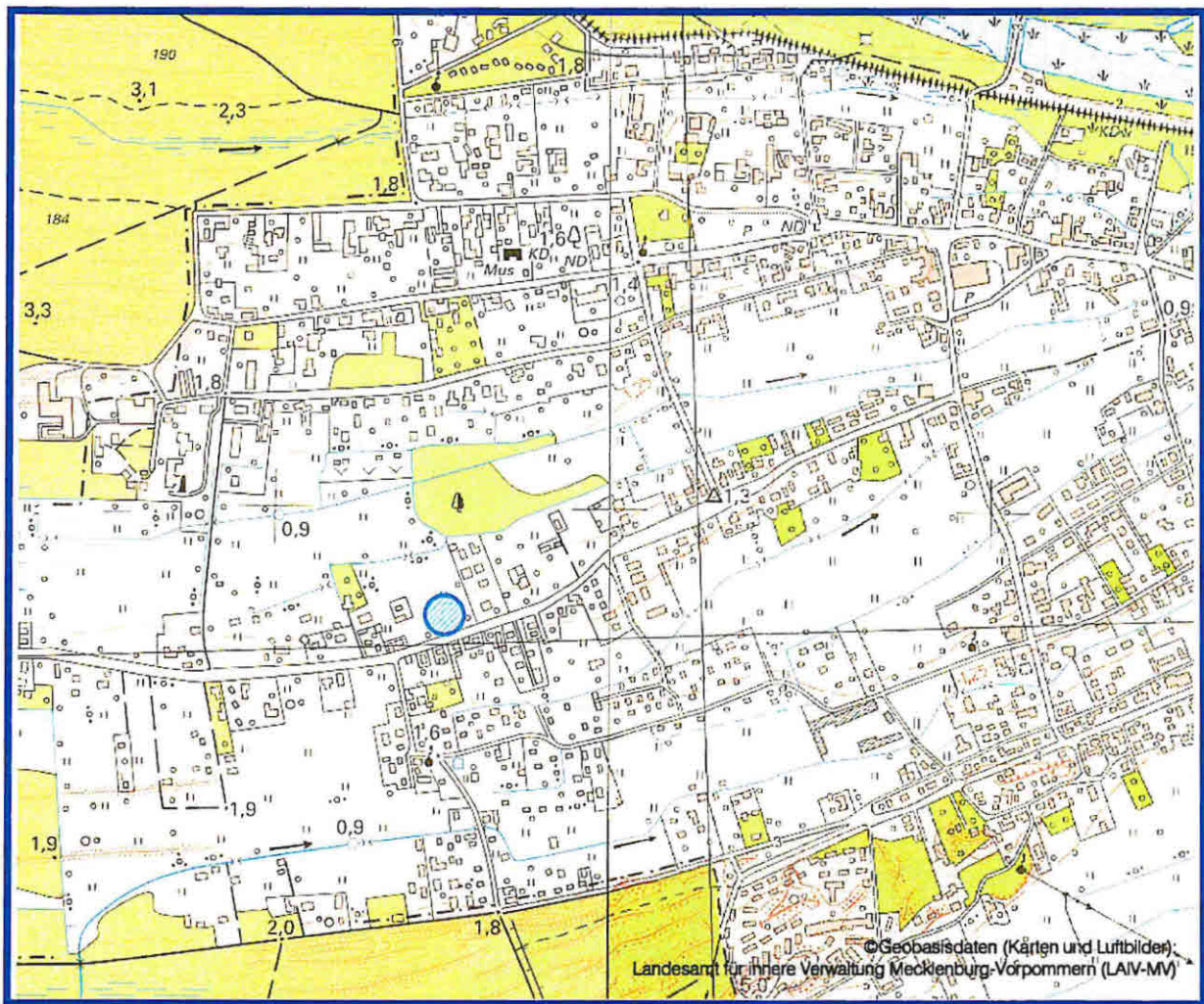




Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

für das Wohngebiet „Grüne Straße“

nördlich der Grünen Straße und westlich der Gaststätte „Seeteufel“

Ostseebad Prerow, November 2011



Andreas Meller
Bürgermeister

Inhalt

1	ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG UND SCHWERPUNKTE	
	DER ABWÄGUNG	3

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplan soll eine Fläche nördlich der Grünen Straße städtebaulich geordnet, einer Bebauung zugeführt werden. Der vordere Teil des Plangebietes liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Ostseebad Prerow. Eine Bebauung der an der Grünen Straße gelegenen Baugrundstücke wäre bereits nach § 34 BauGB zulässig. Damit könnte jedoch eine städtebauliche Ordnung der übrigen Fläche nicht gewährleistet werden. Das betrifft insbesondere die Erschließung der hinterliegenden Flächen. Aus diesem Grunde ist für die Gesamtfläche ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Die nähere Umgebung des Plangebietes weist bereits eine dem B-Plan entsprechende Bautiefe aus. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.500 m².

Im Bebauungsplan sind reine Wohngebiete festgesetzt worden. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Neben regelmäßig zulässigen Wohngebäuden können als Ausnahme nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden. Es sind zwischen ein und zwei Vollgeschosse und zulässige Grundflächen zwischen 115 m² und 160 m² festgesetzt worden. Die Firsthöhen betragen einheitlich 9 m über Verkehrsfläche. Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Als Ausgleichsmaßnahmen für *Eingriffe in Natur und Landschaft* sind die Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke, die Anpflanzung von Bäumen und die Anlage eines Laubgebüsches vorgesehen. Das verbleibende Defizit wird vom Ökokonto der Stadt Bad Sülze abgebucht.

Mit der möglichen Bebauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von *Bodenflächen* und damit zur dauerhaften Störungen des Luft- und Wasseraustausches. Während der Bautätigkeit kommt es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Ablagerungen.

Während der Bauphase sind nur geringe Auswirkungen auf das *Grundwasser* zu erwarten. Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbaren Fläche. Das Grabensystem der Stems wird durch zusätzlich anfallendes Regenwasser von den versiegelten und bebauten Flächen beeinflusst. Möglich ist eine nicht ausreichende Ableitung des Wassers speziell bei Starkregenereignissen.

Das *Schutzgut Klima/ Luft* wird durch das geplante Vorhaben nur gering beeinträchtigt. Die Flächen, auf denen bau- und anlagenbedingt eine geringe Beeinträchtigungsintensität stattfindet sind auch jetzt schon belastet.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Umnutzung erfolgt ein vollständiger *Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere* innerhalb der Siedlungsgebiete. Davon ist Feuchtgrünland betroffen, das eine mittlere Wertigkeit besitzt. Die Nutzbarkeit ist durch Nässe und die Gräben eingeschränkt. Störungen für die Tierwelt ergeben sich durch den zusätzlichen Lärm und die Aktivitäten, die insgesamt allerdings zeitlich begrenzt sind. Außerdem sind diese Aktivitäten in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden.

Der Schwerpunkt bei der Beeinträchtigung des *Landschaftsbildes* liegt in der Höhe und Kompaktheit der Baukörper. Da diese Landschaftsbildeinheit in Siedlungsnähe nur eine geringe Empfindlichkeit aufweist und die Sichtbarkeit gering ist, sind die Auswirkungen auch nur gering. Da die neue Bebauung an innerhalb der Bebauung liegt, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben nur eine geringe Flächengröße. Daher ist eine Bebauung auch nur in begrenztem Umfang möglich. Die Verkehrszunahme und damit die erhöhte *Lärmbelastung* der angrenzenden Wohnbauflächen sind daher nur gering.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG UND SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

örtliche Baugrundverhältnisse

Der Baugrund besteht aus einem sehr homogenen Schichtenaufbau. Vorherrschend sind Mittel- bis Feinsande. Eine grundsätzliche Tragfähigkeit ist gegeben.

Der erbohrte Grundwasserspiegel lag bei ca. 0 m HN. Empfohlen wird eine Anhebung der Gebäude und der Zufahrtsstraße auf das Geländeniveau der Grünen Straße. Für die Regenwasserversickerung kommt dann eine Muldenversickerung in Betracht.

Überflutungsmöglichkeit im Sturmflutfall

Im Sturmflutfall kann bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden kann. Es obliegt dem jeweiligen Eigentümer objektbezogene Maßnahmen des Hochwasserschutzes vorzusehen, um Gebäudeschäden im Sturmflutfall zu reduzieren oder zu vermeiden.

mögliche Betroffenheit geschützter Tierarten

Im Planverfahren war eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten zu untersuchen. Das Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Es ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des Paragraphen 44 (1) BNatSchG kommen wird.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zum nördlich gelegenen Graben des Grabensystems der Stems ist ein 40 m breiter Abstand eingehalten worden. Die Fläche ist als Grünfläche „Wiese“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen. Auf der festgesetzten Wiesenfläche ist ein Laubgebüsch sowie eine dreireihige Hecke als unmittelbarer Puffer zum Graben anzupflanzen. Die entlang des Grabens bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist durch die jeweiligen Bauherren ggf. durch Eintragung der Zufahrt in das Baulastenverzeichnis herzustellen.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung sind durch die örtliche Feuerwehr geprüft worden. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Löschwasserhydranten. Die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

raumordnerische Belange

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat darauf hingewiesen, dass eine städtebauliche Verdichtung an diesem Standort nicht gemeindliches Entwicklungsziel und auch raumordnerisch an diesem Standort nicht erwünscht ist. Durch die entsprechende Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird gesichert, dass im Höchstfalle sechs Einzelhäuser mit jeweils einer Wohnung entstehen können. Die zukünftige Versiegelung entspricht einer GRZ von 0,13. Damit stehen der Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Belange der Bauordnung

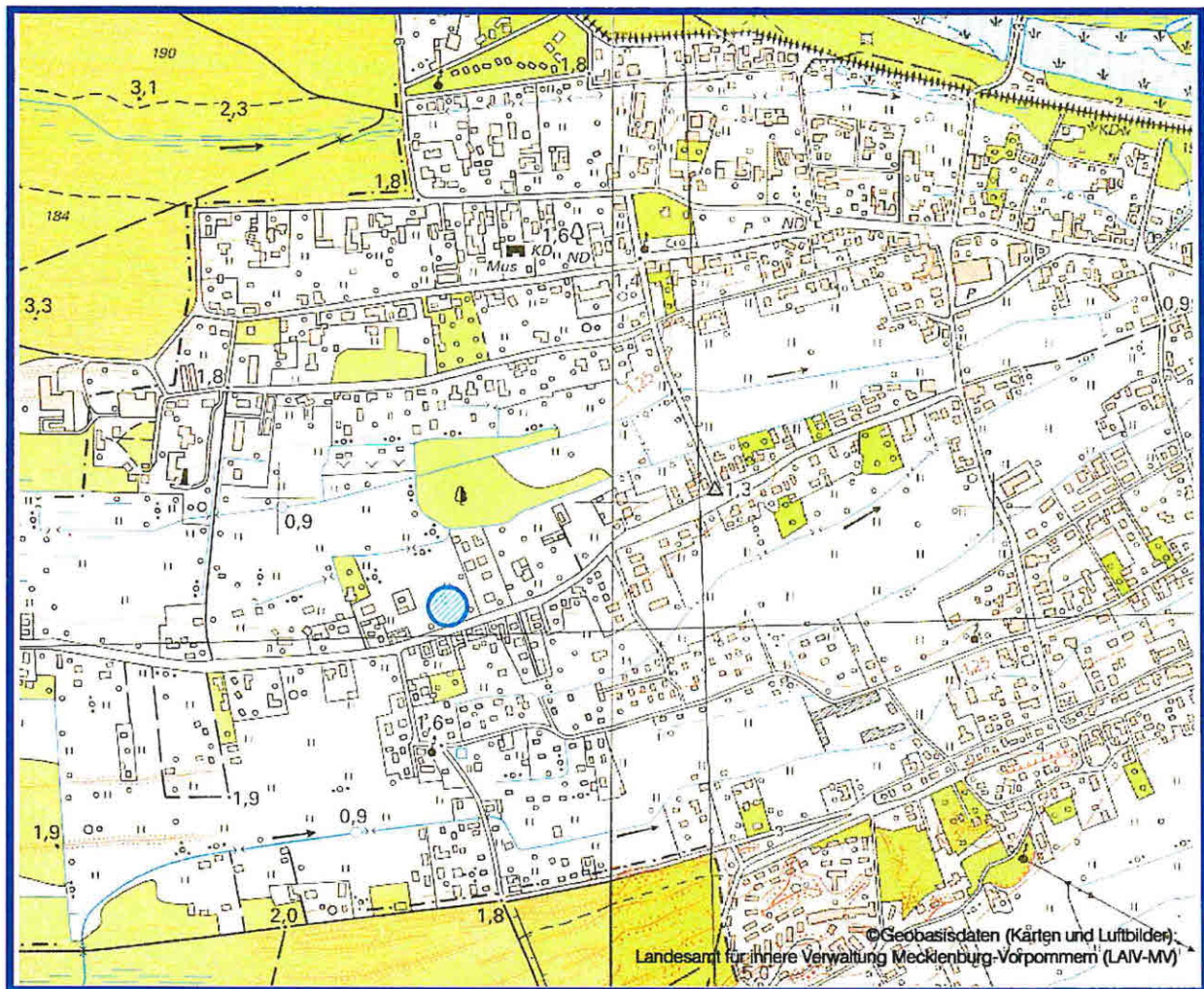
Von Seiten der Bauordnungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung einer offenen Bauweise, verbunden mit der baufeldbezogenen Festsetzung von Baugrenzen, Gebäude eine erhebliche Größenordnung annehmen könnten. In den Baugebieten WR 1 und WR 2 wurden daraufhin gebäudebezogene Baugrenzen festgesetzt. Damit ist der Rahmen zukünftiger Bebauung klar abgesteckt.

