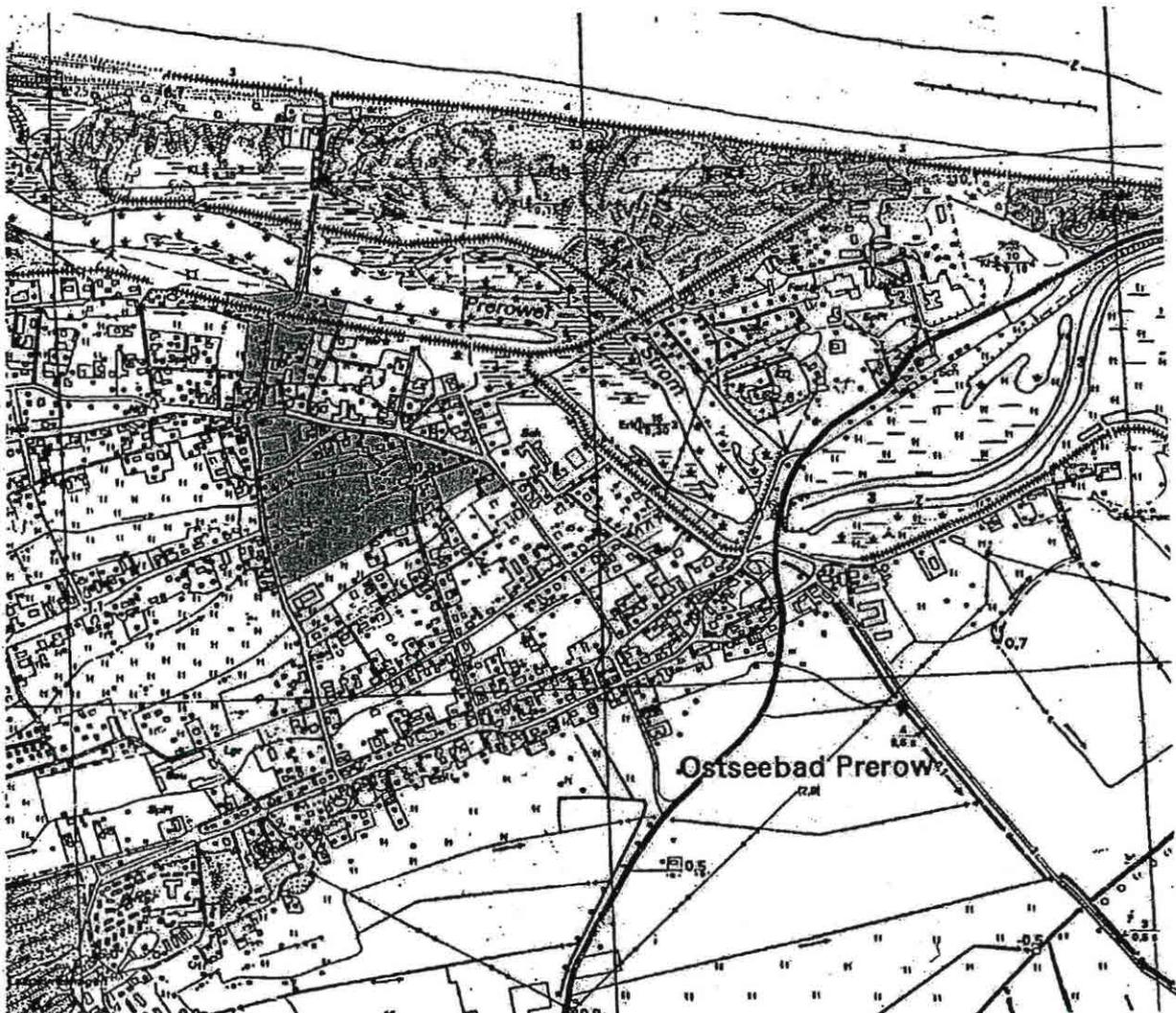


Gemeinde Ostseebad Prerow  
Landkreis Nordvorpommern

## Bebauungsplan Nr. 17 "Ortszentrum"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### Satzungsfassung

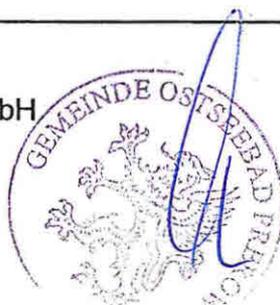


Projektstand:  
April 2006

Projektbearbeitung:  
Dipl.-Ing. Thorsten Hortig

Dipl.-Ing. Barbara Hass

AC Schmidt und Ehlers  
Planergruppe Rostock GmbH  
Alter Markt 12  
18055 Rostock



Hass+Briese  
Bürogemeinschaft Freier Architekten  
Sankt-Georg-Strasse 30  
18055 Rostock

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabe und Anlass</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Planungsgebietes</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	5
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	6
4.2.1	Flächennutzungsplan	6
4.2.2	Städtebaulicher Rahmenplan	8
4.2.3	Angrenzende Bebauungspläne und Vorgänger	9
<b>5</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
5.1	Topographie	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	10
5.2.1	Nutzung	10
5.2.2	Bebauungsstrukturen	10
5.2.3	Freiflächen und deren Nutzungen	11
5.3	Erschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Denkmalschutz	15
5.6	Umwelt- und Naturschutz	15
5.7	Trinkwasserschutz	22
5.8	Altlasten	22
<b>6</b>	<b>Konflikte</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Planung</b>	<b>24</b>
7.1	Planungsziele	24
7.2	Städtebauliches Konzept	25
7.3	Festsetzungen	25
7.3.1	Art der baulichen Nutzung	25
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	28
7.3.3	Bauweise, Hausformen, Baugrenzen und –linien und Stellung baulicher Anlagen	30
7.3.4	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke	30
7.3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	30
7.3.6	Vorausschätzung der Zahl der Wohneinheiten	31
7.3.7	Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen	32
7.3.8	Örtliche Bauvorschriften	32
7.3.9	Verkehrsflächen	33
7.3.10	Grünflächen	34
7.3.11	Flächen für Wald	35
7.3.12	Festsetzungen zur Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen	35
7.3.13	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	36
7.3.14	Prüfung nach UVPG	36
7.4	Prüfung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauNVO	37

<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>43</b>
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>43</b>

## 1 Aufgabe und Anlass

Aufgabe der Planung ist es, die folgenden Ziele der Ortsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Prerow planungsrechtlich abzusichern:

- Weiterentwicklung der Ortsmitte zu einem Versorgungszentrum zur Sicherung /Unterstützung der touristischen und örtlichen Nachfrage
- 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

Aufgrund der 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 Vorrang haben, ist nur im Rahmen eines Bebauungsplanes leistbar/steuerbar.

## 2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in der räumlichen Ortsmitte des Ostseebades Prerow, südlich der Hauptstraße und entlang der Straße Im Schüning, deren Verlängerung den Hauptstrandzugang bildet.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Prerow:

456, 457/3, 457/7, 457/8, 458, 460, 461, 462/2, 462/3, 462/4, 463, 464, 465/1, 466/1, 467/6, 470/1, 471/1, 806, 809, 810, 812/2, 812/3, 813, 814, 815, 816/1, 817/1, 818, 819/1, 820(Graben), 821/2, 821/3, 831/3, 831/5, 831/6, 831/7, 831/8, 832/1, 833, 834/1, 835/1, 836/1, 836/2, 836/3, 836/3, 836/4, 836/5, 836/6, 836/7, 836/8, 852, 854, 896/1, 897, 902, 903, 904/1, 905/1, 905/2, 905/3, 908/1, 908/2, 908/3, 909/1, 909/1, 909/2, 909/3, 909/4, 910/1, 910/2, 910/3, 910/4, 912/4, 912/6, 912/8, 912/9, 912/10, 913/2, 914/2, 915/3, 915/4, 915/5, 915/6, 915/7, 915/8, 917/3, 917/4, 918/1, 919/1, 921/4, 921/5, 921/6, 921/7, 922/1, 922/2, 924/2, 924/4, 924/5, 925/4, 925/5, 925/6, 925/8, 925/9, 926, 927, 928/1, 929/1, 930/1, 931/2, 931/3, 931/4, 932 teilweise, 933 teilweise, 934/2, 934/4, 934/6, 934/7, 934/8, 939, 954, 955, 956, 957, 958/1, 959/1, 960, 961, 962, 963/1, 964, 965/1, 966/1 teilweise, 967, 968, 969, 979, 980, 981, 983/1, 983/2, 984/1.

Der Bebauungsplan 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.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern**

Die Planung ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 28.09.02 an folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen:

- Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist allgemeine Siedlungsfläche im ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Born, grenzt an den Nahbereich des Unterzentrums Barth, ist Teil des Mittelbereiches des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten.
- Die Gemeinde Ostseebad Prerow liegt im Tourismusschwerpunktraum Halbinsel Fischland-Darß-Zingst/südliche Küste von Saaler und Bodstedter 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 ausgewiesen. Hier sind bei allen Planungen das Landschaftsbild und die Belange des Landschaftsschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen, ebenso wie die Belange des europäischen Vogelschutzgebiets. Die un bebauten Grünzüge im Geltungsbereich sind bisher Teil der weiteren Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach Durchführung des Verfahrens aus dem Schutzgebiet auszugliedern. Ein förmliches Ausgliederungsverfahren ist für diese innerörtlichen Flächen nicht erforderlich; es reicht hier eine Erlaubnis der zuständigen Aufsichtsbehörde.
- 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.

## **4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

### **4.2.1 Flächennutzungsplan, Erfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Ostseebad Prerow verfügt über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan, der am 07.10.2003 wirksam. Die Darstellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortsmitte“ sind dabei vollständig genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt als eines der wichtigsten Entwicklungsziele dar, dass in Verbindung mit der Entwicklung des Tourismus und zur Versorgung der Bevölkerung der Wohnungsbestand, die Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf auszubauen und zu ergänzen sind. Ein weiterer Schwerpunkt der Entwicklung der Gemeinde laut FNP ist, die Natur und das Landschaftsbild in ihren Erscheinungsformen unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft auch im Interesse der touristischen Entwicklung zu erhalten und zu entwickeln.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan in den Bereichen Im Schüning, südlich der Waldstraße, westlich der Bergstraße und Im Remel (Straßenbez.: Grüne Straße) als Mischgebiet dargestellt. Im Bereich der Bebelstraße sind die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Große Flächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung zwischen Bergstraße und Bebelstraße sind als Grünflächen dargestellt, nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope wurden nachrichtlich übernommen.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde zudem noch einen Entwicklungsbedarf von Einzelhandelsflächen dar, der sich sowohl aus der örtlichen als auch aus der touristischen Nachfrage ableitet. Danach betrug der Einzelhandelsbestand über alle Branchen 1998 ca. 1.500 qm, demgegenüber wurde ein Flächenbedarf von ca. 3.740 qm prognostiziert. Daraus leitete sich ein Entwicklungsbedarf von 2.240 qm Verkaufsfläche für den Ort ab. Diese Aussagen entsprechen allerdings nicht mehr der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation und bedürfen einer Anpassung an die gegenwärtige Situation (siehe auch Punkt 7.4). Im Sinne einer Attraktivitätsstärkung des Ortes sind für die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen folgende zentrale Bereiche in der Gemeinde vorgesehen: Der Bereich Strandstraße/Hafenstraße, der Bereich Strandstraße/Waldstraße und der im Planungsgebiet liegende Bereich Waldstraße/Bergstraße.

In diesem Zusammenhang sind auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans für ruhenden Verkehr zu beachten. Für den im Planungsgebiet befindlichen Bereich, Bergstraße zwischen Grüne Straße und östlicher Bergstraße sind ca. 60 Stellplätze zu erhalten bzw. neu anzulegen. Daneben besteht noch die Verpflichtung gemäß Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern Stellplätze entsprechend der vorgesehenen Nutzung auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen.

In Teilbereichen des Geltungsbereichs wird im Rahmen der Festsetzungen eine Konkretisierung der FNP-Darstellungen erforderlich. So hat die detaillierte Bestandsaufnahme ergeben, dass große Bereiche der Wiesenflächen im Bereich „Im Remel“ nach § 20 LNatG M-V als Biotope unter Schutz stehen, und daher aus Gründen des Umweltschutzes für eine Bebauung nicht in Frage kommen. Entsprechend musste in Teilbereichen gegenüber dem FNP eine Rücknahme der Baufläche zugunsten der Grünfläche erfolgen. Damit stellt die Rücknahme der Bauflächen eine erforderliche Konkretisierung der Planung dar; das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB wird somit entsprochen.

