragen somit zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts bei.

Daneben gewährleisten die festgesetzte Obergrenze zur Verkaufsfläche zusammen mit den festgesetzten Nutzungen, einschließlich der Festsetzungen zu den Einzel-

handelssortimenten, dass negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO entgegengewirkt wird.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen eine komplette Überbauung der als Sondergebiete SO 2a und 2b festgesetzten Flächen. Eine komplette Überbauung wird aufgrund des unterzubringenden Raumprogramms und des verfolgten funktionalen Konzepts, einer Verbindung des SB-Marktes über eine Passage mit der geplanten Eckbebauung und den dort geplanten Ladenlokalen herzustellen, erforderlich.

In Anbetracht der insgesamt sehr beschränkten überbauten Fläche und der direkt angrenzenden großdimensionalen Freiflächen sind durch diese komplette Überbauung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Wohn- und Arbeitsbedingungen, Belichtung und Belüftung, hinsichtlich des Verkehrs sowie sonstiger städtebaulicher und Umweltbelange zu erwarten.

### **6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Änderungen an den Festsetzungen zu den Baugrenzen werden erforderlich, um die für den Bereich Ecke Waldstraße / Bergstraße vorgesehene bauliche Entwicklung zu ermöglichen und die dort Angestrebten Nutzungen unterbringen zu können.

Die Baugrenze des flachen Verbindungsbaus im Bereich des SO 2a bleibt zur Bergstraße hin gegenüber den Fassaden der zu verbindenden Gebäude zurück, um dessen untergeordnete Erscheinung abzusichern. Somit bleibt eine kleinteilige und damit der baulichen Umgebung entsprechende Bebauung gesichert. Der Vorsprung zur Bergstraße hin ermöglicht die Einordnung eines separaten zusätzlichen kleinen Ladens / Kiosks, welcher die straßenorientierte Fassade beleben und die Attraktivität der Einkaufsstraße erhöht.

### **6.1.4 Höhe baulicher Anlagen**

Der Bereich zwischen dem bestehenden Gebäude des SB-Marktes und der geplanten zweigeschossigen Eckbebauung soll den Charakter eines untergeordneten Verbindungsbaus haben. Damit wird der Erhalt der Kleinteiligkeit der Baustruktur im Ortskern und die gestalterische Eigenständigkeit des bestehenden Marktgebäudes sowie der geplanten Eckbebauung gewährleistet. Daher wird für das Sondergebiet SO 2a die maximale Höhe mit 5,00 m über HN (entspricht 4,0 m über Geländeneiveau) deutlich niedriger festgesetzt, als für die direkt angrenzenden Baugebiete SO 2 und SO 2b mit 10,0 m über HN.

### **6.1.5 Verkehr**

Der bestehende einrichtungsbezogene Kundenparkplatz mit insgesamt 80 Stellplätzen reicht auch nach Realisierung der Planung aus.

Die Verlegung der Fläche für die Einrichtung von Fahrradstellplätzen wird erforderlich, da die bisher festgesetzte Fläche im Rahmen der geplanten Erweiterung überbaut wird. Der neue Standort liegt direkt am östlichen Eingang zur geplanten Passage. Dieser für Käufer günstige Standort soll zur verstärkten Nutzung des Fahrrads beim Einkaufen beitragen.

### **6.1.6 Auswirkungen der Planung auf Umwelt und Natur, Kompensationserfordernis**

Die im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen an den Festsetzungen ermöglichen verglichen mit denen des bisher rechtskräfti-

gen Bebauungsplans lediglich eine zusätzliche Flächenversiegelung von wenigen m<sup>2</sup>. Dies stellt keinen erheblichen Eingriff in Umwelt und Natur dar.

Zudem gelten bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden ohnehin keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **6.2 Begründung der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

Durch die ausschließliche Gestattung eines Flachdachs im Bereich des Sondergebiets SO 2a wird gewährleistet, dass der Verbindungsbau zwischen dem bestehenden Gebäude des SB-Marktes und der geplanten Eckbebauung von der Wahrnehmung her zurücktritt und somit die Bebauung die Kleingliedrigkeit der näheren Umgebung aufnimmt. Zudem bleibt die gestalterische Eigenständigkeit des Gebäudes des bestehendem SB-Markts und die der geplanten Eckbebauung erhalten.

## **7. Prüfung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortsmitte“ ermöglicht eine erhebliche Vergrößerung der Bruttogeschossfläche des SB-Lebensmittelmarkts welche zur Zeit 1.250 m<sup>2</sup> beträgt und in dieser Größe auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist. Legt man die Festsetzungen der 1. Änderung zu Grundfläche und Grundflächenzahl zu Grunde, so wird maximal eine Erweiterung um 650 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ermöglicht. Auch wenn durch die geplante Einordnung von 2 Ladenlokalen zur Waldstraße hin von einem deutlich geringeren Zuwachs der auf den Lebensmittelmarkt entfallenden Bruttogeschossfläche auszugehen ist, wird zunächst von der laut Festsetzungen maximalen Größe ausgegangen.