Belange der Öffentlichkeit

Von Seiten eines betroffenen Grundstückseigentümers wurde angeregt, eine weitere überbaubare Grundstücksfläche in dritter Reihe zur Grünen Straße festzusetzen.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches gegenüber den bisherigen Entwürfen seitens der Gemeinde favorisiert wird. Der Bebauungsplan ermöglicht im vorderen Bereich der Grünen Straße die Errichtung von drei Wohngebäuden. In zweiter Reihe, versetzt zur vorderen Bebauung, werden zwei weitere Wohngebäude zugelassen. Wichtig bei der städtebaulichen Anordnung der Gebäude sind die geplanten Blickbeziehungen, die jeweils Durchblicke auf die dahinterliegende Bebauung von der Grünen Straße aus ermöglichen sollen. Bestimmend ist auch die Lage der privaten Zuwegung, die durch die Eigentümer selbst über die Gewährung von gegenseitigen Grunddienstbarkeiten vorgegeben und von der Gemeinde in den Bebauungsplan übernommen wurde. In dritter Reihe ist nur noch ein Gebäude vorgesehen.

Der Planentwurf beinhaltet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Interessen und ermöglicht den Eigentümern eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept soll daher beibehalten werden.



Übersichtsplan

Begründung

zum

Bebauungsplans Nr. 19

der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

für das Wohngebiet „Grüne Straße“

nördlich der Grünen Straße und westlich der Gaststätte „Seeteufel“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.10.2011




 Andreas Meier
 Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.2.5	Baugrund	9
3	PLANUNGSINHALTE	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
3.5	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
3.6	Stellplätze und Garagen/Nebenanlagen	14
3.7	Verkehrerschließung	14
3.8	Technische Infrastruktur	14
3.8.1	Wasserversorgung	14
3.8.2	Löschwasser/ Brandschutz	14
3.8.3	Abwasserableitung	15
3.8.4	Elektroenergieversorgung	15
3.8.5	Erdgasversorgung	16
3.8.6	Anlagen der Telekommunikation	16
3.8.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	16
3.9	Grünordnung	16
3.9.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	16
3.9.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	17
3.10	Übernahme von Rechtsvorschriften	18
3.10.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	18
3.11	Kennzeichnung überflutungsgefährdeter Bereich	20

4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
4.1	Umweltbericht	20
4.1.1	Einleitung	20
4.1.2	Planerische Vorgaben	21
4.1.3	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	22
4.1.4	Umweltauswirkungen	22
4.1.5	Monitoring	28
4.1.6	Zusammenfassung	28
4.2	Sonstige Auswirkungen der Planung	29
5	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	30
6	FLÄCHENBILANZ	36
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	36
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	36
7.2	Verträge	36
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	36
9	ANLAGE	38

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Gemeinde Ostseebad Prerow hat am 14.02.2001 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Fläche nördlich der Grünen Straße städtebaulich geordnet, einer Bebauung zugeführt werden. Der vordere Teil des Plangebietes liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Ostseebad Prerow. Eine Bebauung der an der Grünen Straße gelegenen Baugrundstücke wäre bereits nach § 34 BauGB zulässig. Damit könnte jedoch eine städtebauliche Ordnung der übrigen Fläche nicht gewährleistet werden. Das betrifft insbesondere die Erschließung der hinterliegenden Flächen. Aus diesem Grunde soll für die Gesamtfläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die nähere Umgebung des Plangebietes weist bereits eine dem B-Plan entsprechende Bautiefe aus.

Nach dem Flächennutzungsplan ist langfristig mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Ostseebad Prerow zu rechnen. Die Ursache hierfür liegt insbesondere in der Steigerung des Arbeitskräftebedarfs durch Ansiedlung größerer Tourismus- und Gesundheits-Einrichtungen. Dieser Arbeitskräftebedarf kann nicht ohne Einpendler und nicht ohne Ansiedlung von Mitarbeitern gedeckt werden.

Wegen der klimatischen und landschaftlichen Vorzüge der Gemeinde Ostseebad Prerow und ihrer Umgebung und wegen der vorhersehbaren Entwicklung der Infrastruktur, insbesondere im Kur- und Erholungswesen, wird weiterhin auch mit einer Zunahme der Alterswohnsitze als Hauptwohnsitz gerechnet.

Langfristig wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde auf 2.000 anwachsen wird. Im Flächennutzungsplan ist davon ausgegangen worden, dass neben den bereits bestehenden Planungen, innerhalb größerer Baulücken noch ca. 50 Einfamilienhäuser errichtet werden können. Bei dem B-Plan Nr. 19 wird eine solche Baulücke überplant und städtebaulich geordnet.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Grünen Straße und westlich der Gaststätte „Seeteufel“

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 706, 707, 711 sowie teilweise die Flurstücke 782, 783 und 340/6 (Grüne Straße) der Flur 1 Gemarkung Prerow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden durch einen Graben des Grabensystems der Stems
- im Osten durch bebaute Grundstücke an der Grünen Straße
- im Süden durch die Grüne Straße
- im Westen durch bebaute Grundstücke der Grünen Straße

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.500 m².

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.02.2001 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 30.05.2001 bis zum 19.06.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Am 09.03.2006 ist das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung als weitere Arbeitsgrundlage gebilligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des städtebaulichen Konzeptes zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt Darß-Fischland. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist das städtebauliche Konzept dahingehend geändert worden, dass die Tiefe des Plangebietes auf ca. 70 m, gemessen von der Grünen Straße, verringert wurde. Die zukünftige Bebaubarkeit des Plangebietes verringerte sich dadurch von 12 auf ca. 9 Wohngebäude. Damit war eine vollständige Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans erzielt worden.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Ostseebad Prerow befindet und an drei Seiten von Bebauung umgeben ist, sollte das weitere Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die Grundvoraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung waren gegeben. Der Bebauungsplan hatte eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m². Es wurde nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen ebenfalls nicht.

Am 11.10.2007 ist der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung von der Gemeindevertretung gebilligt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in entsprechender Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Beteiligungsverfahren wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Bodenlandschaft“ die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ergibt. Ausgleichsmaßnahmen seien die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Bauverbot. Die notwendige Erlaubnis gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung für eine Bebauung könne regelmäßig erst nach vollständiger Abarbeitung der Eingriffsregelung erteilt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird bei diesen Bebauungsplänen gerade nicht angewandt.

Soweit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Ergebnis der Abwägung Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, entfällt die Rechtsgrundlage für eine Kostenüberwälzung der Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1a Abs. 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB¹. Nur den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, können nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet werden. Nur Eigentümer von Grundstücken, die zu den Eingriffsflächen zählen, können zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

¹ BVerwG, B vom 04.10.2006 - 4BN26.06-

Die Anwendung der Eingriffsregelung kann auch nicht vertraglich vereinbart werden. Eine generelle Annahme der Ausgleichspflicht, wie sie § 18 BNatSchG vorsieht, ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gerade entfallen.

Das bedeutet, dass in Bebauungsplänen der Innenentwicklung weder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, noch zugeordnet, noch vertraglich vereinbart werden können. Die seitens der unteren Naturschutzbehörde geforderten Ausgleichsmaßnahmen gingen vollständig zu Lasten der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Aus diesem Grunde wurde die weitere Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung durchgeführt.

Zwischenzeitlich ist das Plankonzept erneut geändert worden. Auf die innere Erschließungsstraße wurde zugunsten einer privatrechtlichen Grundstückszufahrt für die hinteren zukünftigen Baugrundstücke verzichtet. Durch die Baukörperfestsetzung bzw. erweiterte Baukörperfestsetzung wird sichergestellt, dass im Plangebiet höchstens sechs Wohngebäude errichtet werden können. Mit dem bisherigen Planentwurf wäre noch die Bildung von neun zukünftigen Baugrundstücken möglich gewesen.

Das Plangebiet wurde als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeindevertretung hat am 12.08.2010 den überarbeiteten Planentwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 21.10.2010 bis zum 22.11.2010 im Amt Darß-Fischland. Die öffentliche Auslegung wurde am 05.10.2010 auf der Internetseite des Amtes Darß/Fischland unter www.darss-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht. Parallel mit der öffentlichen Auslegung erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Am 13.10.2011 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen von Behörden sowie der Öffentlichkeit geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst worden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

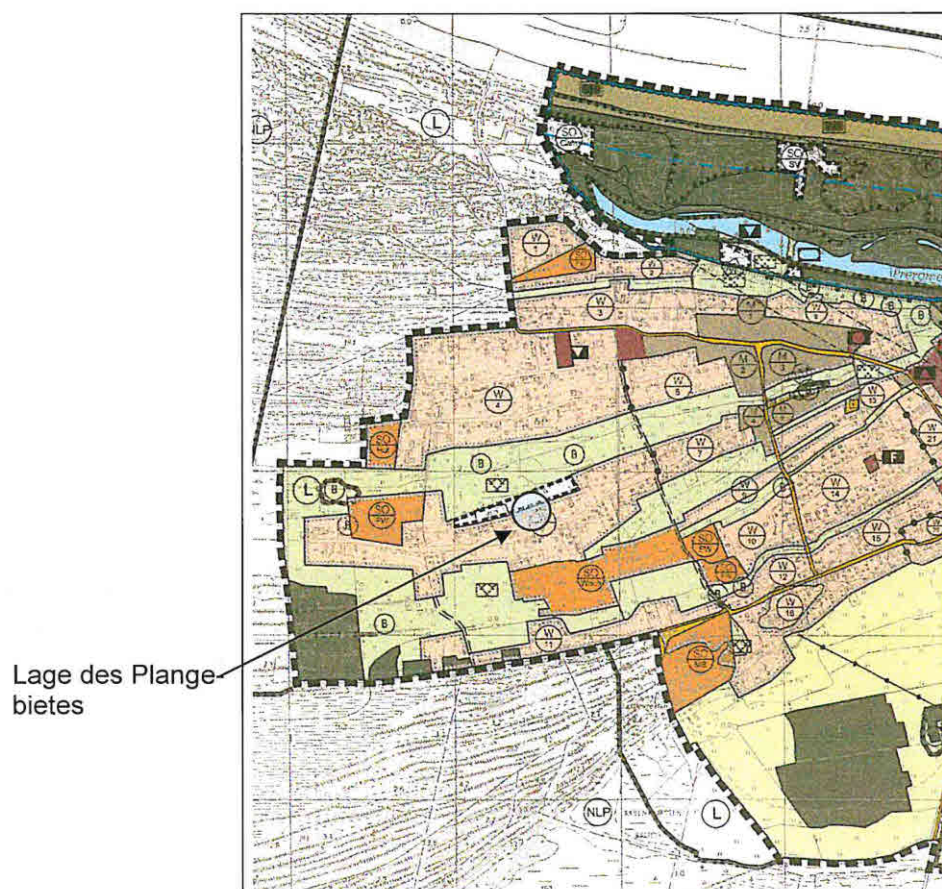
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow stellt für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete WR 1 bis WR 3 eine Wohnbaufläche (W6) dar. Der Flächennutzungsplan ist zum Teil genehmigt worden. Der genehmigte Teil ist mit Ablauf des 07.10.2003 wirksam geworden. Die Wohnbaufläche W 6 ist Bestandteil des wirksam gewordenen Teils des Flächennutzungsplans.

Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen worden.



Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Ostseebad Prerow mit Lage des Plangebietes

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Mit Geländehöhen zwischen 0,30 m und 0,60 m über HN liegt das Plangebiet, ebenso wie der überwiegende Teil der Ortslage Prerow, im überflutungsgefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Prerow ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,70 m über HN. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflut-schutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden. Um im Bauleitplan hierauf aufmerksam zu machen, ist eine entsprechende Kennzeichnung im Text (Teil B) nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erfolgt (Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind).

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Boddenlandschaft. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz-Damgarten. Von den Bestimmungen der Gebietsverordnung ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 des Baugesetzbuchs. Nach aktueller Auslegung dieser Vorschrift gehören die Flächen, die sich zwar innerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde befinden, bei denen der Bebauungszusammenhang aber nicht mehr gegeben ist, zum Landschaftsschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt Eigenart und Schönheit zu bewahren.

Besondere Bedeutung besitzen die großen unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen.

Um den Gegebenheiten des Gebietes besser zu entsprechen, wurde eine Gliederung in engere und weitere Schutzzonen vorgenommen. Die engeren Schutzzonen sollen grundsätzlich von Bebauung frei bleiben und damit langfristig dem Erhalt des Landschaftsbildes dienen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der engeren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes. Neue Bebauung außerhalb der engeren Schutzzone muss sich in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen. Diese Forderung ist mit dem Bebauungsplan Nr. 19 erfüllt. Es wird eine Siedlungslücke, die an drei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist, aufgefüllt. Im Norden geht die zukünftige Bebauung nicht wesentlich über die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Nördlich angrenzend ist ein ca. 40 m breiter Grünraum festgesetzt worden. Im Bebauungsplan ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind ausgeschlossen worden. Damit wird eine angepasste, verträgliche Bebauung erreicht.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes kann ausgeschlossen werden. Die untere Naturschutzbehörde hat eine Erlaubnis zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt, wenn ein 10 m breiter Pufferstreifen zum nördlich gelegenen Graben eingehalten wird und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Der geforderte Abstand beträgt im vorliegenden Planentwurf zwischen 35 und 40 m.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Grünland genutzt. Am nördlichen Geltungsbereichsrand liegt ein Graben des Grabensystems der Stems.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 0,30 m und 0,60 m über HN.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus Erlen mit Kronendurchmessern zwischen 6,0 m und 15,0 m. Die Baumreihe setzt sich am nördlichen Rand des Plangebietes fort. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Erle als Einzelbaum mit einem Kronendurchmesser von 10,0 m, die langfristig erhalten werden soll. Auch der übrige Erlenbestand soll erhalten werden. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Östlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich bebaute Grundstücke der Grünen Straße. Im Süden begrenzt die Grüne Straße unmittelbar das Plangebiet. Die Grüne Straße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eingeschossige Wohnhäuser.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt mit einer Breite von 70 m an einer öffentlichen Straße. Das Plangebiet selbst ist verkehrstechnisch derzeit nicht erschlossen.

Stadttechnische Infrastruktur

Die notwendige stadttechnische Infrastruktur befindet sich im öffentlichen Bereich der Grünen Straße. Das Plangebiet selbst ist stadttechnisch nicht erschlossen.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich, mit Ausnahme des Flurstücks 340/6 (grüne Straße) in privatem Eigentum.

2.2.5 Baugrund

Es kann von einem sehr homogenen Schichtenaufbau ausgegangen werden. Eine vorhandene Auffüllung besteht aus locker gelagertem Mittel- bis Feinsanden mit unterschiedlichen Nebengemengeteilen, teilweise humos. Der darunterliegende Oberboden wird durch humosen Fein- bis Mittelsand gebildet. Im Liegenden des Oberbodens und der Auffüllungen stehen mittelsandige bis stark mittelsandige Feinsande mit einer mitteldichten bis dichten Lagerung an. Mit einer Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Sande von $2,5 \cdot 10^{-4}$ m/s kann gerechnet werden. Die anstehenden Bodenschichten sind daher gut wasserdurchlässig.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind reine Wohngebiete festgesetzt worden. Durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 3 sowie 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Hiervon ist im B-Plan Nr. 19 Gebrauch gemacht worden. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Läden

Heutige Betriebsformen von Nachbarschaftsläden (kleine Nahversorger) haben Verkaufsflächengrößen von mehreren hundert m². Das Plangebiet ist als Standort für einen solchen Nahversorger nicht geeignet. Der zu erwartende Pkw-Verkehr müsste über die Grüne Straße, die verkehrsberuhigt ausgebaut ist, geführt werden. Nur aus dem unmittelbaren Umfeld der Grünen Straße wäre ein Nahversorger nicht wirtschaftlich zu betreiben. Die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Bauvorschriften schließen die Einordnung eines Nahversorgers am Standort aus. Auch die Nähe zu einem bereits bestehenden Nahversorgungszentrum legt die Zulässigkeit von Läden im Plangebiet nicht nahe.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes besteht häufig ein Konfliktpotential darin, dass das Freizeitverhalten von Feriengästen nicht mit dem Ruhebedürfnis der Bewohner in Einklang steht. Da es sich hier um ein sehr kleines Plangebiet mit wenigen Baugrundstücken handelt, wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes sehr dominant. Außerdem soll der Zuwachs an Beherbergungskapazitäten im Ort aufgrund der bereits vorhandenen hohen Kapazitäten, streng kontrolliert und auf ausgewählte Standorte beschränkt werden.

Gemeinbedarfseinrichtungen

(Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

Auch für Gemeinbedarfseinrichtungen ist das Plangebiet wenig geeignet. Nach dem jetzigen städtebaulichen Konzept sollen entlang der Grünen Straße drei rohrgedeckte Wohnhäuser errichtet werden. In den hinteren Grundstücksteilen sind überbaubare Grundstücksflächen für drei weitere Wohngebäude festgesetzt werden.

Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 19 ist die Schaffung einer kleinen Wohnanlage ohne öffentliche Erschließungsanlagen. Gemeinbedarfseinrichtungen sollen eher in zentraler Lage der Gemeinde untergebracht werden.

Damit sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auf nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, beschränkt. Bei einem Handwerksbetrieb kommt es darauf an, dass es sich um einen handwerksmäßig (oder handwerksähnlich) betriebenen Gewerbebetrieb handelt. Nicht störend bedeutet, dass er keine Nachteile durch Immissionen für seine Umgebung verursacht.

Damit sind gemäß § 3 BauNVO i.v.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 folgende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet getroffen worden:

In den reinen Wohngebieten sind Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Läden sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ebenfalls zulässig sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO).

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Im Bebauungsplan ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um die notwendige Anfahrtsicht bei Auffahrt auf die Grüne Straße. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche liegt überwiegend innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen und greift nur unwesentlich in das festgesetzte reine Wohngebiet WR 1 ein.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt worden durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Firsthöhen.

Grundfläche

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen.

Für das WR 1 sind drei überbaubare Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von jeweils 115 m² festgesetzt worden. Für das WR 2 sind zwei überbaubare Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von jeweils 130 m² und für das WR 3 ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundfläche von 160 m² festgesetzt worden. Während im Bereich der Grünen Straße unter Würdigung des baulichen Bestandes eher kleinere Gebäude realisiert werden sollen, können in den hinteren Grundstücksteilen, die von der Grünen Straße weitestgehend nicht einsehbar sind, größerer Gebäude errichtet werden.

Nach § 17 BauNVO darf bei Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 in reinen Wohngebieten nicht überschritten werden, auch wenn eine Geschossflächenzahl im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist.

Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO

reines Wohngebiet WR 1

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 2.280 m²

Summe der festgesetzten zulässigen Grundflächen: 3 x 115 m² = 345 m²

entspricht GRZ 0,15 < 0,4

reines Wohngebiet WR 2

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 2.104 m²

Summe der festgesetzten zulässigen Grundflächen: 2 x 130 m² = 260 m²

entspricht GRZ 0,12 < 0,4

reines Wohngebiet WR 3

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 1.564 m²

Summe der festgesetzten zulässigen Grundflächen: 160 m²

entspricht GRZ 0,10 < 0,4

Mit einer entsprechenden GRZ zwischen 0,10 und 0,15 werden die Obergrenzen der BauNVO sowie die Vorgaben des Flächennutzungsplans (GRZ von 0,15 bei Neubaumaßnahmen) eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da hierzu im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden, gilt diese Vorschrift unmittelbar. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 115 m² ergibt sich für die Baugrundstücke im WR 1 eine Überschreitungsmöglichkeit für die o.a. Grundflächen von 57,5 m². Bei einer festgesetzten Grundfläche von 130 m² beträgt die Überschreitungsmöglichkeit 65 m² und bei einer festgesetzten Grundfläche von 160 m² ergibt sich für die Baugrundstücke im WR 3 eine Überschreitungsmöglichkeit von 80 m². Einschließlich der genannten Überschreitungsmöglichkeiten beträgt die maximale Versiegelung:

im reinen Wohngebiet WR 1:	3 x 172,5 m ² =	517,5 m ²
im reinen Wohngebiet WR 2:	2 x 195,0 m ² =	390,0 m ²
im reinen Wohngebiet WR 3:	1 x 240,0 m ² =	240,0 m ²
in der Summe		= 1.147,5 m ²

Bezogen auf die Fläche der festgesetzten reinen Wohngebiete WR 1 bis WR 3 von 5.948 m² beträgt der Anteil der insgesamt versiegelbaren Fläche ca. 19 %.

Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der festgesetzten zulässigen Grundfläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

reines Wohngebiet WR 1

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 2.280 m²

zulässige Grundfläche: 3 x 115 m² = 345 m²

Zahl der Vollgeschosse: I

entspricht Geschossfläche: 345 m²

entspricht GFZ 0,15 < 1,2

reines Wohngebiet WR 2

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 2.104 m²

zulässige Grundfläche: 2 x 130 m² = 260 m²

Zahl der Vollgeschosse: I

entspricht Geschossfläche: 260 m²

entspricht GFZ 0,12 < 1,2

reines Wohngebiet WR 3

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 1.564 m²

zulässige Grundfläche: 160 m²

Zahl der Vollgeschosse: II

entspricht Geschossfläche: 320 m²

entspricht GFZ 0,2 < 1,2

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan sind für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ein Vollgeschoss und für das reine Wohngebiet WR 3 zwei Vollgeschosse festgesetzt worden.

Für das WR 1 ist ein Vollgeschoss festgesetzt worden, weil die betroffenen Baugrundstücke unmittelbar an der Grünen Straße liegen. Damit wird die umgebende Bebauung, die ebenfalls eingeschossig ist, gewürdigt. Auch aus den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB ließe sich hier keine Zweigeschossigkeit ableiten.

Auch für die zukünftigen Baugrundstücke in zweiter Reihe (WR 2) ist ein Vollgeschoss festgesetzt worden. Die Grundstücke sind noch von der Grünen Straße einsehbar. Zukünftige Gebäude harmonisieren so mit den Gebäuden an der Grünen Straße.

Bei Steildächern darf das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre nach den Regelungen der aktuellen Landesbauordnung dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist.

Hierbei sind die geänderten Vorschriften über Vollgeschosse gemäß LBauO vom 18. April 2006 berücksichtigt worden.

Abweichend von der bisherigen Regelung gelten als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der in der bisherigen Landesbauordnung enthaltene Bezug auf das darunterliegende Geschoss ist entfallen.