Die abseits der Bergstraße erfolgte Entwicklung von allgemeinen und reine Wohngebieten aus der Mischbaufläche entlang der Straße „Im Remel“ (Straßenbezeichnung „Grüne Straße“) ist in der Konkretisierung des verbindlichen Bauleitplans sinnvoll, da sich diese aus Sicht des Naturschutzes sensible Bereich eher für eine Wohnnutzung als für eine Mischnutzung eignet. Zudem kommt ein Wohngebiet mit einer sparsameren Erschließung aus. Der Straßenzug „Im Remel“ ist aufgrund seiner Ausbausituation zudem nicht geeignet, um die durch ein Mischgebiet begründeten Anforderungen an Erschließung und ruhenden Verkehr zu erfüllen. Ein Ausbau würde erhebliche dauerhafte Auswirkungen auf den Umwelt- und Naturschutz haben, sowohl durch Flächenversiegelung als auch durch Hereinziehen von erheblichen Verkehr in diesen sensiblen Bereich. Damit stellt die festgesetzte Nutzungsart eine aufgrund der detaillierten Rahmenbedingungen erforderliche Konkretisierung der FNP-Darstellung dar, womit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB eingehalten wird.

Dagegen eignet sich der Bereich um die Grünanlage Ecke Bebelstraße/Waldstraße aufgrund der Lage an der innerörtlichen Haupterschließung und der dort weniger relevanten Umwelt- und Naturschutzbelange besser für eine Entwicklung als Mischgebiete. Aufgrund des begrenzten Umfangs der Erweiterung und der geringen Abweichung der Zweckbestimmung kann das Entwicklungsgebot hier ebenfalls als erfüllt gelten.

Die Festsetzung einer Teilfläche Ecke Bergstraße/Waldstraße als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird erforderlich, da diese Fläche ausschließlich zum Bau einer Einzelhandelseinrichtung vorgesehen ist. Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen, so dass eine Festsetzung als Mischgebiet in diesem Teilbereich nicht zweckmäßig ist. Insgesamt wird aber für den Gesamtbereich eine Nutzung angestrebt, welche der eines Mischgebiets entspricht. Der anzusiedelnde Einzelhändler als Ersatzbau an einem integrierten Standort lässt nicht die schädlichen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandels erwarten, wie unter Punkt 7.4 dieser Begründung ausführlich dargelegt. Dort wurde die sogenannte „Regelvermutung“ des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, dass diese Auswirkungen ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu vermuten sind, widerlegt und das Entwicklungsgebot aus dem FNP kann auch hier als eingehalten gelten.

Westlich der Straße „Im Schüning“ wird aus einem untergeordneten Teil der Mischbaufläche das Sondergebiet „Tourismusorientierter Einzelhandel und Gastronomie“ entwickelt. Aufgrund der besonderen touristischen Anforderungen des zentralen Strandzugangs werden hier spezielle Laden- und Dienstleistungsangebote konzentriert. Insgesamt ist aber das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB eingehalten, da nur ein kleiner Teil der Mischbaufläche als SO festgesetzt wird.

Die Abweichungen in den Festsetzungen von den Darstellungen des FNP sind auch insgesamt als geringfügig einzustufen, die Anteile der von Mischbau- in Wohngebiete und umgekehrt von Wohnbaufläche in Mischgebiete entwickelten Bereiche gleichen sich weitgehend aus. Die von den Darstellungen teilweise abweichende Festsetzung von Mischgebieten und des Sondergebiets ist zudem aus den Aussagen des Erläuterungsberichts zum FNP herzuleiten, insbesondere aus der Notwendigkeit der Ansiedelung von Einzelhandel im Ortskern. Zudem sind bezogen auf die Gesamtdarstellung des FNP von den Änderungen nur sehr geringe Flächenumgriffe betroffen. Schließlich entspricht die Planungsaussage des vorliegenden Bebauungsplans insgesamt den für diesen Bereich getroffenen Darstellungen des FNP. Damit erfüllt vorliegender Planentwurf auch insgesamt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 1 BauGB.

#### 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 in erster Linie empfehlenden Charakter. Der Rahmenplan gibt mit seinen Kernaussagen einen durchgehenden Leitfaden für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab; damit bildet dieser eine geeignete 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 ein modernes 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 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Ortmitte“ folgende bauliche Entwicklungen:

- Die bauliche Entwicklung des Ortes hat den gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen zu folgen.
- Die beiden Zentren Hafenstraße/Strandstraße und der Bereich Waldstraße/Bergstraße im Planungsgebiet sind gleichermaßen neu zu gestalten und auszubauen.
- 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 und Vorgänger**

##### **Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnungsbau östlich der Bergstraße"**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Wohnungsbau östlich der Bergstraße" grenzt südlich an das Planungsgebiet an. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.12.2000.

Erschlossen über die Bergstraße sind nördlich und südlich eines Wohnwegs Baufelder für Einfamilien- und/oder Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines und Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von maximal 0,3 begrenzt.

##### **Bebauungsplan Nr. 15 "Strandzugang-Hauptübergang"**

Nördlich an das Planungsgebiet im Bereich Im Schüning grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 "Strandzugang-Hauptübergang". Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.01.2000, der Satzungsbeschluss am 03.04.2006.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung infrastruktureller Einrichtungen für den Strandbereich.

##### **Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern der Gemeinde Ostseebad Prerow“**

Für den Siedlungsbereich, welcher im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 behandelt wird, erging im Jahr 1993 für den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortskern“ ein Aufstellungsbeschluss. Diese Planung wurde im Verfahren bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geführt, aber aufgrund erheblicher Bedenken an den Planinhalten nicht fortgesetzt.

## **5 Bestandsaufnahme**

### **5.1 Topographie**

Die Topographie in Prerow wird geprägt durch die Reffe und Riegen, welche die topographische und davon abhängige bauliche Struktur des Ortes bilden. Die Reffe bilden im Wechsel mit den tieferliegenden Riegen mit torfigen Böden in West/Ost Richtung verlaufend eine streifenartige Struktur. Diese Struktur wird von den ortstypischen Entwässerungsgräben durchzogen.

Diese Struktur gilt auch für den Geltungsbereich. Die durchschnittlichen Höhen im Straßenbereich liegen bei 0,8 –1,2 m über HN.

### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

#### **5.2.1 Nutzung**

Die Hauptnutzungen im Planungsgebiet sind Wohnen, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe sowie Einzelhandel, überwiegend mit Waren des täglichen Bedarfs sowie tourismusorientierten Sortimenten. Die im Planungsgebiet vorhandenen Freibereiche werden als öffentliche Parkanlage (Dreiecksflächen an Waldstraße), sowie landwirtschaftlich, als Weideflächen genutzt.

#### **5.2.2 Bebauungsstrukturen**

Die historisch ortstypische Bebauungsstruktur besteht aus einer Bebauung mit Einzelhäusern entlang der in Ost/West Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen. Diese Struktur begründet sich aus den geologischen Gegebenheiten. Die Straßen wurden im Bereich der Reffe (höherliegende Bereiche), die über einen festen Baugrund verfügen, angelegt. Die dazwischen liegenden Bereiche der Riegen (tieferliegende Feuchtwiesen) wurden traditionell aufgrund des schlechten Baugrundes nicht bebaut und überwiegend als Weideflächen genutzt. Diese an den Straßen, in Ost/West Richtung orientierte Baustruktur ist auch im Planungsgebiet noch ablesbar.

Die Haustypen in der Gemeinde sind sehr differenziert. Die für die Gemeinde typischen Grundtypen finden sich auch im Planungsgebiet wieder. Es besteht keine im gesamten Planungsgebiet einheitliche Baugestaltung. Die ortstypische Bebauung setzt sich gemäß Einstufung des Rahmenplans folgendermaßen zusammen:

- Der Katen als älteste erhaltene Hausform, seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhundert.
- Das Schiffer- oder Kapitäns Haus, ab Anfang des 19. Jahrhunderts.
- An den oben genannten Hausformen gibt es die ortstypischen Hauserweiterungen für den Fremdenverkehr, aus der Zeit von ca. 1880-1920.
- Das Kniestockhaus, Ende 19. und Anfang 20. Jahrhundert.

- Das Pensionshaus, um die Jahrhundertwende
- Das Wohnhaus der 20-er und 30-er Jahre
- Die Einfamilienhaus-Typenbauten, der 60er bis 80er Jahre
- Das Ferienhaus, 30-er bis 40-er Jahre
- Die Neubauten der neunziger Jahre. Diese Gebäude sind geprägt von dem Bestreben nach größtmöglicher Ausnutzung des Baurechts. Im Ergebnis steht eine von der Ansicht her 1-geschossig anmutende Bauweise mit 2 Dachgeschossen. Bauordnungsrechtlich gesehen handelt es sich aber bei der Mehrzahl der Gebäude um 2-geschossige.

Die Struktur im Planungsgebiet wird geprägt durch regelmäßige straßenbegleitende Bebauung mit freistehenden Mehr- und Einfamilienhäusern im Bereich der Waldstraße, Bergstraße und Bebelstraße. Im Bereich Im Remel (Straßenbez.: Grüne Straße) sind dagegen nur einzelne Grundstücke bebaut.

Die Bebauung entlang Waldstraße, Bergstraße und Bebelstraße wird weiterhin geprägt durch Gebäude für touristische Nutzungen wie Gaststätten und Pensionen. Die oftmals historischen Hauptgebäude wurden in einigen Fällen in den 50er - 70er Jahren durch großflächige, eingeschossige Anbauten ergänzt. Diese entsprechen nicht der regional- und ortstypischen Baustruktur. Die zahlreichen Neubauten aus den neunziger Jahren, vor allem im Bereich der Waldstraße orientieren sich nur ansatzweise an den historisch überlieferten Bauformen. Die sich im Planungsgebiet befindlichen historischen Gebäude sind in den meisten Fällen saniert.

Dies gilt nicht für die Gebäude im Bereich der Kaufhalle und die östlich davon liegenden, leerstehenden Gebäude der Polytechnik. Die Bebauung in diesem Bereich ist in einem schlechten Zustand und entspricht auch nicht der ortstypischen Struktur.

### **5.2.3 Freiflächen und deren Nutzungen**

Im Planungsgebiet sind große zusammenhängende Freiflächen insbesondere im Bereich der Gräben vorhanden. Diese bestehen überwiegend aus Feuchtgrünland.

Die Freiflächen werden in Ost-West Richtung von den ortstypischen Entwässerungsgräben durchzogen. Sie unterteilen die Flächen südlich der Waldstraße in 3 Bereiche.

Die Freifläche im Dreieck Bebelstraße, Waldstraße und Grüne Straße ist als Parkanlage gestaltet. Im Norden des Planungsgebietes, östlich des Hauptüberganges (Straßenbez.: Im Schüning), befinden sich lichte Waldflächen, die in Ost-West Richtung von einem Graben durchzogen werden. Die weiteren Freiflächen südlich der Waldstraße entlang der Gräben und westlich im Schüning sind mit keiner besonderen Nutzung belegt.

### 5.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Waldstraße (innerörtliche Hauptverkehrsstraße) und die Grüne Straße in Ost-Westrichtung erschlossen. Weiter wird das Planungsgebiet in Nord-Südrichtung über die Bergstraße, Im Schüning, und Bebelstraße erschlossen.

Waldstraße und Bergstraße sind einschließlich der Gehwege (beiderseitige Gehwege, Radstreifen mit Parkbuchten und/oder Bepflanzung) neu ausgebaut. Die Bebelstraße ist noch nicht neu ausgebaut, ist aber mit separatem Gehweg, von der Fahrbahn durch eine Baumreihe getrennt, gestaltet. Die Wegeverbindung Im Remel (Straßenbez. Grüne Straße) ist nicht ausgebaut, sondern ist noch als regional typischer innerörtlicher Sandweg mit begleitendem Rasenband erhalten. Die Stichstraße östlich der Bebelstraße ist teilweise ein unbefestigter Sandweg und teilweise Feldweg mit befestigter Fahrrinne. Die Wegeverbindung Hauptübergang (Straßenbez.: Im Schüning), dessen Verlängerung den Strandzugang bildet, ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Die Straße wird während der Saison gesperrt und ist dann nur für Fußgänger und Radfahrer sowie Anlieger frei.