Aufgrund der gegebenen Überschreitung des in § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO festgelegten Schwellenwerts von 1.200m<sup>2</sup> ist nachfolgend zu prüfen, ob durch die Festsetzung der Erweiterung des Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel“ möglicherweise negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO entstehen könnten. Hierfür sind die in § 11 BauNVO aufgeführten möglichen landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsfelder auf den konkreten Einzelfall des geplanten Vorhabens hin zu überprüfen. Dabei gilt es, den Einzelhandelserlass Mecklenburg-Vorpommern vom 04.07.1995, das entsprechende Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) vom 29.09.1998 sowie das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) zu beachten. Ebenso finden die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts zum großflächigen Einzelhandel vom 24.11.2005 in nachfolgender Prüfung Beachtung.

In der Reihenfolge von Punkt 2.3.1 des Einzelhandelserlasses M-V werden nachfolgende mögliche Auswirkungen untersucht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortsmitte“ wurde bereits eine entsprechende Überprüfung auf mögliche negative Auswirkungen für die seinerzeit erfolgten Festsetzungen durchgeführt, auf welche bei nachfolgenden Aussagen aufgebaut wird.

### **7.1.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung**

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO 2/2a/2b) liegt auch hinsichtlich der Nahversorgung nicht motorisierter Gruppen an einem optimalen Standort, da der zur Erweiterung anstehende Einzelhandelsbetrieb aufgrund der zentralen Ortslage von allen Wohnbereichen fußläufig erreichbar ist. Betrachtet man die durch den Bebauungsplan für das SO 2/2a/2b festgesetzten Sortimente, so lässt sich feststellen, dass überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind. Dabei handelt es

sich um Lebensmittel einschließlich Lebensmittelhandwerksbetrieben wie Bäcker und Fleischer, Getränke Drogerie, Blumen und Zeitschriften, also um Güter des kurzfristigen Bedarfs, die für die Nahversorgung der Bevölkerung entscheidend sind. Zudem sind die in einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der geplanten Größe üblicherweise geführten Randsortimente zugelassen.

Berücksichtigt man, dass in der möglichen zusätzlichen Verkaufsfläche von maximal 590 m<sup>2</sup> eine offene Passage außerhalb der durch den Kassenbereich abgetrennten SB-Marktfäche von 100 m<sup>2</sup> sowie ergänzende kleinere Lebensmittel-einzelhandelseinrichtungen und / oder Cafes mit 140 m<sup>2</sup> enthalten sind, so ist die geplante Markterweiterung als angemessen einzustufen.

Im westlichen Teil von Prerow besteht in ca. 900 m Entfernung ein weiterer SB-Lebensmittelmarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser wird durch mehrere kleinere Geschäfte ergänzt, die zusammen nochmals 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Aufgrund des weniger zentralen Standorts und der damit verbundenen schlechteren fußläufigen Erreichbarkeit ist dieser Standort jedoch zur Nahversorgung der Bevölkerung weniger gut geeignet.

Im Ergebnis ist eine negative Beeinträchtigung der Nahversorgung der Bevölkerung durch die geplante Erweiterung des SB-Lebensmittelmarkts nicht gegeben.

## **7.2 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden im Einzugsbereich**

Prerow ist kein Zentraler Ort und hat daher kein von der Gemeindevertretung beschlossenes Einzelhandelskonzept, wie in Punkt 4.3.2 (6) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) gefordert. Allerdings trifft der teilgenehmigte Flächennutzungsplan Aussagen zum Einzelhandel. Dabei wird für die Gemeinde ein Entwicklungsbedarf an Einzelhandelsflächen festgestellt. Die bestehende Verkaufsfläche im Einzelhandel beträgt bei Heranziehen der Aussagen im FNP und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 z. Zt. einschließlich des bereits am Standort neu errichteten SB-Lebensmittelmarkts und der angeschlossenen Läden ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Die Bedarfsermittlung im FNP wurde unter Berücksichtigung der Nachfrage von Erst- und Zweitwohnsitzinhabern, Ferien- und Kurgästen sowie der für 2010 prognostizierten Einwohnerentwicklung mit 3.740 m<sup>2</sup> durchgeführt. Das verbleibende rechnerische Defizit an Verkaufsfläche beträgt somit ca. 500 m<sup>2</sup>

Für die geplante SB-Markterweiterung werden zusätzlich 350 m<sup>2</sup> benötigt; weitere in Zusammenhang mit der SB-Markterweiterung und dem Bau der Passage geplante Läden werden zusätzlich noch einmal ca. 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigen. Insgesamt ergibt sich nach Realisierung des Vorhabens eine weitgehende Bedarfsdeckung. Da die in Anbetracht der sonstigen Bauleitplanung und der gegebenen baulichen Situation verbleibenden Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Einzelhandelseinrichtungen sich lediglich auf kleine Erweiterungen beschränken, zudem ist die Entstehung eines Überangebots nicht absehbar.