Für das reine Wohngebiet WR 3 sind zwei Vollgeschosse zugelassen worden. Für dieses abseits gelegene Grundstück könnte, im Zusammenspiel mit den gestalterischen Vorschriften, ein moderner Baustil im Kontrast zu den traditionellen Bauweisen an der Grünen Straße zum Einsatz kommen.

In Anbetracht der bereits vorhandene Baukörper auf den westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücken erscheint dieses Planungsziel angemessen, zumal die Firsthöhe auch hier mit 9 m festgesetzt wurde.

Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Firsthöhen festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Nur durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen lassen sich die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hinreichend genau beurteilen. Die Firsthöhen sind im Bebauungsplan einheitlich mit 9 m festgesetzt worden.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Höhenbezugspunkte:

- Für Grundstücke, deren überbaubare Grundstücksflächen mit dem Buchstaben A1 (in einer Raute) bezeichnet sind die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Grünen Straße in der Achse der Grundstückszufahrt,
- für Grundstücke, deren überbaubare Grundstücksflächen mit den Buchstaben A2 und A3 sowie B1 bis B3 (in einer Raute) bezeichnet sind) der Schnittpunkt der Achse der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Straßenbegrenzungslinie der Grünen Straße.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Wohngebäude ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen über Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ausgeschlossen worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

Die Festsetzung der Baugrenzen im WR 3 wurde so vorgenommen, dass die überbaubaren Flächen weitestgehend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept entsprechen, dem zukünftigen Grundstückseigentümer dennoch einen ausreichenden Gestaltungsraum lassen.

Die vorgeschriebene Rohrdeckung der Gebäude in den Baugebieten WR 1 und WR 2 erfordert größere Abstände der Gebäude untereinander und zur Grundstücksgrenze.

Die in diesem Gebiet deutlich enger festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen diese erhöhten Abstandsvorschriften.

3.5 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Dadurch wird verhindert, dass auf möglicherweise großzügig parzellierten Grundstücken, Mehrfamilienhäuser entstehen könnten. Dies würde zu einer kompakten Bebauung führen, die städtebaulich nicht gewollt ist. Außerdem würden sich der damit entstehende erhöhte Stellplatzbedarf und die Anhäufung von Kraftfahrzeugen negativ auf das zukünftige Wohnumfeld auswirken.

3.6 Stellplätze und Garagen/Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Prerow sind 2 Stellplätze je Wohnung bei Einfamilienhäusern auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Nach § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder in bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Hiervon ist im Bebauungsplan Gebrauch gemacht worden. Für die zukünftigen Baugrundstücke im WR 1 und WR 2 ist festgesetzt worden, dass Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude sind), Müllstandplätze sowie Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Ortsbildes. Es soll vermieden werden, dass entlang der Grünen Straße und entlang der privaten Grundstückszufahrt Garagen und Nebengebäude ungeordnet errichtet werden und damit das Ortsbild beeinträchtigen.

3.7 Verkehrserschließung

Das westlich gelegene Baugrundstück im WR 1 wird unmittelbar über die Grüne Straße erschlossen. Für alle übrigen Baugrundstücke ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche festgesetzt worden. In diesem Bereich soll eine Zuwegung zu den hinteren Grundstücken angelegt werden. Die Fläche hat eine Breite von 5,0 m.

3.8 Technische Infrastruktur

3.8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann aus der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Grünen Straße erfolgen.

3.8.2 Löschwasser/ Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 96 m³/h.

Vorhandene Hydranten im Bereich der Grünen Straße können für die Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht für Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland besteht jedoch grundsätzlich nicht.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Löschwasserhydranten:

- vor Grüne Str. 40a, Oberflurhydrant auf DN 150, 85 m³/h bei 1,5 bar
- vor Schäfer Ast Weg 3a, Unterflurhydrant auf DN 150, 105 m³/h bei 1,5 bar
- vor Grüne Straße 17, Unterflurhydrant auf DN 100, 62 m³/h bei 1,5 bar

Die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

3.8.3 Abwasserableitung

Schmutzwasser

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Mit der Realisierung der öffentlichen abwassertechnischen Erschließung durch den Abwasserzweckverband Darß wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend seines Entsorgungsbedarfs mit berücksichtigt.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Es ist auszuschließen, dass Regenwasser von privaten Flächen in Richtung Grüne Straße abgeleitet wird.

Im Plangebiet sind Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Es wurden 6 Rammkernbohrungen bis auf eine maximale Endteufe von 7,00 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Der erbohrte Grundwasserspiegel lag bei ca. 0 m HN, wobei langfristige Beobachtungen des Grundwassers nicht zur Verfügung standen. Empfohlen wird eine Anhebung der Gebäude und der Zufahrtsstraße um ca. 0,5 bis 0,7 m auf das Geländeniveau der Grünen Straße (ca. 1,20 HN). Für die Regenwasserversickerung kommt dann eine Muldenversickerung in Betracht, da der Grundwasserflurabstand nach der notwendigen Auffüllung ca. 100 cm beträgt. Die von den Dachflächen anfallenden Regenmengen können direkt über den Spritzschutzstreifen in den Untergrund geleitet werden. Dadurch braucht kein Regenwasser über offene oder geschlossene Systeme abgeleitet zu werden, welches eine Grundwasserneubildung negativ beeinträchtigen würde.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass Stellplatzflächen in durchsickerungsfähiger Bauweise auszuführen sind. Damit soll eine möglichst hohe Versickerungsrate für das anfallende Niederschlagswasser erreicht werden.

Weiterhin ist der Versiegelungsgrad gegenüber dem 1. Entwurf des Bebauungsplans deutlich herabgesetzt worden. Betrug der Versiegelungsgrad bisher bei einer GRZ von 0,22 mit 50% iger Überschreitungsmöglichkeit ca. 1.660 m², so beträgt die aktuell zulässige Versiegelung noch ca. 1.148 m² (siehe Abschnitt 3.3 - Maß der baulichen Nutzung).

3.8.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt werden. Hierzu sind Netzerweiterungen sowie eine komplette Neuerschließung des Plangebietes notwendig.

3.8.5 Erdgasversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist gasseitig erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Gasnetz ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Im Bereich der Grünen Straße befinden sich Hoch- und Niederdruckgasleitungen sowie mit der HDL mitverlegte Informations- und Steuerkabel.

Im Falle einer Gasversorgung erfolgt eine komplette Neuerschließung des Gebietes. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die notwendigen Abstimmungen mit der E.ON Hanse AG durchzuführen. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. bei einer Bebauung oder Bepflanzung des Gebietes sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

3.8.6 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist derzeit fernmeldetechnisch nicht erschlossen.

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

3.8.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

Die Baugrundstücke im WR 1 grenzen unmittelbar an die Grüne Straße, so dass die Abfallentsorgung sichergestellt ist. Die Nutzer der hinteren Grundstücke im WR 2 und WR 3 müssen die Abfallbehälter am Abfuhrtag in den Straßenbereich verbringen, da ein Befahren des privaten Erschließungswegs durch Entsorgungsfahrzeuge nicht möglich ist. Die maximale Wegstrecke von 60 m kann als zumutbar eingeschätzt werden.

3.9 Grünordnung

3.9.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V zu prüfen, ob ausgleichspflichtige Eingriffstatbestände geschaffen werden. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Kurzbeschreibung der Eingriffe

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 0,95 ha eine städtebauliche Neuordnung bzw. baurechtliche Definitionen bestehender Flächenfunktionen vor.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen
- Neuanlage von Verkehrsflächen
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Insgesamt ist für das Schutzgut Boden ein größerer Eingriff zu erwarten. Jedoch führt die Festsetzungen von zulässigen Grundflächen zwischen 115 m² und 160 m² zu einer erheblichen Minderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Eingriffsermittlung

In der Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der „Empfehlung für die Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt und Natur ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird.

Für das Baugebiet ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 4.184 m².

Ausgleich der Eingriffe

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- die Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke
- Anpflanzung von Bäumen
- Anlage eines Laubgebüsches

Mit diesen Maßnahmen wird eine Kompensation in Höhe von 1.643 m² Flächenäquivalent erreicht.

Ergebnis der Bilanzierung

Aus der als Anlage 'Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung' beiliegenden Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bislang nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können.

Das verbleibende Defizit in Höhe von 2.541 m² wird von dem Ökokonto der Stadt Bad Sülze abgebucht.

3.9.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

Grünflächen

Im Norden weist der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ aus. Diese Fläche dient als Schutzstreifen für die angrenzenden wertvollen Niederungsbereiche. Daher soll hier nur eine sporadische Mahd, mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Somit bleiben diese Bereiche als Lebens- und Wanderraum insbesondere für Amphibien erhalten. Ohne Pflege würde die Fläche verbuschen und später vollkommen zuwachsen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist ein Laubgebüsch mit einer Mindestgröße von 300 m² anzulegen. Dazu sind heimische standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anpflanzen. Je 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Das zu pflanzende Laubgebüsch dient dem Ausgleich von Eingriffsfolgen und gleichzeitig als Rückzugsraum für Kleinlebewesen.

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

Für die Stellplätze und Nebenflächen innerhalb des Baugebietes und für die Verkehrsfläche wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Damit werden die negativen Auswirkungen der Befestigung auf den Boden- und Wasserhaushalt, insbesondere durch die Unterbrechung des Luftaustausches und der Wasserzufuhr, vermindert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Grundstücksflächen Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt worden. Diese dienen der Begrünung des Straßenraumes. Artenauswahl und Mindestqualität sowie die Definition der Baumscheibe dienen der Sicherung eines optimalen Anwachsens.

Am Nord- und Westrand der Wiese soll eine dichte dreireihige Hecke angepflanzt werden. Diese soll die Niederungsbereiche vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende Grundstücksnutzung abschirmen.

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

Im B-Plangebiet gibt es hauptsächlich in den Randbereiche verschiedenartige Bäume und Gehölze, die erhalten bleiben sollen, da sie bereits eine Bedeutung für die Begrünung des Standortes erreicht haben. Deshalb ist diese Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

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

Am westlichen Rand des Baugebietes befindet sich eine Erle als Einzelbaum mit einem Kronendurchmesser von 10,0 m und einem Stammumfang von 2,5 m. Der Baum wird durch die zukünftige Bebauung nicht berührt. Für den Baum ist ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Baugebiete WR 1 und WR 2 (Text 3.1), die Anlage eines Laubgebüsches sowie die Anpflanzung einer Hecke innerhalb der Grünfläche „Wiese“ (Text 3.2 und 3.3) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Der darüber hinaus nötige Ausgleich in Höhe von 2.541 m² Flächenäquivalent wird vom Ökokonto der Stadt Bad Sülze abgebucht.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken wie folgt zugeordnet:

Die Anlage eines Laubgebüsches sowie die Anpflanzung einer Hecke auf der privaten Grünfläche „Wiese“ (Text 3.2 und 3.3) werden dem Grundstück, dessen überbaubare Grundstücksfläche mit dem Buchstaben B1 (in einer Raute) bezeichnet ist, zugeordnet. Außerdem wird diesem Grundstück ein Anteil von 982 m² des vom Ökokonto abzubuchenden Flächenäquivalentes zugeordnet.

Die Anpflanzung von Bäumen (Text 3.1) wird den Grundstücken, deren überbaubare Grundstücksflächen mit den Buchstaben B2 und B3 (in einer Raute) bezeichnet sind, zugeordnet. Außerdem wird diesen Grundstücken ein Anteil von je 780 m² des vom Ökokonto abzubuchenden Flächenäquivalentes zugeordnet.

3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden zur Erhaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen.

Für die Grundstücke, deren überbaubare Grundstücksflächen mit den Buchstaben A1 bis A3 sowie B2 und B3 (in einer Raute) bezeichnet sind, gelten die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.4

- 6.1 Dächer über Gebäuden mit Wohnungen dürfen nur als Naturrohrdächer hergestellt werden. Sie sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45° und 48° zur Waagerechten haben.
- 6.2 Dachgauben in Rohrdächern sind nur als Fledermausgauben zulässig. Je Traufseite ist höchstens eine Gaube zulässig. Sie dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Gauben sind in ihrer Breite nur bis zur Hälfte der maßgebenden Trauflänge zulässig. Die abgeschrägten Bauteile werden dabei zur Hälfte auf die Gaubenbreite angerechnet.