An Parkmöglichkeiten bestehen auf öffentlich zugänglichen Parkplätzen z. Zt. ca. 100 Stellplätze im Bereich Ecke Waldstraße/Bergstraße sowie ca. 50 weitere westlich der Bebelstraße. Dieses Angebot dient zur Versorgung der Kunden der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Der private Stellplatzbedarf wird im wesentlichen auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Straßenbegleitendes Parken ist aufgrund der Straßenraumgestaltung und der teilweise begrenzten Straßenquerschnitte größtenteils nicht möglich. Es wird zudem insbesondere mit Rücksicht auf die erforderliche Funktionalität und Attraktivität des Ortskern für den Tourismus auch nicht angestrebt.

Prerow und speziell auch der Bereich „Ortsmitte“ ist mit den benachbarten Ortschaften sowie den nächstgelegenen zentralen Orten zu den Haupttageszeiten durch Buslinien verbunden. Bushaltestellen befinden sich in erreichbarer Entfernung an der Waldstraße.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung

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

##### **Abwasser**

Beseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Abwasser ist der Abwasserzweckverband Darß. Das überplante Gebiet ist schmutzwasserseitig an das zentrale Netz des Verbandes anzuschließen und das anfallende häusliche Abwasser der Kläranlage Wieck zuzuleiten. Beseitigungspflichtig für das anfallende Niederschlagswasser ist die Gemeinde. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann auf diesen versickert werden, sofern dies auf Grund der oberflächennahen Grundwasserstände realisierbar ist.

In Baugebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von mehr als 0,25 sind ausreichende Versickerungsflächen unter Umständen nicht vorhanden. Es sind Versickerungsanlagen vorzusehen, die eine schadlose Versickerung garantieren und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke ausschließen. Hierbei ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Einleitungen des anfallenden Niederschlagswassers in das Grabensystem vorzusehen. Dies ist bei der Konzipierung der Anliegerwege bzw. -straßen zu berücksichtigen und gegebenenfalls sind entsprechende Regenwasserleitungen mit Einleitung in das Grabensystem vorzusehen. Im Zuge der Erschließungsplanungen ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers darzulegen. Eine Versickerung erfolgt nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK A 128 (Ausgabe Januar 2002).

Zu den siedlungswasserrechtlichen Aspekten und zum Genehmigungserfordernis siehe Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund unter Punkt 9. dieser Begründung.

##### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland. Die Trinkwasserversorgungsleitungen verlaufen im Bereich der Sammelerschließungsstraßen Wald-, Berg- und Bebelstraße. Die vorhandene Bebauung im Bereich „Im Remel“ (Straßenbez. Grüne Straße) ist über die Leitungen in der Bergstraße und Bebelstraße erschlossen.

Zu den siedlungswasserrechtlichen Aspekten und zum Genehmigungserfordernis siehe Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund unter Punkt 9. dieser Begründung.

##### **Gas**

Die Gasversorgung der Gemeinde erfolgt durch die HGW Hansegas GmbH. Außer dem Bereich Grüne Straße/Remel sind im Planungsgebiet alle bestehenden Straßen 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. Die bestehenden Trassenführungen der Versorgungsleitungen sind nach Hinweis des Versorgungsunternehmens bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen zu den vorhandenen elektronischen Anlagen wird insbesondere auf die Einhaltung der Abstände entsprechend der DIN/VDE 0150 sowie der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften BGV C22 verwiesen. Bodenabtragungen im Bereich der Leitungstrassen sind nicht zulässig. Die Zugänglichkeit der Trassen muss jederzeit uneingeschränkt möglich sein. Freigelegte Kabel sind wieder ordnungsgemäß in steinfreien Boden zu betten und abzudecken.

Das vorhandene Leistungsnetz ist für die vorhandene Bebauung und deren Versorgung ausgelegt. Für Leistungserhöhungen im Plangebiet durch Neubauten, Um- und Anbauten sowie Modernisierungen ist stets standortabhängig zu prüfen, ob und welche Netzerweiterungen erforderlich sind.

### **Telekommunikation**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen gehören zum Bestand der Deutschen Telekom AG. Die Leitungen befinden sich in der Waldstraße, Bergstraße, Im Schüning, Bebelstraße und Im Remel (Straßenbez. Grüne Straße). Diese sind laut Hinweis des Versorgungsunternehmens gemäß Kabelschutzanweisungen während Baumaßnahmen zu schützen. Die vorhandenen Bebauung ist vollständig an das Leitungsnetz angeschlossen.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung im Landkreis Nordvorpommern wird derzeit vorwiegend mit FAUN/Europress Fahrzeugen durchgeführt. Diese Fahrzeuge sind 9,98 m lang, 2,5 m breit, 3,73 m hoch und haben ein Gesamtgewicht von bis zu 26 t. Grundlage für die Abfallentsorgung sind die jeweils gültige Fassung der Abfallsatzung sowie die Abfallentsorgungsbedingungen. Diese regeln u.a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern vom 21.06.2005 (veröffentlicht im Kreisblatt nr. 4 vom 07.07.2005) enthält in §12 Abs. 3 die Regelung, dass Straßen und Wege durch die Entsorgungsfahrzeuge nur befahren werden, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder anderer Personen oder Sachen möglich und eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge vorhanden ist. Die satzungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der Befahrbarkeit von Straßen basieren unter anderem auf die Unfallverhütungsvorschrift (UVV) „Müllbeseitigung“ (BGV C 27). Der UVV „Müllbeseitigung“ sind die Vorschriften zur Arbeitssicherheit im Ablauf der Abfallentsorgung zu entnehmen.

Diese Vorschriften werden im Zuge der Planung berücksichtigt und Straßen bzw. Wege ausreichend dimensioniert.

## 5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich nur ein Gebäude, das durch Eintragung in die Denkmalliste gemäß § 5 DSchG M-V als Baudenkmal unter Denkmalschutz steht:

Waldstraße 10: Wohnhaus; um 1900, Klinkerfassade, große Veranda.

## 5.6 Umwelt- und Naturschutz

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

### 5.6.1 Boden

#### Geologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund des Gemeindegebietes besteht überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten. Vereinzelt sind Torflinsen vorhanden.

#### Geländerelief

Das Gelände erscheint nahezu eben, es ist leicht in Richtung Norden geneigt. Gräben stellen leichte Geländeeinschnitte dar. Im Bereich der grabenbegleitenden Grünlandflächen ist das landschaftsprägende System der Reffs und Riegen in der Geländeausformung ablesbar.

#### Böden

Im Bereich des Altdarß (südlicher Ortsteil) steht Sand über Geschiebemergel an. Weitere Bereiche des Ortes weisen Sandböden auf, die in den Riegen von Torf überlagert sind. Moorböden findet man in weiten Teilen der Grünlandflächen. Allgemein weisen die Böden im Untersuchungsraum eine hohe Wasserdurchlässigkeit und somit eine sehr gute Versickerungseignung auf, mit der Einschränkung, dass der Bodenwasserhaushalt in Teilbereichen grundwasserbestimmt ist. Vorbelastungen und Beeinträchtigungen wie Schadstoffbelastung und Altlasten sind nicht bekannt und auch im unmittelbaren Untersuchungsraum nicht zu vermuten.

**Bewertung:** Die bislang un bebauten Bereiche weisen eine relativ ungestörte Bodenstruktur mit den natürlichen Funktionen auf. Es überwiegen nichtbindige Böden, wodurch die physiko-chemische Filter- und Pufferfunktion sehr gering ist. Grünlandnutzung wäre die einzig denkbare Wirtschaftsform. Derartige Randertragsstandorte sind heute kaum von wirtschaftlicher Bedeutung.

## 5.6.2 Wasser

Das Grund- und Oberflächenwasser-Regime des Plangebietes wird von den in West-Ost-Richtung fließenden grabenförmigen Gewässern 2. Ordnung bestimmt. Diese entwässern in den Prerow-Strom. Sie leiten Niederschlagswasser aus Prerow sowie den westlich gelegenen Waldgebieten ab.

### Grundwasser

**Grundwasserflurabstand/Grundwasserschwankungsbereiche:** Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach HK 50 weniger als 2 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert Richtung Nordosten zum Prerowstrom.

**Grundwasserneubildungsrate:** Im Gebiet herrscht ein geringer Grundwasserflurabstand vor, die sandigen Böden bieten eine hohe Grundwasserneubildungsrate.

**Vorbelastungen/Beeinträchtigungen:** (Absenkung, Schadstoffbelastung, Altlasten) Belastungen des Untergrundes durch Altlasten ist nicht bekannt, werden auch durch die vorhergehende Nutzung nicht angenommen.

### Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet verlaufen Gräben 2. Ordnung: Nordergraben, Stemsengraben und Remelgraben. Sie sind ständig wasserführend und durchfließen das Gebiet linear mit geringem Sohlgefälle. Ihre Ufer sind geradlinig ausgebildet und in Teilbereichen mit Faschinen befestigt. Die Wasserqualität hat sich nach dem Anschluss von 95 % des Gemeindegebietes an die öffentliche Kanalisation wesentlich verbessert. Heute erscheint der Remelgraben noch abwasserbelastet.

**Bewertung:** Die Gräben des Bearbeitungsgebietes stellen als historische wasserbauliche Anlagen einen festen Bestandteil der Landschaftsstruktur dar und bilden gleichermaßen das Rückgrat des vorhandenen Biotopgefüges. Die Gräben sind künstliche Gewässer mit typischen Gewässerprofilen (Kastenprofil). Im Bereich nichtbindiger Bodenbildungen besteht ein hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser.

### 5.6.3 Klima/Luft

Im Plangebiet herrscht ein typisches Ostseeküstenklima mit geringeren Temperaturunterschieden zwischen Tag und Nacht sowie Sommer und Winter als im Binnenland. Es gehört zum niederschlagsarmen Küstengebiet.

Folgende Klimadaten wurden in der Wetterstation Wustrow gemessen:  
(Quelle: Vorentwurf Landschaftsplan, Januar 2001)

Jahresdurchschnittstemperatur	7,8 °C
Durchschnittstemperatur des kältesten Monats (Januar)	-0,3 °C
Durchschnittstemperatur des wärmsten Monats (Juli)	17,0 °C
Mittlere jährliche Anzahl der Eistage (Max unter 0 °C)	20,7 d
Mittlere jährliche Anzahl der Frosttage (Min unter 0 °C)	74,1 d
Mittlere jährliche Anzahl der Sommertage (Max über 25 °C)	7,9 d
Mittlerer jährlicher Niederschlag	528 mm

Klimatisch betrachtet wird die Ortslage von Prerow durch den Darß-Wald vor West- und Nordwinden geschützt. Ein günstiges Zusammenspiel von Reiz- und Schonfaktoren bietet beste Voraussetzungen für Klimakuren. Ein besonders angenehmes thermisches Milieu im Sommerhalbjahr bedingt die gute Erholungseignung des lokalen Klimas. Es herrscht eine hohe Sonnenscheindauer und hohe Strahlungsintensität der Sonne.

**Bewertung klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Bedeutung:** Die Besonderheiten der klimatischen Situation weisen Prerow als einen für Erholungszwecke besonders geeigneten Ort aus. (Quelle: FNP Prerow)

#### 5.6.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Ein Stieleichen-Buchen-Birkenwald stellt die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet dar. Die vorhandene Vegetation wurde in Kartiereinheiten entsprechend der ‚Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern‘ (Hrsg. Landesamt für Umwelt und Natur M-V) in der Biotoptypenkartierung des GOP erfasst.

Gegenwärtig kommen im Gebiet folgende Biotoptypen vor:

**Mesophiles Laubgebüsch (BLM):** In seit mehreren Jahren brach liegenden Bereichen sind deutliche Verbuschungen zu erkennen. Charakteristisch für den Untersuchungsraum sind Weidengebüsche auf feuchten Böden bzw. in Gewässernähe sowie Brombeer- oder Birken-Gebüsche auf trockeneren Standorten.