Da das Vorhaben der SB-Markterweiterung im Zentrum der Ortslage und nicht an der Peripherie geplant ist, kann von einer Stärkung der Einzelhandels- und Versorgungsfunktion der Ortsmitte und des Ortes insgesamt ausgegangen werden.

Negative Auswirkungen auf andere umliegende Gemeinden kann aufgrund festgesetzter Größe, Sortimentstruktur, Zielklientel (Touristen und ortsansässige Bewohner) sowie aufgrund der erheblichen Entfernung zu den nächstgelegenen Orten mit Nahversorgungsfunktion und aufgrund von der von dort aus eingeschränkten öffentlichen Verkehrsverbindung ausgeschlossen werden. Nach dem inzwischen vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms übernimmt in der näheren Umgebung Prerows lediglich dass in ca. 5 km entfernte

Zingst als Grundzentrum entsprechende Nahversorgungsfunktionen. Aufgrund des dort bestehenden breit gefächerten Sortiments sowie der zu prognostizierenden gesicherten Nachfrage infolge stabiler bzw. sich positiv entwickelnder Einwohner- und Gästezahlen, ist hier eine negative Beeinträchtigung von vorne herein auszuschließen.

Im Ergebnis ist eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst bzw. in anderen Gemeinden nicht anzunehmen.

### **7.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung**

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel“ ist uneingeschränkt gegeben. Die Anlieferung des SB-Lebensmittelmarkts erfolgt auch nach dessen Erweiterung über die Einbahnstraße südlich des Marktgebäudes, die zum Straßenraum orientierten Läden können direkt von diesem aus beliefert werden. Aufgrund der fußläufig bestens erreichbaren Lage, der angebotenen Fahrradabstellplätze und der Tatsache, dass das Angebot an PKW-Stellplätzen nicht erweitert wird, ist nur von einer geringfügigen Zunahme des PKW-Verkehrs in Folge der Projektumsetzung auszugehen. Das vorhandene Verkehrsnetz ist auch nach Erweiterung des SB-Markts und Realisierung der ergänzenden Läden / Cafes Ecke Waldstraße / Bergstraße und der damit einhergehenden geringfügigen Zunahme des Anlieferungs- und Kundenverkehrs hinreichend leistungsfähig.

Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des örtlichen Verkehrsnetzes sind also nicht zu erwarten.

### **7.4 Auswirkungen auf den Verkehr und die damit im Zusammenhang stehende Immissionsbelastung**

Wie unter Punkt 7.3 dargestellt, ist im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung nur von einer geringfügigen Steigerung des Liefer- und motorisierten Kundenverkehrs auszugehen. Die erhöhte Beeinträchtigung der Bewohner und Gäste durch die geringe Zunahme der Verkehrsstärke fällt ebenso unerheblich aus wie die Beeinträchtigung durch den zusätzlich hervorgerufenen Verkehrslärm.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die benachbarten Baugebiete wurden in einer Schallimmissionsprognose vom 21.02.2003 (TÜV Nord Umweltschutz GmbH) untersucht. Im Hinblick auf den fließenden Verkehr wurden, als Ergebnis der Prognose, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Ortmitte“ festgesetzt, welche auch nach dessen 1. Änderung weiterhin Bestand haben. Gleiches gilt für den festgesetzten Ausschluss der Nachnutzung für den Kundenparkplatz des SB-Marktes (P1), wodurch die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte auch für den Nachtzeitraum gewährleistet wird.

Im Ergebnis sind durch die vorgelegte Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung sowie betreffend der Belastung der Anwohner mit Lärmimmissionen zu erwarten. Den aufgrund des Bestands und der bisherigen Nutzung verursachten Lärmimmissionen wird durch Beibehaltung entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan auch zukünftig angemessen entgegengewirkt.