Damit wird eine äußere Gestaltung der Baukörper erreicht, die sich optisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass entlang der Grünen Straße und in den unmittelbar dahinter liegenden Baugrundstücken traditionelle Dachformen und Dachneigungen zum Einsatz kommen. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar in der bebauten Ortslage von Prerow. Abweichungen von der typischen Dachgestaltung würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 dürfen nur Naturrohrdächer (mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen) errichtet werden. Damit soll eine städtebauliche Aufwertung der Grünen Straße durch das historisch vorkommende Naturrohrdach erreicht werden. Die Festsetzung von Naturrohr ist insofern zulässig, als Kunstrohr in seiner Wirkung auch deutlich als Kunstprodukt in Erscheinung tritt und mit dem Naturrohr nicht vergleichbar ist.

- 6.3 Für die Fassadengestaltung ist Verblendmauerwerk unzulässig.

Traditionell kommt in der Fischland-Darß Region Außenputz oder Putz in Kombination mit Holzverkleidungen zum Einsatz. Verblendmauerwerk ist untypisch für diese Region. Da auch bei zukünftigen Bauwerken auf traditionelle Bauweisen Wert gelegt werden soll, ist Verblendmauerwerk entlang der Grünen Straße im Bebauungsplan ausgeschlossen worden.

- 6.4 Die Standflächen für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in andere bauliche Anlagen integriert werden, an drei Seiten mindestens 1,50 m hoch mit Mauern, blickdichten Holzzäunen, Rankgerüsten mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen oder einer Kombination dieser Elemente einzufrieden.

Besonderer Wert wird in der Gemeinde Ostseebad Prerow auf eine ansprechende Gestaltung der Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen gelegt. Daher sollen im Bereich Grüne Straße Abfallbehälter möglichst in bauliche Anlagen (Carports) integriert werden. Soweit dies nicht möglich ist, weil z.B. keine baulichen Anlagen errichtet werden sollen, sind sie den Blicken durch Einhausung oder Umpflanzung zu entziehen.

Für die Grundstücke, deren überbaubare Grundstücksflächen mit den Buchstaben A1 bis A3 (in einer Raute) bezeichnet sind, gilt zusätzlich die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 6.5

- 6.5 Einfriedungen zum Straßenraum der Grünen Straße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung erfolgte einerseits, um eine ausreichende Sicht bei der Grundstücksausfahrt auf die Grüne Straße zu bekommen, andererseits soll durch niedrige Einfriedungen der Einblick in die Vorgartenflächen ermöglicht werden. Beidseitige hohe und zudem noch blickdichte Einfriedungen würden einen optisch unbefriedigenden Eindruck hinterlassen.

Für die Grundstücke, deren überbaubare Grundstücksfläche mit dem Buchstaben B1 (in einer Raute) bezeichnet sind, gelten die Festsetzungen 6.3 und 6.4 sowie die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 6.6.

- 6.6 Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel, Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun, oder Anthrazit verwendet werden.

Für das reine Wohngebiet WR 3 sind die gestalterischen Vorschriften gegenüber den straßennahen Baufeldern etwas gelockert worden, um moderne Bauformen, die im Kontrast zu den traditionellen Bauformen im Bereich der Grünen Straße stehen, zu ermöglichen. Dennoch sollen auch hier Mindestanforderungen an die Fassaden- und Dachgestaltung definiert werden. Dazu gehört der Ausschluss von Extremfarben bei der Dachgestaltung sowie die Vermeidung von glasierten oder glasurähnlichen Materialien. Die Ausbildung der Dächer hat im WR 3 eine außerordentliche Fernwirkung, da das Plangebiet an offene Wiesenflächen angrenzt. Glasierte Dachsteine wirken gegenüber anderen Dachsteinen sehr dominant und beeinträchtigen dadurch das Ortsbild negativ.

3.11 Kennzeichnung überflutungsgefährdeter Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Prerow ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,70 m über HN.

Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung im Text (Teil B) nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vorgenommen worden.

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

Bis dahin obliegt es dem jeweiligen Eigentümer objektbezogene Maßnahmen des Hochwasserschutzes vorzusehen, um Gebäudeschäden im Sturmflutfall zu reduzieren oder zu vermeiden. Hierzu können im Einzelfall u.a. gehören:

- Maßnahmen gegen Eindringen von Wasser in Gebäude
- geeignete Baustoffwahl zur Reduzierung von Schäden durch Hochwasser
- hochwassersichere Installationen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 BauGB Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „...Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden verlangt werden kann“.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren. Zunächst wird der heutige Zustand des Raumes beschrieben, dazu gehören die naturräumlichen und geologischen Grundlagen, die klimatischen und hydrologischen Verhältnisse, die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter werden nach ihrer Bedeutung bewertet. Anschließend werden die bei der Umsetzung des B-Planes entstehenden Auswirkungen untersucht und geprüft, ob sich daraus erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben.

Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltauswirkungen, die nach der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, sind zu beschreiben und zu bewerten. Dies erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit werden die folgenden Arbeitsschritte für jedes Schutzgut aufeinanderfolgend dargestellt.

Arbeitsschritte:

1. Bestandsaufnahme der erheblich beeinflussten Aspekte,
2. Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Empfindlichkeit der Schutzgüter,
3. Ermittlung der Vorbelastungen, damit Status-quo-Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Darstellung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen
5. Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung, Bewertung des Risikos einer Beeinträchtigung der Schutzgüter
6. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
7. Beschreibung eventueller Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist für die einzelnen Schutzgüter nach den im Allgemeinen zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nur für die Themen Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit geht der Untersuchungsraum über den Geltungsbereich hinaus.

4.1.2 Planerische Vorgaben

Es erfolgt eine Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes aus den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung.

Hier ist aufgrund einer relativ geringen Störungsempfindlichkeit eine gleichrangige Berücksichtigung der Ansprüche des Naturhaushaltschutzes und der landschaftsgebundenen Erholung i.d.R. möglich.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Ostseebad Prerow wird als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Weiterhin ist im Gemeindegebiet ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Vorranggebiete haben besondere Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz, für den Trinkwasserschutz und als Erholungsgebiete. Der weitgehende ausgeglichene Naturhaushalt und das relativ ungestörte Landschaftsbild im Interesse des Landschaftsschutzes und des Fremdenverkehrs erhalten und verbessert werden.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Prerow

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow stellt für die südlichen 2/3 des Gebietes eine Wohnbaufläche (W6) dar. Der Flächennutzungsplan ist zum Teil genehmigt worden. Der genehmigte Teil ist mit Ablauf des 07.10.2003 wirksam geworden. Die Wohnbaufläche W 6 ist Bestandteil des wirksam gewordenen Teils des Flächennutzungsplans.

4.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan ist ein reines Wohngebiet festgesetzt worden. Läden sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen worden.

Im Bebauungsplan sind für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ein Vollgeschoss und für das reine Wohngebiet WR 3 zwei Vollgeschosse festgesetzt worden. Damit wird die umgebende Bebauung entsprechend gewürdigt.

Im Bebauungsplan sind zulässige Grundflächen zwischen 115 m² und 160 m² festgesetzt worden. Bezogen auf die jeweiligen Grundstücksflächen werden Grundflächenzahlen zwischen 0,10 und 0,15 erreicht. Damit wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO nicht annähernd ausgeschöpft (siehe Kap. 3.3).

Die Firsthöhe ist im Bebauungsplan mit 9,00, bezogen auf das Niveau der Grünen Straße festgesetzt worden. Aufgrund des etwas abfallenden Geländes ergeben sich in den hinteren Grundstücksteilen Firsthöhen von etwa 9,50 m über Geländeniveau.

Für die Wohngebäude ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Regelungen über Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ausgeschlossen worden.

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Grünen Straße aus über eine private Grundstückszufahrt in einer Breite von 5 m erschlossen.

4.1.4 Umweltauswirkungen

Boden/ Relief

Bestandserfassung

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

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

Den geologischen Bau des Gebietes bestimmen Meeressandebenen, für marine Sandakkumulationen typische Elemente. Es herrschen Bodengesellschaften auf überwiegend sandigen Sedimenten der Alt- und Jungmoränengebiete vor. Aufgrund der Niederungslage ist damit zu rechnen, dass eine Moorbildung stattgefunden hat. Die Torfaufage wird allerdings nur eine geringe Mächtigkeit besitzen und ist durch die Entwässerung der Flächen gestört.

Im Plangebiet wurden die Böden über einen langen Zeitraum durch Grünlandnutzung und Entwässerung anthropogen beeinflusst.

Bewertung

- Biotisches Ertragspotential

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind keine Böden mit mittlerer oder hoher natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen. Es handelt sich um Grenzertragsböden überwiegend mineralischer Standorte.

- Schutzwürdigkeit / Bedeutung

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist von der Natürlichkeit bzw. der Intensität der menschlichen Tätigkeit abhängig. Moorböden sind hoch schutzwürdige Böden. Allerdings ist aufgrund der geringen Mächtigkeit und der anthropogenen Beeinflussung nur von einer mäßigen Schutzwürdigkeit auszugehen.

Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die umliegende Besiedelung und die Entwässerung über Gräben.

Auswirkungen des Planvorhabens

Mit der möglichen Bebauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen und damit zur dauerhaften Störungen des Luft- und Wasseraustausches. Die gering mächtigen Moorböden gehen aufgrund des erforderlichen Bodenaustausches im Bereich der Bauwerke und durch die dauerhafte Bewirtschaftung der Gartenflächen dauerhaft verloren. Möglich ist auch eine Änderung des Reliefs durch Bodenauf- und -abtrag. Während der Bautätigkeit kommt es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Ablagerungen.

Insgesamt kommt es zu dauerhaften und erheblichen Veränderungen des Bodengefüges innerhalb der dargestellten Bauflächen.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf den Boden lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Das kann durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität erfolgen. Zumindest wird damit der Wasser- und Luftaustausch erhalten und die Beeinträchtigung für Bodenlebewesen verringert.

Mögliche Alternativen

Da sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der Ortslage von Prerow befindet, sind auch hier Besiedlungsschwerpunkte zu setzen. Demnach sollte man zur Verhinderung ein weitläufigen Zersiedlung im Umfeld und damit der Zerstörung von unzerschnittenen Naturräumen die Bebauung innerhalb der besiedelten und anthropogenen geprägten Bereiche fördern.

Wasser

Bestandserfassung

- Grundwasser

Grundwasser als abiotische Landschaftskomponente hat neben seiner Bedeutung als Wasserreservoir für den Menschen ebenso wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

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

Das oberflächennahe Grundwasser steht mit den Oberflächengewässern in hydraulischem Zusammenhang und wird damit durch die Wasserstände von Ostsee und Bodden unmittelbar beeinflusst. Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

- Oberflächenwasser

Im Bereich der zu untersuchenden Ergänzungsflächen befinden sich keine Oberflächengewässer. Allerdings kann eine Bebauung Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Grabensystem der Stems haben. Dabei handelt es sich um bedingt naturnahe Gräben, die den gesamten Niederungsbereich entwässern.

Bewertung

- Grundwasser

Für die Bewertung des Grundwasserpotentials in Hinblick auf die Auswirkungen des Planvorhabens sind die Grundwasserneubildungsrate und die Geschützteit des Grundwassers von Bedeutung.

Nach Informationen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern² beträgt die Grundwasserneubildungsrate 20-25%. Damit besitzt das Untersuchungsgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Das Gebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung als Trinkwasserreservoir, da keine Schutzzone ausgewiesen sind. Außerdem ist das oberflächennah anstehende Grundwasser aufgrund der hydrologischen Verbindung zum Bodden als Trinkwasser eher ungeeignet.

Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet in Hinblick auf das Grundwasserpotential eine hohe Bedeutung.

Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren im Untersuchungsgebiet durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Bauschutt- und Hausmüllablagerungen.

Auswirkungen des Planvorhabens

Während der Bauphase sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Bei dem heutigen Stand der Technik ist nur in geringem Umfang mit Verschmutzungen zu rechnen. Grundwasserabsenkungen sind auch kaum zu erwarten, da in den Randbereichen schon Bebauung vorhanden ist.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbaren Fläche.