**Feldgehölz mit Bäumen aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX):** Ein Feldgehölz, bestehend aus überwiegend Zitterpappeln (*Populus tremula*), stellt den einzigen ausgedehnteren Gehölzbestand im Untersuchungsraum dar.

**Großgehölze, Einzeln, Gruppen (B):** Zahlreiche Großgehölze (Bäume und Baumgruppen) prägen das Ortsbild als Pflanzungen entlang der Straßen sowie Gruppen in Privatgrundstücken und im Grünland. Die erfassten Arten sind in der Anlage 2 aufgelistet. Die Straßenbaumpflanzungen sind teilweise lückenhaft, gelegentlich wurden Baumreihen mit fremden Arten ergänzt.

**Gräben (FG):** Die Gräben im Untersuchungsgebiet stellen ein naturräumliches Charakteristikum dar. Sie entwässern die angrenzenden Bereiche, und bieten die Lebensgrundlage für die typisch ausgeprägte Vegetation. Sie bilden in ihrer Mehrfachfunktion das ökologische Rückgrat des Naturraumgefüges. Im Untersuchungsgebiet unterscheiden wir heute:

**Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN):** Hierzu zählt der Graben südlich des Deiches. Die Ufer weisen vielfältige Strukturen mit einem hohen Entwicklungspotential für Flora und Fauna auf.

**Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB):** Die in dieser Kategorie kartierten Gräben (Stemsengraben und Remel) weisen regelmäßige Grabenprofile und relativ geradlinige Ufer mit geringerer Bedeutung für die biotische Vielfalt des Gebietes als die extensiv gepflegten Bereiche auf.

**Verrohrter Graben (FGR):** Die Fortsetzung des Stemsengrabens im Bereich der Grünanlage ist verrohrt. Dieser Abschnitt verfügt über keinerlei Lebensraumfunktionen. In ihm birgt sich Potential für die künftige Entwicklung des Grabennetzes.

**Hochstaudenflur der eutrophen Moore und Sümpfe (VHF):** Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte. Diese ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil feuchteliebender Hochstauden auf aufgelassenen bzw. extensiv bewirtschafteten Grünländern. Sie gehören zu den gem. NatSchG M-V besonders geschützten Biotopen.

**Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN):** Der erlenbestandene Bereich südl. des Deichs stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

**Feucht- und Nassgrünland (GF):** Die Naßwiesen mesotropher Moor- und Sumpfstandorte (GFM) stellen ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

**Sonstiges Feuchtgrünland (GFD):** umfasst eine Fläche westlich der Bebelstraße und südlich des Grabens Pre12/3/2, sowie Flächen westlich des Hauptstrandübergangs im Norden des Planungsgebiets.

**Intensivgrünland (GI):** Als Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO) wurde die Fläche östlich der Bergstraße und südlich des Grabens Pre12/3/2 eingestuft.

**Staudensaum und Ruderalflur (RH), Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU):** Hierzu zählen ruderalisierte Bereiche an Wegrändern. Aufgrund nicht oder nur sporadisch stattfindender Pflegemaßnahmen können sich in diesen Bereichen Flora und Fauna ungestört entwickeln.

**Ziergebüsch/-hecke (PH), Ziergebüsch** aus überwiegend nichtheimischen Gehölzarten (PHY): Ziergebüsche sind Bestandteil der Parkanlage an der Ecke Bebelstraße / Waldstraße. Hier wurde eine Vielzahl Arten in reinen oder gemischten Beständen gepflanzt.

**Freiflächen des Siedlungsbereiches (PE), Artenreicher Zierrasen (PEG):** wurde in öffentlichen Grünbereichen, gepflegten Wegrändern und Parkanlagen erfasst. Diese Kategorie unterscheidet sich vom artenarmen Zierrasen durch einen höheren Anteil Blütenpflanzen bzw. Kräuter.

**Artenarmer Zierrasen (PER):** besitzt einen geringeren Anteil an Kräutern sowie einen weniger ausgeprägten Blühaspekt. Hier wurde ein Bereich kartiert, der zudem starke Schäden durch Betreten bzw. Befahren aufweist.

**Unversiegelte/halbversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation (PEU):** stellen Bereich wie der geschotterte Parkplatz an der Bebelstrasse dar. In den Randbereichen entwickelt sich ein Spontanbewuchs, der je nach Pflege auch den Charakter von Rasen entwickeln kann. Weiterhin sind in dieser Kategorie befahrene Wegränder erfasst worden.

**Hausgärten (PG), Nutzgarten (PGN):** diese Kategorie wurde für 'genutzte' Gärten vergeben, die aufgrund ihres extensiven Charakters nicht eindeutig zu Ziergärten zu rechnen sind. Sie sind durch Wiesenbereiche und teilweise auch älteren Baumbestand gekennzeichnet.

**Einzel- und Reihenhausbebauung (OE), Lockeres Einzelhausgebiet (OEL):** Privatgrundstücke mit überwiegender Wohnfunktion, die auch durch die Planung nicht verändert werden sollen, wurden in dieser Kategorie zusammengefasst. Hier wurden auch die Großgehölze / Bäume vernachlässigt.

**Verkehrsfläche (OV); Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF):** Versiegelte Radwege kommen entlang der Straße vor. Sie sind gepflastert, wurden aber in dieser Kategorie erfasst, da der Fugenteil gering ist.

**Wirtschaftsweg, un- oder teilversiegelt (OVU):** Unter ‚Wirtschaftswegen‘ wurden die nicht ausgebauten Erschließungswege und –straßen und die mit Betonplatten befestigten Straßen, welche von unversiegelten Streifen begleitet werden, zusammengefasst.

**Industrie- und Gewerbefläche (OI):** Die Kartiereinheit Gewerbegebiet (OIG) wurde hier für gewerblich genutzte Einzelgebäude verwendet.

### 5.6.5 Schutzgebiete

Große Flächen des Untersuchungsraumes gehören zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen (gem. § 20 LNatSchG) bzw. zu ‚Besonders wertvollen, nicht gesetzlich geschützten Biotopen‘.

Gemäß der geltenden 'Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Ostseebad Prerow' vom 12.04.2000 sind Bäume mit einem größeren Stammumfang geschützt.

Wertvolle Wiesenbereiche sind heute aufgrund fehlender Pflege verbuscht, ihr ursprüngliches Potential als Offenlandbiotop zugunsten einer gehölzgeprägten Vegetation verändert. Die Charakteristik (Wiese/Weide) ist nicht mehr erlebbar.

Für das unmittelbare Bearbeitungsgebiet liegen keine faunistischen Artenerhebungen vor. Aus dem reichen Naturraumgefüge der Umgebung ist jedoch eine faunistische Vielfalt abzuleiten. Im Ergebnis der 'Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern' werden dem Arten- und Lebensraumpotential sowie dem Lebensraumentwicklungspotential eine sehr hohe Schutzwürdigkeit beigemessen.

**Naturnähe/Naturbelassenheit** Die Wiesenbereiche sind als kulturgeprägter Standort in nahezu natürlicher Ausprägung zu betrachten. Hier ist eine Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung zu vermuten. Die Areale besitzen hohe faunistische Bedeutung.

**Zeitliche und standörtliche Wiederherstellbarkeit** Insbesondere Moorstandorte sind in kürzeren Zeiträumen nicht wieder herstellbar.

**Gefährdung/Seltenheit** Ein Komplex aus einmaligen naturräumlichen Gegebenheiten und traditionellen Nutzungen, die heute zunehmend an Bedeutung verlieren, lassen diesen Standort in seiner Typik als gefährdet betrachten.

### 5.6.6 Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

#### Landschaftsraum

**Naturräumliche Gliederung** 1. Ostseeküstengebiet, 12 Nördliches Insel- und Boddengebiet, 120 Fischland-Darß-Zingst und Barther Boddenkette

**Landschaftselemente/Kulturhistorische Besonderheiten** Die Landschaft ist von den noch heute ablesbaren naturräumlichen Besonderheiten, der Ausbildung von Reffe und Riegen gekennzeichnet. Diese haben die Entwicklung der Ortslage entlang der für Bauzwecke geologisch günstigen Reffe bestimmt. Zahlreiche Baudenkmale dokumentieren diesen Prozess. Weite Wiesenareale in den vom Baugrund her ungünstigen Riegen bestimmen die Grundstruktur des Ortes. Ein ständiger Wechsel von dichter Bebauung und weiten Wiesenarealen geben ein Gefühl von Großräumigkeit und Weite. Zahlreiche ausgewachsene Baumgruppen prägen das Ortsbild. Aufgrund der Naturraumstruktur bieten sich vielfältige landschafts- und freiraumbezogene Erholungsmöglichkeiten. Die ausgedehnten, optisch wirksamen Grün- und Freiflächen verbinden die Ortslage mit der offenen Landschaft.

**Vorbelastungen/Beeinträchtigungen** Im Ort gibt es während der Saison im Bereich der Waldstraße sowie im Bereich der Kaufhalle Ecke Bergstraße/Waldstraße erhöhte Belastungen durch Straßenverkehr. Es ist kein produzierendes bzw. schadstoffemittierendes Gewerbe ansässig. Als Beeinträchtigung des Ortsbildes ist aufgrund ihrer äußeren Gestaltung die Kaufhalle anzusehen.

**Bewertung** Prerow weist durch den steten Wechsel von dicht bebauten mit offenen Bereichen eine Vielfalt in der Raumgliederung auf. Großgrün in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen dominieren im Ortsbild. Das Ortsgefüge weist auf relativ engem Raum vielfältig ausgeprägte Charaktere auf.

- **Biotopstruktur**  
In der Bewertung der vorhandenen Biotopstruktur kann von einer Einzigartigkeit ausgegangen werden. Verlorene Landschaftsformen sind nicht regenerierbar.
- **Naturnähe/Naturbelassenheit (erkennbare Nutzungsintensität)**  
Außerhalb der bebauten Bereiche ist eine weitestgehend extensive Nutzung der Flächen charakteristisch.
- **Innen- und Außenqualität des Ortsbildes**  
Die optische Wirkung des hohen Grünanteils dominiert den landschaftlich geprägten Charakter des Ortes. Der tatsächlich geringe Anteil an nutzbaren Freiflächen ist dabei nicht entscheidend.
- **Eignung für Natur- und Landschaftserleben (Typisierung der Freiflächen nach ihrer Verteilung, Vernetzung, Erreichbarkeit - Fuß- Radwege- Zugänglichkeit, Betretbarkeit u. Ausstattung, erholungsrelevante Biotopstrukturen, visuelle Qualität), mögliche Freizeit- und Erholungsnutzung, Kinderspiel, ...)**  
Die vorhandenen Biotopstrukturen bieten optimale Voraussetzungen für die Entwicklung erlebnisreicher Rad- und Fußwege zur Freizeit- und Erholungsnutzung.
- **Empfindlichkeit**  
Große Flächen gem. § 20 NatSchG M-V Besonders geschützter Biotope sind gegenüber Veränderungen sehr empfindlich. Diese sind bei der Entwicklung neuer Strukturen zu berücksichtigen.

#### 5.6.7 Schutzgutübergreifende Gesamtbewertung

Das Plangebiet umfasst einen naturräumlich sehr wertvoll ausgestatteten Bereich. Noch immer ist die ursprüngliche Landschaftsform in wesentlichen Bereichen erlebbar. Insbesondere die extensiv bewirtschafteten grabenbegleitenden Wiesenareale im Ortskern sowie die Erlenbestände mit angrenzenden Wiesenarealen südlich des Deiches stellen ein hohes Biotoppotential dar.

Gleichzeitig sind beste Voraussetzungen für eine Entwicklung von naturraumgebundenen Erholungsangeboten gegeben.