### **7.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Um negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Ortsbild zu vermeiden, wurden geeignete Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zu überbaubarer Grundstücksfläche, Höhe und Dachform getroffen.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund der Lage inmitten der bebauten Ortschaft, der geringen Höhe und Größe des Vorhabens sowie auf-

grund der vorstehend erwähnten Festsetzungen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## **7.6 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Die im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen an den Festsetzungen ermöglichen verglichen mit denen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans lediglich eine größere Flächenversiegelung von wenigen m<sup>2</sup>. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsteile sind durch vorgelegte Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis stehen keine relevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

## **7.7 Bewertung auf Grundlage der bestehenden landesplanerischen Vorgaben**

Prerow verfügt nach den Vorgaben des aktuellem und wohl auch des zukünftigen Regionalen Raumordnungsprogramms über keine zentralörtliche Funktion. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Barth, als Ländlicher Zentralort fungiert z. Zt. noch die Gemeinde Born a Darß. Zukünftig werden voraussichtlich Zingst und Barth als Grundzentren die nächstgelegenen Zentralen Orte sein. Nach Punkt 4.3.2 (1) sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig. Die hier durchgeführte Prüfung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO muss also ergeben, dass geplante Einzelhandelsbetriebserweiterung sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die Städtebauliche Ordnung sich höchstens unwesentlich auswirkt.

Für die Beurteilung auf Grundlage der landesplanerischen Vorgaben ist daher die festgesetzte Beschränkung der Sortimente auf solche mit „nahversorgungsrelevantem“ bzw. tourismusbezogenen Charakter maßgeblich, weil hierdurch sichergestellt wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsinfrastruktur der nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion entstehen. Während sich die Zentralen Orte für die Versorgung der Bevölkerung mit gehobenen und spezialisiertem Bedarf anbieten, muss die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auch in Orten ohne zentralörtlich Einstufung gewährleistet sein. Es entspricht somit dem Ziel, in 6.4.2(1) RROP, eine verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Weiterhin benötigt die Gemeinde aufgrund ihrer Funktion als Ostseebad entsprechend RROP Punkt 7.1(3) ein angemessenes Angebot an touristischer Infrastruktur, zu dem auch ein attraktives Warenangebot im Bereich des täglichen Bedarfs und von auf den Tourismus bezogenen Sortimenten zählt. Die geplante Erweiterung des SB-Markts leistet betreffend vorstehender Versorgungsaufgaben einen wichtigen Beitrag. Die mit dem Vorhaben verfolgte Verbesserung des Warenangebots und des Services sowie die angestrebte funktionale Aufwertung der Ortsmitte unterstützen die Gemeinde bei der Weiterentwicklung eines auf Saisonverlängerung und Qualitätsentwicklung ausgerichteten Fremdenverkehrs.

Zur räumlichen Lage des Vorhabens innerhalb der Gemeinde ist festzustellen, dass sich die geplante SB-Markterweiterung an einem städtebaulich integrierten Standort befindet, wie in Punkt 6.4.2(2) des RROP gefordert. Den Zielen einer ausgewogenen innergemeindlichen Einzelhandelsstruktur und der Stärkung der zentralen Bereiche einer Kommune nach Punkt 6.4.2(3) RROP entspricht das Vorhaben aufgrund des festgelegten Sortiments und seiner Lage im Ortszentrum. Zu dem bereits vorstehend angesprochen Einzelhandelsstandort im westlichen Gemeindegebiet wird ein ökonomisches Gegengewicht im geografischen und funktionalem Zentrum der Ortschaft weiter entwickelt.

Damit finden die in RROP Vorpommern, LEP M-V und im Einzelhandelserlass M-V genannten einschlägigen Vorgaben insgesamt hinreichend Beachtung.

## 7.8 Gesamtbewertung

Insgesamt ergibt vorstehende Prüfung, dass die geplante Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauGB keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hervorruft.

## 8. Flächenbilanzierung für den Änderungsbereich

Flächenkategorie	Größe in ha
Mischgebiet MI 7	0,020
Sonstiges Sondergebiet SO 2	0,393
Sonstiges Sondergebiet SO2 a	0,029
Sonstiges Sondergebiet SO 2 b	0,018
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,005
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>0,465</b>

## 9. Verfahren

Die Gemeinde Ostseebad Prerow hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.03.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Ortszentrum“ gefasst. Auf gleicher Sitzung wurde dessen Entwurf mit Stand vom 28.02.2008 zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 13.05. bis zum 13.06.2008. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.04.2008 beteiligt.

Im Ergebnis vorgenannter Beteiligungsverfahren wurden lediglich seitens des Landkreises allgemeine redaktionelle Hinweise gegeben; die Inhalte der Planung waren davon nicht betroffen. Diese Hinweise wurden entsprechend des Ergebnisses der Abwägung, soweit gerechtfertigt, im Rahmen der Erstellung der Satzungsfassung und zugehöriger Begründung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wurde am 21.08.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die zugehörige Begründung gebilligt.