Durch die Gartennutzung besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Düngung und den Einsatz Schädlingsbekämpfungsmitteln.

Das Grabensystem der Stems wird durch zusätzlich anfallendes Regenwasser von den versiegelten und bebauten Flächen beeinflusst. Möglich ist eine nicht ausreichende Ableitung des Wassers speziell bei Starkregenereignissen.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Grundwasser lassen sich insbesondere durch eine Reduzierung der Versiegelung mindern. Das kann durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien und Bauweisen im Bereich der Stellplätze, Nebenflächen und auch Verkehrsflächen mit einer geringen Nutzungsintensität erfolgen.

Mögliche Alternativen

In bezug auf die Auswirkungen auf das Grundwasser sind keine Alternativen sinnvoll zu betrachten.

Klima, Luft

Bestandserfassung / Bewertung

Das Planungsgebiet wird aufgrund des umgebenden Meeres vom ozeanischen Klima Westeuropas stark beeinflusst.

² LINFOS light, 2004

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

Der temperatúrausgleichende Einfluss der Ostsee manifestiert sich in relativ geringen Temperatur-Jahresschwankungen (Amplitude 17-18 C). Die Durchschnittstemperaturen im Frühjahr und Sommer liegen etwas niedriger, der herbstliche und winterliche Durchschnitt etwas höher als weiter im Binnenland. Die Mittelwerte der Jahressummen der Niederschläge betragen zwischen 500 und 600 mm. Der unmittelbare Küstenbereich zeichnet sich durch deutlich geringere Niederschlagsmengen, als das Küstenklima im Allgemeinen, aus.

Das Mikroklima des unmittelbaren Untersuchungsgebietes entspricht trotz der offenen Freiflächen dem des Stadtklimas. Das heißt die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich der Abwärme und den Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima. In Abhängigkeit von der Bebauungsart und -dichte, dem Wärmespeichervermögen der verwendeten Baustoffe, dem Ausmaß der Bodenversiegelung sowie der Emission von Abgasen, Aerosolen und Abwärme kommt es lokal zu einer Beeinflussung von Wind, Temperatur und Luftfeuchte. Der Mensch schafft sich damit eine eigene atmosphärische Umgebung, sein Stadtklima, welches das gesamte Volumen der bodennahen Luftschicht oberhalb und in unmittelbarer Umgebung der Stadt umfasst.

Da sich das Untersuchungsgebiet ca. 700 m von der Küstenlinie entfernt ist, und sich damit im ständigen Luftaustausch befindet, weist es eine geringe Empfindlichkeit auf.

Vorbelastungen

Spezifische Daten zu Luftqualitäten und ggf. Umweltverschmutzungen sind für das Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Allgemein ist zu sagen, dass es im Untersuchungsgebiet ungeordnete Bereiche gibt, die mit zunehmender Verwahrlosung und Verwitterung organischer Materialien kleinräumig unangenehme Gerüche produzieren.

Da der Luftaustausch durch die ständigen Luftbewegungen des Küstenklimas gegeben ist, sind die Vorbelastungen nur gering.

Auswirkungen des Planvorhabens

Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen ist die Änderung des Mikroklimas durch die Versiegelung und Bebauung, insbesondere durch den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Gleichzeitig kommt es zu Veränderungen von Luftaustauschbahnen, beides aufgrund der lockeren Bebauung nur mit einer mittleren Intensität.

Bau- und betriebsbedingt kommt es zu Luftverunreinigungen durch Baumaschinen, Fahrzeugverkehr und Heizungsanlagen. Bei der geringen Größe des Gebietes und dem heutigen Stand der Technik sind diese Auswirkungen nur gering.

Konfliktanalyse

Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch das geplante Vorhaben nur gering beeinträchtigt. Die Flächen, auf denen bau- und anlagenbedingt eine geringe Beeinträchtigungsintensität stattfindet sind auch jetzt schon belastet.

Insgesamt ist bei der geringen Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes und den geringen Beeinträchtigungsintensitäten ein geringes ökologisches Risiko festzustellen.

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Das Mikroklima kann durch Bepflanzung der Straßen und der Grundstücksflächen und die Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Minimum verbessert werden.

Mögliche Alternativen

Es sind keine wirklichen Alternativen vorhanden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt anhand der Biotoptypen.

Bestandserfassung

- Heutige potentielle natürliche Vegetation

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

Im Untersuchungsgebiet wären grundwasserbedingte Molinio-Quercetum, Stellario-Quercetum-Frangulo-Fagetum und Molinio-Fagetum - Birken- Stieleichen- und Steileichen-Buchenwälder ausgeprägt.

- Aktuelle Vegetation – Biotoptypen

Die von der Neuausweisung von Wohnbauflächen betroffenen Lebensräume lassen sich dem Biotoptyp Sonstiges Feuchtgrünland (9.1.6) und Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2). Bei ersterem handelt es sich um einen besonders wertvollen Biotoptyp, der aber nicht einem gesetzlichen Schutzstatus unterliegt. Wertbestimmend ist die Regenerationsfähigkeit, die aufgrund der Angewiesenheit auf besondere Bodenverhältnisse bei über 25 Jahren liegt. Intensivgrünland ist dagegen weit verbreitet und durch intensive Nutzung geprägt.

Fauna

Eine detaillierte Untersuchung der im Untersuchungsgebiet betroffenen Flächen und deren Nutzung durch einzelne Vogel- und Tierarten liegt nicht vor. Aufgrund der angrenzenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die hier lebenden Tierarten bereits an die Nähe zum Menschen angepasst sind. Eine Potenzialabschätzung über das Vorkommen geschützter Arten erfolgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage zur Begründung.

Bewertung

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume.

Das Feuchtgrünland hat eine mittlere, das Intensivgrünland eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Vorbelastungen

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bestehen Vorbelastungen. Wesentliche Quelle ist die angrenzende Bebauung und die damit verbundene anthropogene Nutzungsintensität.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Umnutzung erfolgt ein vollständiger Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb der Siedlungsgebiete. Davon ist Feuchtgrünland betroffen, das eine mittlere Wertigkeit besitzt. Die Nutzungsintensität erhöht sich, insbesondere in Hinblick auf die Gartenflächen. Der Nutzungsdruck auf die angrenzenden Flächen wird allerdings nicht so stark steigen. Die Nutzbarkeit ist durch Nässe und die Gräben eingeschränkt. Störungen für die Tierwelt ergeben sich durch den zusätzlichen Lärm und die Aktivitäten, die insgesamt allerdings zeitlich begrenzt sind. Außerdem sind diese Aktivitäten in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Durch die Bepflanzung der Straßen und der Grundstücksgrenzen und die Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Minimum können neue Lebensräume, insbesondere für Vögel geschaffen werden. Bei der Pflanzenverwendung sollen einheimische Sträucher, teilweise auch Vogelnährgehölze verwendet werden.

Mögliche Alternativen

Da sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der Ortslage von Prerow befindet, sind auch hier Besiedlungsschwerpunkte zu setzen.

Demnach sollte man zur Verhinderung ein weitläufigen Zersiedlung im Umfeld und damit der Zerstörung von unzerschnittenen Naturräumen die Bebauung innerhalb der besiedelten und anthropogenen geprägten Bereiche fördern.

Schutzgebiete

Die Halbinsel Darß-Zingst gehört zum Teil zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalparks, gehört aber zum Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘. Dieses besitzt eine große Bedeutung für die nordischen Zugvögel, die in der Boddenregion auf ihrem Herbst- und Frühjahrszug rasten. Weiterhin befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb, aber im Randbereich des EU-Vogelschutzgebietes „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“ (SPA15, DE 1543-401) und des FFH-Gebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft“ (DE 1544-302).

Hingegen liegt es innerhalb des Important Bird Area (IBA) ‚Vorpommersche Küsten- und Boddenlandschaft‘ (MV022). Das Gebiet ist vor allem für ziehende Wasser- und Watvögel sowie Kraniche, Seeadler, Kornweihe und Wanderfalke von Bedeutung. 35 Zielarten nutzen das Gebiet zur Nahrungsaufnahme, als Rast-, Schlaf- und teilweise als Mauserplatz. Für 12 Zielarten ist es Brutgebiet. Die Zugrast- und Nahrungsbiotope bestehen vornehmlich aus Wasserflächen und weiten Acker- und Grünlandflächen.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Prerow befindet und eine Erweiterung der Bebauung nur in geringem Umfang stattfindet, sind keine weiteren Auswirkungen auf alle erwähnten Schutzgebiete zu befürchten.

Innerhalb des Gebietes sind keine geschützten Biotope erfasst.

Landschaftsbild

Bestandserfassung

Der Untersuchungsraum für das Landschaftsbild geht an sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, da eine optische Wirkung auch aus größerer Entfernung möglich ist. Allerdings ist die Sichtbarkeit durch die angrenzende Bebauung und die Gehölzstrukturen stark begrenzt.

Die betroffenen Flächen sind kleinräumiges Offenland mit baulichen Kanten. Der nördliche angrenzende Raum wirkt relativ naturnah, wird aber auch wiederum von Bebauung begrenzt.

Bewertung

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern beschreibt das Gebiet als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild.

Eine geringe Bedeutung besitzt das Untersuchungsgebiet auch für die naturgebundene Erholung des Menschen.

Da sich die Fläche der Ergänzung in unmittelbarer Siedlungslage befinden haben sie eine geringe Empfindlichkeit für das Landschaftsbild.

Vorbelastungen

Vorbelastungen existieren durch die angrenzende Bebauung.

Auswirkungen

Der Schwerpunkt bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt in der Höhe und Kompaktheit der Baukörper. Da diese Landschaftsbildeinheit in Siedlungsnähe nur eine geringe Empfindlichkeit aufweist und die Sichtbarkeit gering ist, sind die Auswirkungen auch nur gering.

Da die neue Bebauung an innerhalb der Bebauung liegt, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahme der visuellen Beeinträchtigung im Landschaftsraum sollten Anpflanzungen entlang der Ränder und der Straßen erfolgen.

Mögliche Alternativen

Mit der Bebauung dieser Besiedlungsnische ist schon eine gute Alternative gefunden worden.

Mensch und Gesundheit

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind insbesondere die Wohnqualität in Bezug auf Geräuschemissionen und die Nutzung der Landschaft für die Erholung zu betrachten.

Erfassung/ Bewertung

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan weist das Gebiet als Bereich mit herausragender Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung aus.

Für die Erholung hat das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage eine geringe Bedeutung. Die Erholungsschwerpunkte befinden sich in der Umgebung.

Von einer Verkehrszunahme sind die angrenzenden Bauflächen entlang der Grünen Straße betroffen.

Wesentliches Kriterium für die Einschätzung der Wohnqualität ist die zulässige Lärmbelastung als Faktor der Empfindlichkeit.

Auswirkungen des Planvorhabens

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben nur eine geringe Flächengröße. Daher ist eine Bebauung auch nur in begrenztem Umfang möglich. Die Verkehrszunahme und damit die erhöhte Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbauflächen sind daher nur gering.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

4.1.5 Monitoring

Mit dem Monitoring geht die Planung und Verantwortung auch nach der Bekanntmachung des Bauleitplans weiter. Die Folgen der verwirklichten Planung sind weiterhin zu beobachten. Weiterhin soll überprüft werden, wie die Maßnahmen zugunsten der Umwelt, die der Plan vorsieht vollzogen werden.

Kontrolle der Nutzungsintensität auf den angrenzenden Niederungsflächen.

Kontrolle des Verkehrsaufkommens und der Lärmimmission 2 und 4 Jahre nach Abschluss

Kontrolle der Veränderung der Flächennutzung und Flächengrößen

Kontrolle der Wirksamkeit von Regenwasserversickerungsanlagen

4.1.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht auf einer relativ kleinen Fläche innerhalb der Ortslage ein reines Wohngebiet mit entsprechender Erschließung vor. Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige offene Bauweise.

Boden

Mit der möglichen Bebauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen und damit zur dauerhaften Störungen des Luft- und Wasseraustausches. Die gering mächtigen Moorböden gehen aufgrund des erforderlichen Bodenaustausches im Bereich der Bauwerke und durch die dauerhafte Bewirtschaftung der Gartenflächen dauerhaft verloren. Möglich ist auch eine Änderung des Reliefs durch Bodenauf- und -abtrag. Während der Bautätigkeit kommt es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Ablagerungen.