### 5.6.8 Liste der vorgefundenen Baumarten

<b>Aps</b>	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
<b>As</b>	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
<b>Bi</b>	Birke ( <i>Betula pendula</i> )
<b>B-Bu</b>	Blut-Buche ( <i>Fagus sylvatica 'Atropunicea'</i> )
<b>Bu</b>	Rot-Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
<b>Br</b>	Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )
<b>Eb</b>	Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )
<b>Ei</b>	Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )
<b>Er</b>	Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
<b>Fb</b>	Blau-Fichte ( <i>Picea pungens 'Glauca'</i> )
<b>Fi</b>	Gewöhnliche Fichte ( <i>Picea abies</i> )
<b>Ho</b>	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
<b>Il</b>	Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> )
<b>Ka</b>	Roß-Kastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )
<b>Ki</b>	Kiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )
<b>La</b>	Lärche ( <i>Larix decidua</i> )
<b>Li</b>	Linde ( <i>Tilia spec.</i> )
<b>Li(K)</b>	Kopf-Linde ( <i>Tilia spec.</i> )
<b>Pp</b>	Hybrid.-Pappel ( <i>Populus -Hybr.</i> )
<b>Pz</b>	Zitter-Pappel ( <i>Populus tremula</i> )
<b>Ro</b>	Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )
<b>So</b>	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
<b>Ta</b>	Tanne ( <i>Abies alba</i> )
<b>To</b>	Lebensbaum ( <i>Thuja orientalis</i> )
<b>Ul</b>	Ulme ( <i>Ulmus glabra</i> )
<b>We</b>	Weide ( <i>Salix spec.</i> )
<b>Wt</b>	Trauerweide ( <i>Salix alba 'Tristis'</i> )

### 5.7 Trinkwasserschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

### 5.8 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

## 6 Konflikte

Im Planungsgebiet bestehen folgende Konfliktsituationen:

- Eine ungeordnete weitere Siedlungsentwicklung im Bereich der Gräben sowie im mittleren Bereich der Grünen Straße würde sowohl das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen als auch Naturschutzbelangen zuwiderlaufen. Man läuft auch Gefahr, dass wichtige ortsbildprägende Blickbeziehungen verloren gehen.
- Eine weitere an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzügen orientierte Bebauung ließe die besondere historische Siedlungsstruktur mit der an den Reffen und Riegen ausgerichteten Bebauung immer mehr verschwinden.
- Die ungeordnete Entwicklung von Stellplatzflächen, besonders an zentralen Punkten im Planungsgebiet steht der positiven Darstellung des Ortszentrums entgegen.
- Der Zustand der teilweise unbefestigten Erschießungsstraßen führt im Sommer zu Belästigung durch Staub. Im Frühjahr, Herbst und Winter sind die unbefestigten Straßen und Wege aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen schlecht zu nutzen.
- Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche Waldstraße/Bebelstraße vorhandenen nicht heimischen Ziergehölze mit ihrem dichten Bestand stehen dem Ziel entgegen, die regional typischen naturräumlichen Besonderheiten im Ortsbild sichtbar zu machen.
- Die teilweise ortsuntypische Bebauung der jüngsten Zeit in Form von Gebäuden mit unproportionierten Anbauten, verwinkelten Grundrissen sowie ungeordneten Dachlandschaften in streckenweise zu enger Bebauung beeinträchtigt das Ortsbild.
- Der teilweise in den Niederungen (Riegen) entstandene Gehölzbestand beeinträchtigt die Erlebbarkeit der ortstypischen Strukturen.

## 7 Planung

### 7.1 Planungsziele

Folgende städtebauliche Ziele werden mit vorliegender Planung für die Gemeinde Ostseebad Prerow insgesamt und für das Plangebiet speziell verfolgt:

- Erhalt und Weiterentwicklung der charakteristischen, historisch gewachsenen Orts- und Siedlungsstruktur. Vorrangige Ausrichtung der Baustrukturen am gegebenen Relief.
- Sicherung einer ortsgerechten und im Hinblick auf die weitere Fremdenverkehrsentwicklung angemessenen Gestaltung der privaten Gebäude und Freiflächen. Grundlage für zu schaffende verbindliche Regelungen bildet dabei die für Prerow gegebene Bautradition. Für einzelne Siedlungsbereiche hat eine differenzierte Entwicklung entsprechend der gegebenen Situation und der funktionalen Einordnung zu erfolgen.
- Schaffung zusätzlicher Baufläche für ergänzende Einrichtungen von Tourismus, Einzelhandel und Dienstleistung in dafür geeigneten Lagen. Ermöglichung einer Lebensmittelnahversorgungseinrichtung als Ersatzbau im Bereich Waldstraße/Bergstraße sowie größerer touristischer Einrichtungen (z.B. Hotel) südlich der öffentlichen Grünanlage. In der zu schaffenden Kapazität Orientierung an den gesamtgemeindlichen Vorgaben (siehe FNP).
- Schaffung zusätzlicher Baufläche für die Wohnbauentwicklung im Rahmen der in der gesamtgemeindlichen Planung vorgegebenen Größenordnung.
- Verkehrsberuhigte Erschließung im Bereich der Straße Im Remel (Grüne Straße). Vermeidung von motorisiertem Durchgangsverkehr.
- Orts- und landschaftsbildverträgliche Neuordnung des Stellplatzangebots an Bergstraße und Bebelstraße. In der zu schaffenden Kapazität Orientierung an den gesamtgemeindlichen Vorgaben (siehe FNP). Schaffung von 2 Stellplätzen für Reisebusse.
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung insbesondere im Bereich der Grünen Straße. Schaffung einer von den bestehenden Straßenräumen unabhängigen Nord-Süd-Verbindung zwischen Bergstraße und Bebelstraße.
- Erhalt der innerörtlichen Grünzüge und Blickverbindungen insbesondere im Bereich der Gräben und Feuchtwiesen. Dabei so weit wie möglich Erhalt des besonders wertvollen Vegetationsbestandes und gegebenenfalls Bereinigung der Feuchtwiesen von ortsuntypischem Bewuchs.
- Erhalt, bzw. Rekonstruktion des Grabensystems. Verbesserung der Erlebbarkeit des Grabensystems und den umgebenden Grün- und Freibereichen.
- Verbesserte städtebauliche Einbindung, Funktionszuweisung und Freiraumgestaltung für die öffentliche Grünanlage auf dem Dreieck zwischen Bebelstraße und Wald-, bzw. Strandstraße. Schaffung von Baurecht südlich der Grünfläche als Mischgebiet Nr. 5, insbesondere auch für touristische Infrastruktur.

## 7.2 Städtebauliches Konzept

Die strukturelle Besonderheit der Ortslage Prerow ist der kontinuierliche Wechsel zwischen Niederungen (Riegen) mit Gräben und Feuchtbereichen sowie dazwischenliegenden Wällen (Reffe). Aufbauend auf diese Grundstruktur entwickelte sich auf den Reffen eine bandartige Baustruktur, welche allerdings in den letzten Jahren nicht mehr konsequent weiterverfolgt wurde.

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept versucht, diese für Prerow prägende Struktur zu erhalten. Dabei werden die aus Sicht der Umweltvorsorge besonders wertvollen Flächen im Bereich „Im Remel“ weitgehend von der baulichen Entwicklung ausgenommen. Die Naturräume der Gräben und Feuchtbereiche werden zudem durch Freihalten der Korridore wieder erlebbar gemacht. Der Graben nordöstlich der Bebelstraße wird in diesem Zusammenhang wieder freigelegt.

Die im Bereich des Bebauungsplans „Ortszentrum“ vorgesehenen Einrichtungen von Einzelhandel und Dienstleistungen werden entlang der Waldstraße, der nördlichen Bergstraße sowie zwischen Strand- und Bebelstraße in Misch- und Sondergebieten zulässig. Damit wird insgesamt eine Stärkung der Waldstraße als zentraler Geschäfts- und Flanierbereich erreicht.

## 7.3 Festsetzungen

### 7.3.1 Art der baulichen Nutzung

#### Wohngebiete

Zur Unterscheidung zwischen den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist ihre jeweilige Lage im Planungsgebiet entscheidend. Hierbei wurden zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen im Sinne des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die allgemeinen Wohngebiete den (teilverwerblichen) Mischgebieten und den Hauptsammelstraßen zur Seite gestellt, während die immissionsschutzrechtlich sensibleren reinen Wohngebiete in den bezüglich Straßenlärm ruhigeren hinteren Bereichen angeordnet wurden, entsprechend dem Lärmpegelbereich I oder außerhalb jeglicher Lärmpegelbereiche.

#### Reine Wohngebiete (WR)

Wie oben beschrieben wurden die ruhigeren Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Diese Baugebiete sollen der Sicherung von Wohnbauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern für die ortsansässige Bevölkerung dienen.

### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Es werden östlich des Hauptübergangs zum Strand (Straßenbez.: Im Schüning), im Remel (Straßenbez.: Grüne Straße), östlich der Bergstraße und entlang der Bebelstraße allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen sollen im Bestand und in neu zu entwickelnden Baugebieten die Hauptnutzung Wohnen erhalten, bzw. entwickelt werden.

Um auch im Hinblick auf eine Fremdenverkehrsnutzung und Entwicklung die Wohnruhe und das Ortsbild in den allgemeinen Wohngebieten besonders zu schützen, werden ferner gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in allgemeinen Wohngebieten ansonsten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich ausgeschlossen.

### **Mischgebiete (MI)**

Es werden entlang der Waldstraße, im Bereich der Kreuzung Waldstraße/ Bergstraße sowie weiter südlich entlang der Bergstraße Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Weiter wird die Fläche zwischen der Kreuzung Waldstraße/Strandstraße und der Bebelstraße südlich der verlängerten Grünen Straße als Mischgebiet (MI 5 und 6) festgesetzt. Dieser Bereich stellt im Ortszentrum die einzige größere zusammenhängende Fläche dar, die für einen Hotelbau, Gemeinbedarfs- oder Versorgungseinrichtungen geeignet ist. Weiterhin wird die Entwicklung der Waldstraße insgesamt als zentrale Geschäftsstraße der Gemeinde Prerow angestrebt. Da die Entwicklung des Tourismus den wirtschaftlichen Schwerpunkt in der Gemeinde bildet, ist dieser Entwicklung auch durch das Festsetzen von geeigneten Flächen für entsprechende Nutzungen Rechnung zu tragen.

Die weiteren Mischgebiete entlang der Wald- und Bergstraße dienen neben dem Wohnen der Unterbringung von Einzelhandel, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung und darüber hinaus dem durch die touristische Entwicklung in der Gemeinde gesteigerten und erweiterten Bedarf an den genannten Nutzungen.

Die in den Mischgebieten Nr. 2 und 7 im Dreieck Waldstraße/Bergstraße gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO getroffene Festsetzung, dass in den Erdgeschossen der Gebäude ausschließlich Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Räume für freie Berufe anzusiedeln sind, dient zur Belebung des Hauptgeschäfts- und touristischen Kernbereichs.

Die im Mischgebiet ansonsten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind grundsätzlich ausgeschlossen; hierdurch wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt, sowie der touristischen Nutzung des Gebietes entsprochen. Durch die Zulässigkeit von ausschließlich nicht störendem Gewerbe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO soll gewährleistet werden, dass die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dem Ortscharakter eines Ostseebades nicht gänzlich widersprechen und keine gravierenden Nutzungskonflikte zur touristischen Funktion der Gemeinde, welche obere Priorität genießt, auftreten.

### **Sonstige Sondergebiete (SO)**

Westlich des Hauptstrandzugangs (Straßenbez.: Im Schüning) wird entsprechend der primär touristischen Funktion dieses Bereichs ein Sondergebiet „tourismusorientierter Einzelhandel und Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet Nr. 1 dient der Strandversorgung mit Einzelhandel, Gastronomie und auf den Tourismus orientierten Dienstleistungen. Die Tourismusorientierung der dort zulässigen Betriebe des Einzelhandels und Dienstleistungen bemisst sich an ihrer Möglichkeit, die Fremdenverkehrsfunktion des Ostseebades Prerow zu stärken. Betriebsbezogene Wohnungen außerhalb des Erdgeschosses sind zulässig. Das Erdgeschoss soll für die öffentlich zugänglichen, publikumswirksamen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Ein weiteres sonstiges Sondergebiet wird im Bereich nördlich der Verbindung Waldstraße/Bergstraße mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. In diesem Bereich ist die Neuerrichtung eines größeren Einzelhandelsbetriebs zur Sicherung der örtlichen und der touristischen Nachfrage in der Saison zulässig. Näheres zu den Auswirkungen dieses Betriebs, z.B. auf den örtlichen Einzelhandel, siehe unter 7.4.

### 7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet differenziert festgesetzt, den jeweiligen Nutzungen und den jeweiligen örtlichen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild entsprechend.

In den reinen Wohngebieten, die von den landschaftlich hochwertigen innerörtlichen Grünflächen umschlossen werden, wird zum Schutz dieses Landschaftsbildes eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, bzw. nur 0,15 im WR 4. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und zur Absicherung einer angemessenen städtebaulichen Einbindung auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Höhe der Gebäude wird in den reinen Wohngebieten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf 8,50 m über HN festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 am Strandhauptübergang wird zur Sicherstellung der Einbindung in den Bestand und aufgrund der in diesem Bereich bestehenden besonderen Anforderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt. Die selbe Festsetzung gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2. Diese Baugebiete befinden sich in Nachbarschaft zu den hochwertigen innerörtlichen Grünflächen. Die Begrenzung der GRZ in diesen Bereichen dient dem Schutz des Landschaftsbildes und der Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein funktional notwendiges Maß. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete Nr. 3 befinden sich unmittelbar an der Bebel-, bzw. der Bergstraße, die als straßenbegleitende Baugebiete eine höhere Dichte aufweisen dürfen als die Wohnbauflächen in den innerörtlichen Grünbereichen. Daher wird für diese Baugebiete eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird zur Einfügung in das bestehende Ortsbild auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Die festgesetzten Firsthöhen variieren nur aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen, die sichtbaren Firsthöhen sind dabei annähernd gleich und betragen ca. 8 m.

In den Mischgebieten Nr. 1 und 4 wird die GRZ auf maximal 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den im Bestand vorhandenen Baustrukturen und Nutzungen und ermöglicht andererseits aber eine den Planungszielen für diesen Bereich entsprechende bauliche Entwicklung. Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die Mischgebiete Nr. 2 und 7 sind von den Bauflächen her eng geschnitten. Um dennoch eine ergänzende Wohn- und Geschäftsbebauung an der Hauptgeschäftsstraße des Ortszentrums realisieren zu können und diesem zentralen Bereich auch eine angemessene Attraktivität und ein entsprechendes städtebauliches Gewicht geben zu können, wird auch hier eine gegenüber den anderen Mischgebieten höhere GRZ von maximal 0,6 für das MI Nr. 2 und sogar 1,0 für das MI 7 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ von Mischgebieten wird notwendig durch die zentrale Lage des Mischgebiets Nr. 7 mit hohem Publikumsverkehr, die ausgedehnte öffentliche Fußgängerbereiche erfordert, die unmittelbar an die Baugrenzen anschließen. Dabei werden die Bedingungen des § 17 Abs. 2 BauGB für Überschreitungen von Obergrenzen des Nutzungsmaßes erfüllt. So werden die Bedürfnisse des Verkehrs durch die Festsetzung von Pkw-Stellplatzflächen in unmittelbarer Nachbarschaft befriedigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen, da dieser Bereich

bereits weitgehend versiegelt ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenso nicht beeinträchtigt. Die Zahl der Geschosse wird hier jeweils auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Für den Bereich der Mischgebiete Nr. 5 und 6 wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird entsprechend des Bestandes und zur Ermöglichung einer größeren Beherbergungs-, Gemeinbedarfs- oder Versorgungseinrichtung auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Sondergebiet Nr. 1 „tourismuserorientierter Einzelhandel und Gastronomie“ wird das Maß der baulichen Nutzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein funktional notwendiges Maß festgesetzt. Entsprechend wird die GRZ in diesem Bereich auf maximal 0,25 beschränkt. Die Anzahl der zulässigen Geschosse wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Im Bereich des sonstigen Sondergebiets Nr. 2 ist die Errichtung einer größeren Einzelhandelseinrichtung vorgesehen. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 festgesetzt. Die sichtbare Gebäudehöhe beträgt ca. 9 m, also maximal 10 m über HN.

Die für sämtliche Baugebiete festgesetzten Beschränkungen der Gebäudehöhen erfolgt zur Sicherung der maßstäblichen Einfügung in die Ortsstruktur und zum Schutz des Landschaftsbildes und des tradierten Ortscharakters.

### **7.3.3 Bauweise, Hausformen, Baugrenzen und -linien und Stellung baulicher Anlagen**

Die Baugrenzen und die Bauweise im Planungsgebiet werden auf Grund des differenzierten Orts- und Landschaftsbilds und der Unterschiedlichkeit der festgesetzten Nutzungen in den einzelnen Baugebieten differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei einerseits an der bestehenden Bebauung, tragen aber auch der für die einzelnen Baugebiete vorgesehenen zukünftigen Entwicklung angemessenen Rechnung.

Für sämtliche Baugebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Zulassen einer geschlossenen Bauweise würde Strukturen mit großen geschlossenen Fassadenabschnitten ermöglichen, welche sich nicht mit der kleingliedrigen und stark durchgrünten Ortsstruktur von Prerow vertragen.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten Nr. 1, 3 und 4 wird entsprechend der angestrebten aufgelockerten und kleingliedrigen Baustruktur nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

### **7.3.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke**

Um das Ziel einer aufgelockerten Bebauung mit den ortsüblichen größeren Freibereichen zu erreichen, werden für die Baugrundstücke Mindestmaße nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Die Größe der Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete hat mindestens 500 m<sup>2</sup> zu betragen. Ausnahmen bilden die Baugebiete WR 4, MI 7 und das nördliche Teilgebiet des MI 3, in denen die Größe der Baugrundstücke lediglich 375 m<sup>2</sup> betragen muss, da in diesen Baugebieten die vorgesehenen Baugrundstücke die 500 m<sup>2</sup>-Schwelle nicht erreichen.

### **7.3.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den allgemeinen und reinen Wohngebieten auf höchstens zwei Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Damit soll einem unkontrollierten Ausbau von Wohngebäuden mit Wohnungen zu Ferienwohnzwecken entgegengewirkt werden. Die Kapazitäten zur Fremdenbeherbergung in diesem laut Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern unter Punkt 7.2.1 (3) bereits intensiv genutzten Tourismusgebiet sollen lediglich behutsam weiterentwickelt werden. Mit dieser Festsetzung wird ein zumindest mittelbares Steuerungsinstrument angestrebt, um möglichst zu erreichen, dass mindestens eine Wohnung dem Dauerwohnen dienen und lediglich eine weitere Wohnung pro Wohngebäude zu Ferienwohnzwecken vermietet wird.

### 7.3.6 Vorausschätzung der Zahl der Wohneinheiten

Diese Vorausschätzung dient der überschlägigen Berechnung der zusätzlich entstehenden Wohneinheiten und Beherbergungskapazitäten im Geltungsbereich. Dabei ist zwischen den Wohngebieten, in denen die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt ist, und den Mischgebieten zu unterscheiden.

Die Zahl der möglichen neu entstehenden Wohneinheiten und Ferienwohnungen in den einzelnen Baugebieten lässt sich aufgrund der Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke, zu den zulässigen Bauweisen und Hausformen und zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und aufgrund der Aufnahme der Gebäudebestands in die Planzeichnung recht präzise abschätzen.

So sind in den reinen Wohngebieten ca. 14 zusätzliche Wohngebäude mit zusammen 28 Wohnungen, davon 5 Wohngebäude in den beiden WR 1-Gebieten, 6 Gebäude im WR 2, 2 Gebäude im WR 3 und 1 Wohngebäude im WR 4 zulässigerweise neu zu errichten.

In den allgemeinen Wohngebieten stehen aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands nur noch 3 Baufenster für die Neuerrichtung von Wohngebäuden mit zusammen 6 Wohnungen zur Verfügung.

Von diesen 34 Wohnungen in den beiden Wohngebietstypen werden schätzungsweise maximal 17 als Ferienwohnungen genutzt, bei Errichtung von Doppelhäusern wohl weniger.

Die Mischgebiete umfassen ca. 2,6 ha, von denen 1,9 ha bereits bebaut und überwiegend mit Wohnnutzung belegt sind, so dass die für eine Neubebauung verbleibenden 0,7 ha in erster Linie gewerbliche Nutzungen aller Art aufnehmen werden, um die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes noch wahren zu können. Nach jetzigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung des Baubestand werden im MI 1 keine Neubauten, im MI 2 zwei gemischte Geschäftshäuser mit insgesamt ca. 12 Wohnungen im Obergeschoss, im nördlichsten MI 3 ein kleiner Neubau mit vielleicht 2 Wohneinheiten, im MI 4 gegebenenfalls maximal ein Neubau, im MI 5 eventuell ein Beherbergungsbetrieb auf dem Flurstück 458 und zwei weitere Neubauten mit zusammen schätzungsweise 8 Wohneinheiten, im MI 6 keines und im MI 7 ein Geschäftshaus mit 4 Wohnungen gebaut werden. Das wären in den Mischgebieten zusammen voraussichtlich 26 Wohneinheiten, davon geschätzten 13 Ferienwohnungen.

Zusammengenommen entstünden so in den Baugebieten insgesamt 60 zusätzliche Wohneinheiten, von denen schätzungsweise die Hälfte, also 30, der Fremdenbeherbergung dienen könnten.

### **7.3.7 Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen**

Auf den privaten Grundstücken dürfen gemäss § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nicht hinter der parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden hinteren Baugrenze angeordnet werden. Dadurch soll verhindert werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche übermäßig versiegelt und durch Pkws verlärmert werden.

### **7.3.8 Örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan regelt die zukünftige bauliche Entwicklung eines wichtigen Teils der historisch gewachsenen Ortslage. Zum Erhalt des Ortsbilds mit seiner besonderen Baustruktur sowie der charakteristischen Baugestaltung sind betreffend des gesamten Geltungsbereichs über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus noch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V erforderlich.

In diesem Sinne wird die Festsetzung eines rechteckigen Gebäudegrundrisses und dessen Proportionierung vorgenommen. Das Verhältnis von Gebäudebreite zur Gebäudelänge hat dabei 1 zu mindestens 1,2 zu betragen, um kubisch wirkende Gebäude auszuschließen. Durch die Zulässigkeit von Anbauten wird eine hinreichende Flexibilität gewährleistet. Um optische Beeinträchtigungen der weiträumigen Wiesenflächen und der mit ihnen verbundenen Blickbeziehungen zu reduzieren, wird weiterhin festgesetzt, dass die Grundfläche von Gartenhäusern 8 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.

Die örtliche Bauvorschrift zur Ausbildung und Eindeckung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden ist zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtbildes der Dachlandschaft erforderlich. Das Zulassen verschiedener Dachformen und Materialien sowie Sonderregelungen für Nebengebäude und Garagen gewährleistet eine hinreichende Flexibilität und Gestaltungsfreiheit.

Die Beschränkung auf eine Material- und Farbpalette der Fassadenmaterialien ist der Erlangung eines harmonischen Ortsbildes förderlich. Durch die Zulässigkeit verschiedener Materialien und Farben wird auch hier eine gewisse Wahlfreiheit gewährleistet.

### 7.3.9 Verkehrsflächen

#### **Straßenerschließung**

Die vorhandenen Haupt- und Erschließungsstraßen bleiben in Ihrer Lage erhalten. Die übergeordneten Erschließungsstraßen im Planungsgebiet Waldstraße, Bergstraße, und Bebelstraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die untergeordneten Erschließungsstraßen werden als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Für die Erschließungsstraße südlich des Sondergebiets Nr. 2 ist die Beibehaltung der Einbahnstraßenregelung von Ost nach West, für die südlich gelegene, streckenweise auszubauende Grüne Straße ist eine Einbahnstraßenregelung in umgekehrter Richtung von West nach Ost vorgesehen. An deren östlichen Ende sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abbiegen in die Waldstraße nur nach rechts möglich sein. Eine diesbezügliche Regelung kann nicht der Bebauungsplan festsetzen, sondern müsste ein späterer Beschilderungs- und Markierungsplan vornehmen, der mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde abzustimmen ist. Der Bebauungsplan kann jedoch durch eine sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächenbreite Einbahnstraßen begünstigen. Die eingezeichneten Sichtdreiecke berücksichtigen bereits die von der Gemeinde favorisierte Einbahnstraßenregelung. Für die Dimensionierung der Sichtdreiecke ist u.a. die zulässige Höchstgeschwindigkeit der Erschließungssammelstraßen maßgeblich, die 50 km/h auf der Wald- und der Bergstraße und lediglich 30 km/h auf der Bebelstraße beträgt.