Insgesamt kommt es zu dauerhaften und erheblichen Veränderungen des Bodengefüges innerhalb der dargestellten Bauflächen.

Wasser

Während der Bauphase sind nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Bei dem heutigen Stand der Technik ist nur in geringem Umfang mit Verschmutzungen zu rechnen. Grundwasserabsenkungen sind auch kaum zu erwarten, da in den Randbereichen schon Bebauung vorhanden ist.

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbaren Fläche.

Durch die Gartennutzung besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch Düngung und den Einsatz Schädlingsbekämpfungsmitteln.

Das Grabensystem der Stems wird durch zusätzlich anfallendes Regenwasser von den versiegelten und bebauten Flächen beeinflusst. Möglich ist eine nicht ausreichende Ableitung des Wassers speziell bei Starkregenereignissen.

Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch das geplante Vorhaben nur gering beeinträchtigt. Die Flächen, auf denen bau- und anlagenbedingt eine geringe Beeinträchtigungsintensität stattfindet sind auch jetzt schon belastet.

Insgesamt ist bei der geringen Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes und den geringen Beeinträchtigungsintensitäten ein geringes ökologisches Risiko festzustellen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Umnutzung erfolgt ein vollständiger Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere innerhalb der Siedlungsgebiete. Davon ist Feuchtgrünland betroffen, das eine mittlere Wertigkeit besitzt. Die Nutzungsintensität erhöht sich, insbesondere in Hinblick auf die Gartenflächen. Der Nutzungsdruck auf die angrenzenden Flächen wird allerdings nicht so stark steigen.

Die Nutzbarkeit ist durch Nässe und die Gräben eingeschränkt. Störungen für die Tierwelt ergeben sich durch den zusätzlichen Lärm und die Aktivitäten, die insgesamt allerdings zeitlich begrenzt sind. Außerdem sind diese Aktivitäten in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden.

Landschaftsbild

Der Schwerpunkt bei der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt in der Höhe und Kompaktheit der Baukörper. Da diese Landschaftsbildeinheit in Siedlungsnähe nur eine geringe Empfindlichkeit aufweist und die Sichtbarkeit gering ist, sind die Auswirkungen auch nur gering.

Da die neue Bebauung an innerhalb der Bebauung liegt, sind keine Zerschneidungen der Landschaften und keine ungewohnten und besonders störenden Nutzungsintensitäten zu erwarten.

Mensch

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen haben nur eine geringe Flächengröße. Daher ist eine Bebauung auch nur in begrenztem Umfang möglich. Die Verkehrszunahme und damit die erhöhte Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbauflächen ist daher nur gering.

4.2 Sonstige Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist umfangreich im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Darüber hinausgehende Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen zum städtebaulichen Entwurf vorgebracht worden, die im späteren Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt wurden. Weiterhin sind in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB weitere Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Planentwurf vorgebracht worden. Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

örtliche Baugrundverhältnisse

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V hat auf die örtlichen Baugrundverhältnisse hingewiesen. Es wurden Baugrunduntersuchungen empfohlen, da mit organogenen Sedimenten (Torf- und Schlickeinlagerungen) nahe der Oberfläche und in der Teufe zu rechnen ist.

Zwischenzeitlich ist eine Baugrunduntersuchung für den B-Plan Nr. 19 durchgeführt worden. Es wurden 6 Rammkernbohrungen bis auf eine maximale Endteufe von 7,00 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Es wurde ein sehr homogener Schichtenaufbau angetroffen. Eine vorhandene Auffüllung besteht aus locker gelagertem Mittel- bis Feinsanden mit unterschiedlichen Nebengemengeteilen, teilweise humos. Der darunterliegende Oberboden wird durch humosen Fein- bis Mittelsand gebildet. Die Auffüllung und der Oberboden sind aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften nicht zur Aufnahme der Bauwerkslasten geeignet. Im Liegenden des Oberbodens und der Auffüllungen stehen mittelsandige bis stark mittelsandige Feinsande mit einer mitteldichten bis dichten Lagerung an. Die Baugrubensohle befindet sich innerhalb der Feinsande, die nachverdichtet werden müssen. Eine grundsätzliche Tragfähigkeit ist bei Berücksichtigung der Hinweise aus dem Baugrundgutachten gegeben.

Niederschlagswasserversickerung

Das LUNG M-V weist auf den nach der Hydrogeologischen Karte geringen Grundwasserflurabstand von 0,5 m NN hin. Von einer Niederschlagswasserversickerung sowie Hausunterkellerung wurde abgeraten. Von Seiten der Wasserwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern wurde der Nachweis für die Versickerung des Niederschlagswassers verlangt.

Zwischenzeitlich sind Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Der erbohrte Grundwasserspiegel lag deutlich unterhalb der genannten Höhe bei ca. 0 m HN, wobei langfristige Beobachtungen des Grundwassers dem Bearbeiter nicht zur Verfügung standen.

Empfohlen wird eine Anhebung der Gebäude und der Zufahrtsstraße um ca. 0,5 bis 0,7 m auf das Geländeniveau der Grünen Straße (ca. 1,20 HN). Für die Regenwasserversickerung kommt dann eine Muldenversickerung in Betracht, da der Grundwasserflurabstand nach der notwendigen Auffüllung ca. 100cm beträgt. Mit einer Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Sande von $2,5 \cdot 10^{-4}$ m/s kann gerechnet werden.

Überflutungsmöglichkeit im Sturmflutfall

Das StAUN Stralsund (nunmehr Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern) hat darauf hingewiesen, dass im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden kann. Dies gilt bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Prerow BHW = HN + 2,70 m.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überflutungsgefährdeter Bereich im Text (Teil B) gekennzeichnet worden. Auf das Bemessungshochwasser HN + 2,70 m wurde hingewiesen.

Große Teile der Ortslage Prerow liegen unterhalb des Bemessungshochwassers, so dass eine Überflutung im Sturmflutfall nicht auszuschließen ist. Im Bereich der Grünen Straße liegt das Bemessungshochwasser ca. 1,50 m über Straßenniveau ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus. Eine hochwassersichere höhenmäßige Einordnung der zukünftigen Gebäude ist, in Anbetracht der Höhenlage der Umgebungsbebauung, städtebaulich nicht vertretbar.

Langfristig sind Maßnahmen des Sturmflutschutzes für die Ortslagen Born und Prerow auf dem Gebiet der Gemeinde Born a. Darß geplant, so dass nach Realisierung dieser Maßnahmen mit einer Kehrung des Bemessungshochwassers zu rechnen ist.

Bis dahin obliegt es dem jeweiligen Eigentümer objektbezogene Maßnahmen des Hochwasserschutzes vorzusehen, um Gebäudeschäden im Sturmflutfall zu reduzieren oder zu vermeiden. Hierzu können im Einzelfall u.a. gehören:

- Maßnahmen gegen Eindringen von Wasser in Gebäude
- geeignete Baustoffwahl zur Reduzierung von Schäden durch Hochwasser
- hochwassersichere Installationen.

mögliche Betroffenheit geschützter Tierarten

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat darauf hingewiesen, dass eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten zu untersuchen ist. Dadurch kann vermieden werden, dass der Umsetzung des Bebauungsplans Vollzugshindernisse entgegenstehen. Dies wäre der Fall, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sind.

Zwischenzeitlich ist ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ zum Umweltbericht erarbeitet worden. Das Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Zwei Fledermausarten können allerdings potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Das sind die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und das Braune Langohr (*Plecotus auritus*).

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Im Untersuchungsgebiet ist nur mit dem potenziellen Vorkommen einer streng geschützten Vogelart zu rechnen, das ist der Neuntöter. Beeinträchtigungen von Bruthabitaten dieser Art können aufgrund der bereits vorhandenen Störungen und der nur in geringem Maß vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

Bei den weiteren im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten handelt es sich in der Regel um Gehölzbrüter. Derartige Strukturen kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor, sind aber in der Umgebung vorhanden. Bei den potenziell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um in Mecklenburg-Vorpommern allgemein verbreitete, an die Siedlungen des Menschen angepasste Arten. Die von der Neubebauung ausgehenden Störungen bleiben gering.

Es ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des Paragraphen 44 (1) BNatSchG kommen wird.

Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem ursprünglichen Plankonzept war die Fläche bis an den vorhandenen Graben für eine Bebauung vorgesehen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden Bedenken zur Überplanung der nördlichen Teilflächen geäußert. Die nördlichen Flächen sollten von einer Bebauung ausgenommen werden, soweit ein gesetzlicher Schutz besteht. Ein 10 m breiter Streifen sollte als Puffer zu den Grabenflächen freigehalten werden.

Zwischenzeitlich ist das städtebauliche Konzept geändert worden. zum Graben ist ein 40 m breiter Abstand eingehalten worden. Die Fläche ist als Grünfläche „Wiese“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans sind seitens der unteren Naturschutzbehörde zahlreiche Anregungen vorgebracht worden. So sollten die nördlich an den Graben angrenzenden Bereiche nicht als Wiesenfläche genutzt werden. Eine extensive Nutzung mit 1-2 maliger jährlicher Mahd wird vorgeschlagen. Als Abgrenzung zur Bebauung sollte eine Heckenstruktur mit Strauchgehölzen gepflanzt werden. Zu den geplanten Straßenbäumen wurden ebenfalls zahlreiche Hinweise gegeben (Arten, Wuchsformen, Schnittmaßnahmen). Aus der Pflanzenliste sollen drei Weidenarten gestrichen und Weißdorn ersetzt werden.

Nach den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der festgesetzten Wiesenflächen ein Laubgebüsch (Mindestgröße 300 m², Festsetzung 3.3) sowie eine dreireihige Hecke (Festsetzung 3.2) als unmittelbarer Puffer zum Graben anzupflanzen. Die entlang des Grabens bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Die Wiesenfläche selbst ist nicht in die Bilanzierung eingegangen, weil sie nicht ausschließlich Zwecken des Naturschutzes dient sondern auch der privaten (nicht baulichen) Nutzung des Eigentümers unterliegt. Aus diesem Grunde ist auch auf die Festsetzung einer Heckenpflanzung unmittelbar angrenzend an das Baugebiet verzichtet worden. Die Festsetzung einer mindestens zweijährigen Mahd soll einen vollständigen Bewuchs der Fläche verhindern.

Im Hinblick auf die Anrechenbarkeit der vorgesehenen Baumpflanzungen ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der gemeindlichen Baumschutzsatzung unterliegen. Crataegus-Arten sind ab einem Stammumfang von 25 cm, Robinia-Arten ab einem Stammumfang von 65 cm geschützt (Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Prerow). Es sind also bereits Arten vorgesehen, die auch im Innenbereich einen Schutz genießen. Die Pflanzung wird jedoch auf Rotdorn (Crataegus laevigata) begrenzt, der keine Schnittmaßnahmen erfordert. Insofern ist eine Anrechenbarkeit der Baumpflanzungen gegeben.

Die Hinweise zur Korrektur der Pflanzenliste wurden berücksichtigt. Bei den Weidenarten wird ergänzt, dass nur einzelne Sträucher zu pflanzen sind.

Der Ausgleich des Kompensationsfehlbetrages erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto Bad Sülze. Das Ökokonto steht zur Verfügung und ist beim Landkreis Nordvorpommern registriert.

nachhaltige städtebauliche Entwicklung

Seitens des Landkreises Nordvorpommern wurde darauf hingewiesen, dass in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B₁ und einer zulässigen Grundfläche von 160 m² bei zweigeschossiger Bauweise zusammen 320 m² Geschossfläche entstehen können. Bei nur einer zulässigen Wohnung im reinen Wohngebiet ist bei dieser Größe die nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu prüfen.