#### **Ruhender Verkehr**

Im südlichen Bereich Ecke Wald- und Bergstraße werden zur Versorgung der Einzelhandelseinrichtungen in den Mischgebieten Nr. 2 und 7 und dem Sondergebiet Nr. 2 als Fläche für Stellplätze (P1) sowie für den erhöhten Stellplatzbedarf in der Saison Parkflächen festgesetzt (P2). Auf den Flächen können insgesamt ca. 100 Stellplätze realisiert werden. Damit wird der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen, der in diesem Bereich die Vorhaltung von mindestens 60 Stellplätzen vorsieht. Südlich des Sondergebietes Nr. 2 wird eine weitere Fläche als Parkfläche festgesetzt, die bis zu zwei touristischen Reisebussen das Parken erlauben soll.

Eine weitere Parkfläche wird westlich der Bebelstraße im Bereich des Flurstückes 832/1 festgesetzt (P4). Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans sind in diesem Bereich mindestens 30 Stellplätze vorzuhalten. Auf der Fläche können ca. 22 Stellplätze errichtet werden. Da im Bereich Ecke Bergstraße/Waldstraße mehr als die im Flächennutzungsplan dargestellten 60 Stellplätze realisiert werden können, ist die geringfügige Unterschreitung im Bereich der Bebelstraße vertretbar.

#### **Verkehrslärm**

Die Auswirkungen des Verkehrs auf die benachbarten Baugebiete in Bezug auf Schallimmissionen wurden in einer Schallimmissionsprognose vom 21.02.2003 untersucht. Im Hinblick auf den fließenden Verkehr wurden, als Ergebnis der Prognose, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Festsetzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz aufgenommen. Bezüglich des ruhenden Verkehrs wurde auf mehreren Parkflächen (P1 und P4) die Nachtnutzung durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, um die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte zu gewährleisten. Die Anlieferung des SO 1 erfolgt, von der südlich gelegenen Erschließungsstraße kommend, ausschließlich im Bereich einer baulich gefassten „Lärmschutzschleuse“ zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des SO 1.

### **Fußwegeverbindungen**

Es werden im Planungsgebiet zur fußläufigen Verbindung der südlichen Baugebiete mit dem Ortszentrum und dem Hauptübergang zum Strand (Straßenbez.: Im Schüning) und zur Steigerung der Erlebbarkeit der zentralen Grünflächen neue Fußgängerbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verbindung beginnt im Norden südlich des Sondergebiets Nr. 2, verläuft in Richtung Süden am westlichen Rand des Grünbereichs „Im Remel“, überquert die beiden zu überwindenden Gräben im Bereich des Flurstücks 918/1 und des Flurstücks 834/1, und schließt im Süden an den festgesetzten Fußgängerbereich des benachbarten Bebauungsplans Nr. 7 an.

Die Flächen zur fußläufigen Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Mischgebiete Nr. 2 und Nr. 7 und des Sonstigen Sondergebietes Nr. 2, südlich der Waldstraße und östlich der Bergstraße, werden ebenfalls als Fußgängerbereich festgesetzt.

### **7.3.10 Grünflächen**

Zum Schutz und Erhalt des typischen Orts- und Landschaftsbildes mit seinen ausgeprägten Grünbereichen im inneren Bereich des Planungsgebiets werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Grünflächen festgesetzt.

Die in ihrem Charakter sowie ihrer Nutzbarkeit unterschiedlichen Grünräume erfüllen in der angestrebten Vernetzung die Bedürfnisse nach wohnungsnaher Erholung sowie einer erlebbaren Durchgrünung des Ortes.

Zum Abschluss des Karrees Waldstraße/Bergstraße im Osten wird eine kleine dreieckige Grünfläche, wie im Bestand vorhanden, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Grünfläche ist zur Auflockerung und Gestaltaufwertung der Waldstraße sinnvoll.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird zwischen Bebelstraße und Wald-, bzw. Strandstraße im Bereich der bestehenden Grünanlage festgesetzt. Diese soll als attraktiver Aufenthaltsbereich gerade auch im Zusammenspiel mit der vorgesehenen Entwicklung von gastronomischen und sonstigen tourismusrelevanten Einrichtungen in den südlich und nordwestlich gelegenen Mischgebieten entwickelt werden. Es ist eine gestalterische Aufwertung dieses Grünbereiches, insbesondere auch durch Öffnung des Grabens sowie eine bessere Verknüpfung mit den anschließenden extensiven Grünbereichen vorgesehen.

Östlich der Bebelstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser dient der Versorgung der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete im Ortszentrum.

Auf Grund der besonderen topografischen Gegebenheiten im Planungsgebiet ist im Inneren des Planungsgebiets eine große zusammenhängende Grünfläche mit großen Feuchtbereichen, durchzogen von Entwässerungsgräben vorhanden. Dieser in Vegetation und Landschaftsbild besondere Naturraum wird als „Grünflächen“ festgesetzt. Die festgesetzten Grünflächen erstrecken sich von der Waldstraße im Osten bis zur Bergstraße. Die Grünflächen stellen eine Verbindung zu den das Planungsgebiet angrenzenden, den gesamten Ort durchziehenden Grünbereichen dar. Die in privatem Eigentum befindlichen Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Zweckbestimmungen orientieren sich an der jeweiligen Bestandssituation gemäß Bestandskartierung des Grünordnungsplans.

### 7.3.11 Flächen für Wald

Am nördlichen Ende des Geltungsbereichs werden Flächen für Wald gemäß der vorhandenen Bestandssituation festgesetzt. Nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ist für bauliche Anlagen ein Waldabstand von mindestens 20 m vom äußersten Rand der Waldfläche einzuhalten. Die nördlichsten Baugrenzen innerhalb der Baugebiete berücksichtigen diesen Waldabstand.

Das nördliche Baufenster des WA 1-Gebietes wird im 2. Entwurf aufgegeben, da es mit dem erforderlichen Waldabstand kollidiert. Dieser Abstand baulicher Anlagen zum Wald hat nach Einzelfallbetrachtung durch das Forstamt in Bezug auf das benachbarte Sondergebiet Nr. 1 und nach Erteilung einer erforderlichen, noch zu beantragenden Ausnahmegenehmigung mindestens 20 m zu betragen. In Bezug auf das gegenüberliegende allgemeine Wohngebiet WA 1 muss dieser Abstand größer ausfallen, da hier keine Alleebäume als Puffer herabfallender Waldbäume und als Ausnahmetatbestand vorhanden sind.

### 7.3.12 Festsetzungen zur Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden auf Grundlage der Ergebnisse des Gründordnungsplans entwickelt. In der Gesamtheit sorgen die Festsetzungen für eine angemessene Grün- und Freiflächengestaltung im Plangebiet, erhalten bzw. entwickeln innerörtliche Biotop- und Grünverbindungen und tragen zu einem angemessenen Ausgleich des durch die Planung ermöglichten Eingriffs in die einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs. 5/§ 1 a Abs. 3 BauGB sowie § 8 BNatSchG bei.

Entsprechend des Ergebnisses der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Modell Mecklenburg-Vorpommern kann ein ausreichender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs allein nicht geleistet werden. Es verbleibt ein Defizit von Kompensationsflächenpunkten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird daher sowohl durch grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet als auch durch ergänzende externe Maßnahmen ausgeglichen. Ein dementsprechender Antrag auf Abbuchung des Ökokontos wird noch zu stellen sein.

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**

In den Bebauungsplan wurden eine Vielzahl von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) übernommen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen im GOP wird ausdrücklich verwiesen, auf deren Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB:

Im Bebauungsplan werden vier verschiedene Anpflanzgebote – p 1 bis p 4 – mit zum Teil mehreren Teilgebieten festgesetzt. Auf die Wiederholung der einzelnen textlichen Festsetzungen an dieser Stelle wird verzichtet.

Ferner sind sämtliche vorhandene Bäume als zu erhaltend mit dem Panzeichen für Einzelstandorte festgesetzt, deren Erhalt nicht mit Sichtdreiecken in Einmündungsbereichen der Verkehrsflächen oder mit Festsetzungen über überbaubare Grundstücksflächen kollidieren.

### **7.3.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Die für das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Gemeinde Prerow typischen Gräben sind zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Regulierung des Wasserabflusses im Planungsgebiet zu erhalten bzw. zu renaturieren.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers wird auch zukünftig über das Grabensystem erfolgen. Kapazitätsbeschränkungen bestehen nicht. Die Gräben stellen Gewässer 2. Ordnung dar. Eine Einleitung von Niederschlagswasser bedarf daher gemäß LWaG M-V der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

Die Gräben, die im Planungsgebiet vorhanden sind, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Der verrohrte Graben im Bereich der Grünfläche zwischen Bebelstraße und Waldstraße ist zu öffnen und zu renaturieren. Die entsprechenden Festsetzungen zu Renaturierung des Grabens sind in vorliegender Satzung getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser für die Ortslage Prerow beträgt 2,60 m über HN, zusätzlich ist noch die Höhe des Wellenschlags in Ansatz zu bringen. Die natürliche Geländehöhe bewegt sich durchweg deutlich unterhalb dieses Maßes.

Bis zur Realisierung der Sturmflutmaßnahmen für die Ortslage Prerow, die sich derzeit in Planung befinden, besteht nach Stellungnahme des StAUN vom 10.10.02 möglicherweise für Teilgebiete des Bebauungsplans Nr. 17 bei Ansatz des Bemessungshochwassers von 2,60 m über HN Überflutungsgefahr. Diese kann aus westlicher Richtung mit Verzögerung durch den Darßwald auftreten.

Eine geeignete Schutzmaßnahme wäre die Anhebung des Geländeniveaus über den Wert des Bemessungshochwassers zuzüglich Wellenschlag. Eine solche Zielsetzung würde aber bei einem vorhandenen Geländeniveau von um ca. 0,70 – 1,30 m über HN für die als Baugebiete festgesetzten Flächen eine Aufschüttung von ca. 1,30 bis zu 1,90 m erfordern. Diese ist weder vom Orts- und Landschaftsbild und von den sonstigen Umweltschutzaspekten, noch von den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen her angemessen bzw. sinnvoll. Weiterhin befinden sich ohnehin neue Hochwasserschutzmaßnahmen bereits in Planung und sollen auch in einem vertretbarem Zeitrahmen realisiert werden. Zudem ist durch den im Sturmflutfall verzögerten Pegelanstieg eine rechtzeitige Evakuierung möglich; der Gefährdung von Personen kann vorgebeugt werden. Daher ist nach Abwägung des gesamten Sachverhalts ein Verzicht auf zusätzliche Schutzmaßnahmen im Gebiet vertretbar.

### **7.3.14 Prüfung nach UVPG**

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt mit 1,18 ha weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung durchgeführt werden muss.

Da der Einzelhandelsbetrieb des Sondergebiets Nr. 2 an diesem integrierten Standort als Ersatz eines bestehenden Betriebs nicht die üblicherweise zu erwartenden schädlichen Auswirkungen eines großflächigen Handelsbetriebs aufweist, wie unter Punkt 7.4 der Begründung in Anlehnung an die Systematik des Einzelhandelserlasses umfassend dargelegt wird, erscheint eine allgemeine Vorprüfung auch nach Nr. 18.6.2 und 18.8 der Anlage 1 des UVPG entbehrlich.

#### 7.4 Prüfung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauNVO

Im folgenden Abschnitt wird geprüft werden, ob durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel“ mit bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche und die damit geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs aufgrund der Überschreitung der Vermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche etwaige negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO entstehen könnten. Hierfür ist es notwendig, mindestens die in § 11 BauNVO aufgeführten möglichen landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsfelder auf den konkreten Einzelfall der geplanten Baumaßnahme hin zu überprüfen. Dabei ist der sogenannte „Einzelhandelserlass“ des Landes, das jeweilige regionale und das Landesraumordnungsprogramm zu beachten. In der Reihenfolge von Punkt 2.3.1 des „Einzelhandelserlasses“ sind folgende Auswirkungen zu untersuchen:

##### a) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung:

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ liegt im Hinblick auf die Nahversorgung auch nicht-motorisierter Bevölkerungsgruppen optimal, da der geplante Einzelhandelsbetrieb durch die vorgesehene absolut zentrale Lage in der Mitte der Ost-West-Ausdehnung des Gemeindegebiets von allen Wohnbereichen fußläufig erreichbar ist. Bezüglich der durch den Bebauungsplan festgesetzten Sortimente lässt sich feststellen, überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind (in Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse der Strukturuntersuchung des Einzelhandels M-V aus 2000 sowie des Einzelhandelserlasses M-V vom 94.07.1995). Dabei handelt es sich um Lebensmittel (einschließlich Lebensmittelhandwerksbetriebe wie Bäcker und Fleischer), Getränke, Drogerie, Blumen und Zeitschriften, also um Güter des kurzfristigen, des sogenannten „periodischen“ Bedarfs, die für die Nahversorgung der Bevölkerung entscheidend sind. Die in einem Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb der geplanten Größe üblicherweise geführten Randsortimente sind als zulässig festgesetzt. Der geplante Lebensmittelmarkt selbst wird eine Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 1.250 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von ca. 830 m<sup>2</sup> aufweisen, ca. 150 m<sup>2</sup> BGF sind für drei zusätzliche kleine Läden vorgesehen, für die die gleiche Sortimentsbegrenzung gilt.

An dem planungsrelevanten Standort befindet sich bereits ein Lebensmittel-Supermarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, dieser soll abgerissen werden, so dass es sich lediglich um einen Ersatzbau mit geringfügiger Flächenerweiterung handelt.

Im westlichen Teil Prerows besteht außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs ein weiterer Lebensmittelmarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, dieser wird durch mehrere kleinere Geschäfte ergänzt, die zusammen nochmals gut 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Für die Nahversorgung der Bevölkerung im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit ist dieser Standort jedoch weniger gut geeignet.

Fazit: Eine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung ist nicht erkennbar.

b) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden:

Da das Vorhaben und das entsprechende Sondergebiet Einzelhandel im Zentrum und nicht an der Peripherie des Gemeindegebiets vorgesehen ist, ist von einer Stärkung der Einzelhandels- und Versorgungsfunktion der Ortsmitte und des Ortes insgesamt auszugehen. Negative Auswirkungen auf andere umliegende Gemeinden kann aufgrund der festgesetzten Größen- und Sortimentsstruktur ausgeschlossen werden.

Prerow ist kein zentraler Ort und hat daher kein beschlossenes Einzelhandelskonzept, wie von Nummer 5.5.3 des Landesraumordnungsprogramms (LROP) für zentrale Orte gefordert. Allerdings trifft der teilgenehmigte Flächennutzungsplan Aussagen zum Einzelhandel. Der FNP stellt für die Gemeinde einen Entwicklungsbedarf an Einzelhandelsflächen dar. Der Bestand betrug nach einer Begehung 1998 ca. 1.500 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel, der Bedarf wird nach einer Berechnung mit 3.740 qm im FNP angegeben. Die Differenz von 2.240 qm wurde inzwischen von dem unter a) erwähnten Einzelhandelsstandort im westlichen Gemeindegebiet (Strand-/ Ecke Hafenstraße) mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche teilweise aufgebraucht. Für den Ersatzbau im geplanten Sonstigen Sondergebiet werden für die geringfügige Vergrößerung nur 200 qm benötigt, so dass 1.300 qm für weiteren Einzelhandel, z.B. in den Mischgebieten im zentralen Bereich, zur Verfügung stehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Daten um Orientierungswerte handelt. Diese sind in Abhängigkeit von der aktuellen Nachfragesituation sowie der geplanten Standort- und Sortimentsentwicklung zu überprüfen.

Fazit: eine Gefährdung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ist nicht zu befürchten.

c) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung:

Eine ordnungsmäßige verkehrliche Anbindung des Sonstigen Sondergebiets ist aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsbestands an dem Standort bereits gegeben. Die Anlieferung erfolgt über die Einbahnstraße südlich des Sondergebiets. Das vorhandene Verkehrsnetz ist in seiner Leistungsfähigkeit für das geplante Vorhaben mit Nahversorgungssortimenten ausreichend.

d) Auswirkungen auf den Verkehr:

Die Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr sind gering, da bereits ein größerer Einzelhandelsbetrieb mit umfangreichen Parkraumflächen besteht. Für die im Bereich der festgesetzten Mischgebiete 2 und 8 wegfallenden Parkplätze werden südlich der Einbahnstraße neue geschaffen: die beiden Flächen P2. Für Kundenfahrzeuge steht mit der festgesetzten Stellplatzfläche (P1) ausreichend Parkraum zur Verfügung. Für die Anlieferung ist südlich der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebiets eine ausreichend große Fläche vorgesehen.

Die Auswirkungen des Verkehrs auf die benachbarten Baugebiete in Bezug auf Schallimmissionen wurden in einer Schallimmissionsprognose vom 21.02.2003 untersucht. Im Hinblick auf den fließenden Verkehr wurden, als Ergebnis der Prognose, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Festsetzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz aufgenommen. Bezüglich des ruhenden Verkehrs

wurde auf mehreren Parkflächen (P1 und P4) die Nachtnutzung durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, um die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte zu gewährleisten. Die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs erfolgt, von der südlich gelegenen Erschließungsstraße kommend, ausschließlich im Bereich einer baulich gefassten „Lärmschutzschleuse“ zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des SO 1.

Fazit: Möglichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr und auf das Schutzbedürfnis der Nachbarschaft wird durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans begegnet.

e) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild:

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, bzw. dieses im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu verbessern, wurde zur Vermeidung monotoner Fassaden eine Festsetzung zur Fassadengliederung nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen, die die zukünftig ortsbildprägende Fassade zur Bergstraße durch drei vorspringende Fensterfronten mehrfach plastisch gliedert. Hinter diesen Fensterfronten befinden drei kleinere Shops, die nicht nur die Fassadenabfolge optisch auflockern, sondern durch den von ihnen generierten Publikumsverkehr auch den vorgelagerten, platzartig aufgeweiteten Straßenraum beleben.

Im Gegensatz zum gegenwärtigen Zustand wird die großräumige zukünftige Parkfläche P1/P2 durch die aus Mischgebieten und dem Sondergebiet bestehenden Mantelbebauung städtebaulich zu drei Seiten abgeschirmt, das Ortsbild dadurch optisch erheblich verbessert.

Da es sich um einen zentralen Standort handelt und die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt wurde, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Umgebung von Prerow nicht feststellbar.

Fazit: Das Orts- und Landschaftsbild von Prerow wird nicht negativ beeinflusst.

f) Auswirkungen auf den Naturhaushalt:

Da der Boden auf der Fläche des geplanten Sonstigen Sondergebiets für die bestehende Einzelhandelseinrichtung und für Parkflächen bereits weitgehend versiegelt ist und die Zahl der Stellplätze annähernd gleichbleibend ist, kommt es zu keiner beachtlichen Erhöhung des Versiegelungsgrads, somit auch zu keiner Veränderung des Wasserhaushalts. Bezüglich des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans findet zwar ein Eingriff statt, dieser wird aber durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs insgesamt ausgeglichen.

Die möglichen Lärmbelastigungen wurden in der Schallimmissionsprognose untersucht und entsprechende eindämmende Festsetzungen getroffen. Eine spürbare Vermehrung der Abgas- und Geruchsbelastigungen allein durch das geplante Vorhaben ist nicht zu vermuten, da es nur einen Ersatz für eine annähernd gleichgroße Einzelhandelseinrichtung darstellt. Aus dem gleichen Grund wird sich auch das Kleinklima nicht nachweisbar verändern.

Fazit: Kleinräumig sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt feststellbar, der Eingriff bezüglich des Gesamtgeltungsbereichs des Bebauungsplans wird ausgeglichen.

g) Landesplanerische Beurteilung:

Prerow ist kein Standort im Zentrale-Orte-System des Landes und der Planungsregion Vorpommern. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Barth, als Ländlicher Zentralort fungiert Born. Großflächiger Einzelhandel ist nach Punkt 5.5.3 (2) des LROP in den zentralen Orten anzusiedeln. Für die landesplanerische Beurteilung des geplanten SO „Einzelhandel“ ist die festgesetzte Beschränkung der Sortimente auf solche mit „überwiegend nahversorgungsrelevantem“ Charakter maßgeblich, weil dadurch sichergestellt wird, dass das zentralörtliche System nicht gefährdet wird. Während sich die zentralen Orte für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des gehobenen und spezialisierten Bedarfs anbieten, muss die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion gewährleistet sein (Begründung zu 6.4.2 (1) des RROP), wozu das geplante Vorhaben in Prerow mit seinen periodischen Sortimenten beiträgt. Es entspricht somit dem Ziel in 6.4.2 (1) RROP, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung anzustreben. Darüber hinaus hilft das Vorhaben den Wirtschaftszweig des Tourismus in einem Tourismusschwerpunktraum zu stärken (7.2.1 (2) RROP), da ein großflächiger Lebensmittelanbieter, wie jetzt schon der bestehende Lebensmittelmarkt, in der Saison gerne von den örtlich einquartierten Touristen nachgefragt wird. Die mit dem Ersatzbau herbeigeführte optische und städtebauliche Verbesserung sowie das erweiterte Angebot unterstützen die Gemeinde bei der Entwicklung eines qualifizierten Fremdenverkehrs.

Zum Standort des Sondergebiets innerhalb der Gemeinde ist festzustellen, dass sich die geplante Gebietsausweisung an einem städtebaulich integrierten Standort befindet, wie von Punkt 6.4.2 (2) RROP gefordert. Den Zielen einer ausgewogenen innergemeindlichen Einzelhandelsstruktur und der Stärkung der zentralen Bereiche einer Kommune (6.4.2 (3) RROP) entspricht das Vorhaben aufgrund seiner Lage im Ortszentrum vollständig. Dem unter a) erwähnten, bereits entwickelten Einzelhandelsstandort im westlichen Gemeindegebiet (Strand-/ Ecke Hafenstraße) als eher peripheren Standort wird ein ökonomisches Gegengewicht im geographischen und funktionalen Zentrum gegenüber gestellt.

Die in 3.1.3 des Einzelhandelserlasses genannten, allgemein einschlägigen Ziele des LROP (Punkte 4.1, 4.2, 5.1, 8.1), werden beachtet, zumindest steht das Vorhaben diesen Zielen nicht entgegen. Besondere Berücksichtigung findet dabei das Ziel 5.1 (3) LROP, nach dem die Weiternutzung, gegebenenfalls Sanierung oder Revitalisierung von bestehenden Sondergebieten Vorrang vor der Erschließung neuer Gebiete haben soll.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Derzeit sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine hoheitlichen Bodenordnungsverfahren vorgesehen.

## **9 Hinweise**

Hinweis zum Baugrund:

In den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 2, WA 3 und SO 1 ist eine Begutachtung des Baugrundes zu empfehlen. Diese Bereiche sind in der Biotoptypenkartierung des Grünordnungsplans als Feucht- und Nassgrünland (GFD und GFM) oder als Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO) aufgeführt und weisen oberflächennahe Grundwasserstände auf.

Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern:

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

a) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

b) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund:

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup> täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Erstes Gesetz zur Änderung des LWaG M-V vom 06.06.2005 (GVOBl. M-V S. 246), der Genehmigung.

Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziffer 1 Buchstabe g LWaG das zuständige Staatliche Amt für Umwelt und Natur.

Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung-WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V S. 376).

Antragsteller für Anlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, muss die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft sein.

## 10 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Größe in Hektar
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>ca. 11</b>
<b>Baugebiete</b>	<b>4,5</b>
davon reine Wohngebiete	0,8
davon allgemeine Wohngebiete	0,6
davon Mischgebiete	2,6
davon sonstige Sondergebiete	0,5
<b>Grünflächen</b>	<b>4,1</b>
davon private Grünflächen	3,6
davon öffentliche Grünflächen	0,5
<b>Flächen für Wald</b>	<b>0,5</b>
<b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>	<b>0,5</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1,3</b>
davon Straßenverkehrsfläche	0,4
davon Verkehrsberuhigter Bereich	0,6
davon Öffentliche Parkfläche	0,1
davon Fußgängerbereich	0,2

## 11 Kosten

Eine verlässliche Kostenschätzung liegt nicht vor. Ein Ankauf von privaten Flächen durch die Gemeinde zur Anlage der als öffentlich festgesetzten Grünflächen ist nicht erforderlich, da sich diese bereits im öffentlichen Eigentum befinden.