Mit der differenzierten Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2. Alternative BauNVO) wird sowohl auf die örtliche Situation als auch auf unterschiedlichen Bedarf reagiert. Im vorderen, straßennahen Bereich der Grünen Straße soll die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur weitergeführt werden. In den hinteren Grundstücksbereichen sollen demgegenüber auch größere Überbauungen zugelassen werden. Auch hier sind differenzierte Festsetzungen der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen getroffen worden. Die Zahl der Wohnungen soll, auch bei größeren Grundflächen, nicht erhöht werden. Die Grüne Straße soll ihren bisherigen Charakter als ruhiges Wohngebiet nicht verlieren. Aus diesem Grunde ist u.a. auch ein reines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt worden. Eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen würde u.a. auch ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Auch ein höherer Stellplatzbedarf wäre die Folge. Eine damit verbundene höhere Versiegelung würde sich wiederum nachteilig auf die örtlichen Versickerungsbedingungen auswirken.

Mit den größeren zulässigen Grundflächen in den hinteren Grundstücksbereichen und der festgesetzten Zweigeschossigkeit für die überbaubare Fläche B1 wird individuellen Bauwünschen sowie den geänderten Vorschriften der LBauO über Vollgeschosse entsprochen.

öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat angeregt, mit Rechtskraft des Bebauungsplans die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt vorzunehmen.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist durch die jeweiligen Bauherren ggf. durch Eintragung der Zufahrt in das Baulastenverzeichnis herzustellen. Die Gemeinde wird die betroffenen Eigentümer auf diesen Sachverhalt hinweisen. Zur Durchsetzung kann ggf. seitens der Gemeinde auf die Genehmigungsfreistellung unter Verweis auf § 62 Abs. 2 Nr. 3 LBauO M-V verzichtet werden.

Brand- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes wird eine Prüfung der Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung angeregt. Außerdem sind die Belange der Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen zu beachten.

Die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung sind durch die örtliche Feuerwehr geprüft worden. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Löschwasserhydranten:

- vor Grüne Str. 40a, Oberflurhydrant auf DN 150, 85 m³/h bei 1,5 bar
- vor Schäfer Ast Weg 3a, Unterflurhydrant auf DN 150, 105 m³/h bei 1,5 bar
- vor Grüne Straße 17, Unterflurhydrant auf DN 100, 62 m³/h bei 1,5 bar

Die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

Die geplante Bebauung entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung der bereits vorhandenen Ortsbebauung, so dass hier gleiche Maßstäbe in Notsituationen gelten, wie für die übrige Bebauung auch. Es werden aufgrund der Planung keine höheren Anforderungen an das Alarmierungssystem ausgelöst.

raumordnerische Belange

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat darauf hingewiesen, dass eine städtebauliche Verdichtung an diesem Standort nicht gemeindliches Entwicklungsziel und auch raumordnerisch an diesem Standort nicht erwünscht ist. Grundlage dieser Bewertung war das damalige städtebauliche Konzept, welches u.a. auch eine Bebauung der von den Darstellungen ausgenommenen Fläche in den nördlichen Grundstücksteilen (außerhalb der 70 m Linie ab Grüne Straße) vorsah.

Zwischenzeitlich wurde die Bebauung auf die vorderen Flächen reduziert, so dass nur die Flächen in Anspruch genommen werden, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Außerdem wurde durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen geregelt, dass im Höchsthalle sechs Wohngebäude als Einzelhäuser mit je einer Wohnung errichtet werden können. Damit entspricht die Bebauungsdichte der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Weiterhin wird eine Auseinandersetzung mit der über die festgesetzte GRZ von 0,22 erreichbaren Bebauungsdichte angeregt. Insbesondere wird auf den Flächennutzungsplan sowie auf die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Flächennutzungsplan vom 16.10.2000 verwiesen. Der Flächennutzungsplan gibt eine GRZ von 0,15 für Neubebauung in Randbereichen der Gemeinde vor.

Grundlage der Stellungnahme war der Planentwurf vom November 2007, der eine Bebauung der Fläche mit 9 Einzelhäusern ermöglichte. Zwischenzeitlich ist der Planentwurf jedoch grundlegend überarbeitet worden. Durch die entsprechende Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird gesichert, dass im Höchsthalle sechs Einzelhäuser mit jeweils einer Wohnung entstehen können. Es wurden Grundflächen im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2. Alternative BauNVO zwischen 115 m² und 160 m² festgesetzt. Bezogen auf das Baugebiet entspricht das einer GRZ von 0,13.

Damit stehen der Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht mehr entgegen.

Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde hatte ursprünglich die Absicht, die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden jedoch für Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen gefordert, da das Plangebiet innerhalb des LSG Boddenlandschaft liegen würde.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet ist folgendes festzustellen: Gemäß § 2 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen. Aufgrund der Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes und der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde beim Erlass der LSG Verordnung auf eine kartenmäßig exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet. Zumindest die unmittelbar an der Grünen Straße gelegenen Bauflächen sind Bestandteil des Innenbereichs und daher von den Gebietsvorschriften ausgenommen. Inwieweit dies auch für die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplans gilt, ist in Anbetracht der vorhandenen Umgebungsbebauung, die östlich und westlich angrenzt und bis hinter das nördlichste Baufeld (B₁) reicht, diskussionswürdig.

Zur Vermeidung von Rechtsfehlern hat sich die Gemeinde entschlossen das Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung anzuwenden. Da in Bebauungsplänen der Innenentwicklung weder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, noch zugeordnet noch vertraglich vereinbart werden können, gingen die geforderten Ausgleichsmaßnahmen ansonsten vollständig zu Lasten der Gemeinde Ostseebad Prerow.

(siehe hierzu auch Punkt 1. 3 - bisheriger Verfahrensablauf -)

Belange der Bauordnung

Von Seiten der Bauordnungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung einer offenen Bauweise, verbunden mit der baufeldbezogenen Festsetzung von Baugrenzen, Gebäude eine erhebliche Größenordnung annehmen könnten.

Der Hinweis wurde im 2. Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. In den Baugebieten WR 1 und WR 2 wurden gebäudebezogene Baugrenzen festgesetzt, da durch die notwendigen brandschutztechnischen Abstände bei Rohrdeckung, kaum andere Bebauungsmöglichkeiten bestehen. IM WR 3 wurden erweiterte gebäudebezogene Baugrenzen, verbunden mit einer GR von 160 m² festgesetzt. Damit ist der Rahmen zukünftiger Bebauung klar abgesteckt.

Belange der Öffentlichkeit

Von Seiten eines betroffenen Grundstückseigentümers wurde angeregt, eine weitere überbaubare Grundstücksfläche in dritter Reihe zur Grünen Straße festzusetzen.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches gegenüber den bisherigen Entwürfen seitens der Gemeinde favorisiert wird. Der Bebauungsplan ermöglicht im vorderen Bereich der Grünen Straße die Errichtung von drei Wohngebäuden mit jeweils 115 m² Grundfläche. Eine größere bauliche Ausnutzbarkeit ist wegen der notwendigen brandschutztechnischen Abstände hier nicht möglich. In zweiter Reihe, versetzt zur vorderen Bebauung, werden zwei weitere Wohngebäude zugelassen. Da hier die räumlichen Verhältnisse günstiger sind als in erster Reihe wurden hier auch größere Grundflächen mit jeweils 130 m² zugelassen. Wichtig bei der städtebaulichen Anordnung der Gebäude sind die geplanten Blickbeziehungen, die jeweils Durchblicke auf die dahinterliegende Bebauung von der Grünen Straße aus ermöglichen sollen.

Ein weiterer Aspekt bei der Gebäudeanordnung in zweiter Reihe ist die Lage der privaten Zuwegung, die durch die Eigentümer selbst über die Gewährung von gegenseitigen Grunddienstbarkeiten vorgegeben und von der Gemeinde in den Bebauungsplan übernommen wurde. In dritter Reihe ist nur noch ein Gebäude, mit entsprechend größerer Grundfläche vorgesehen.

Der Planentwurf beinhaltet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Er entspricht, im Gegensatz zu den Vorgängerentwürfen, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Neben der Umsetzung städtebaulicher Vorstellungen der Gemeinde ermöglicht er den Eigentümern eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Die jetzigen Flurstücke wurden während der Aufstellung des Bebauungsplans gebildet, ohne das Baurecht abzuwarten. Eine andere Grundstücksbildung hätte auch zu anderen baulichen Ausnutzbarkeiten geführt.

Angesichts der aufgelockerten Umgebung des Plangebietes kann nicht von einer unverhältnismäßigen Beschränkung der privaten Bauinteressen ausgegangen werden.

Nach dem jetzigen Planentwurf ergibt sich eine maximal mögliche Gesamtversiegelung von ca. 1.150 m². Das entspricht einer Überbauung von ca. 19 %, bezogen auf die festgesetzten Baugebiete WR 1 bis WR 3.

Da sämtliches anfallendes Regenwasser örtlich versickert werden muss, soll der Versiegelungsgrad durch zusätzliche Bebauung nicht weiter erhöht werden.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Verkehrsfläche (Grüne Straße)	528	5,5
private Grünfläche	3.057	32,1
reine Wohngebiete	5.950	62,4
Gesamtfläche	9.535	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zwischenzeitlich neu gebildeten Flurstücke ermöglichen eine B-Plan konforme Bebauung des Plangebietes.

7.2 Verträge

Die Durchführung bzw. Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen (Abbuchung vom Ökokonto Bad Sülze) wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt werden.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Baugrund

Nach der geologischen Spezialkarte M 1:25 000 stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Holozäns (geringmächtiger Flugsand über Seesand) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar, können aber z.T. verlagerungsempfindlich sein. Mit organogenen Sedimenten (Torf- und Schlickeinelagerungen) nahe der Oberfläche und in der Teufe ist zu rechnen.

Zwischenzeitlich ist eine Baugrunduntersuchung für den B-Plan Nr. 19 durchgeführt worden. Es wurden 6 Rammkernbohrungen bis auf eine maximale Endteufe von 7,00 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Es wurde ein sehr homogener Schichtenaufbau angetroffen.

Eine vorhandene Auffüllung besteht aus locker gelagertem Mittel- bis Feinsanden mit unterschiedlichen Nebengemengeteilen, teilweise humos. Der darunterliegende Oberboden wird durch humosen Fein- bis Mittelsand gebildet. Die Auffüllung und der Oberboden sind aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften nicht zur Aufnahme der Bauwerkslasten geeignet. Im Liegenden des Oberbodens und der Auffüllungen stehen mittelsandige bis stark mittelsandige Feinsande mit einer mitteldichten bis dichten Lagerung an.

Die zukünftige Baugrubensohle befindet sich innerhalb der Feinsande, die nachverdichtet werden müssen. Eine grundsätzliche Tragfähigkeit ist bei Berücksichtigung der Hinweise aus dem Baugrundgutachten gegeben.

Bau- und Kunstdenkmale

Durch den Bebauungsplan werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannte Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

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

Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern.

bergbauliche Belange

Bergbauliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Regenwasserableitung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist örtlich zur Versickerung zu bringen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind entsprechend DIN-EN 752-4 und ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu dimensionieren und zu bauen. Der Anlagentyp kann dabei variieren. So wären beispielsweise gleichermaßen Rigolenversickerungen, Mulden-Rigolen-Elemente oder Mulden-Rigolen-Systeme geeignet. Da jeder Anlagentyp andere Anforderungen an den Flächenbedarf stellt, hängt dies wesentlich von der baulichen Nutzung, der Lage und der vorgesehenen Gestaltung des Grundstückes ab.

Für die Art und Dimensionierung der Anlage ist die Durchlässigkeit des Sickerraumes eine maßgebliche Größe. Mit einer Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Sande von $2,5 \cdot 10^{-4}$ m/s kann gerechnet werden.

Liegenschaftskataster

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.02.2009 (GVOBl. M-V S. 261) wird hingewiesen. Das betrifft hier u.a. die Einmessungspflichten und insbesondere den Schutz von Vermessungsmarken.

öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung ist durch die jeweiligen Bauherren ggf. durch Eintragung der Zufahrt in das Baulastenverzeichnis herzustellen. Die Gemeinde wird die betroffenen Eigentümer auf diesen Sachverhalt hinweisen. Zur Durchsetzung kann ggf. auf die Genehmigungsfreistellung unter Verweis auf § 62 Abs. 2 Nr. 3 LBauO M-V verzichtet werden.

9 ANLAGE

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag