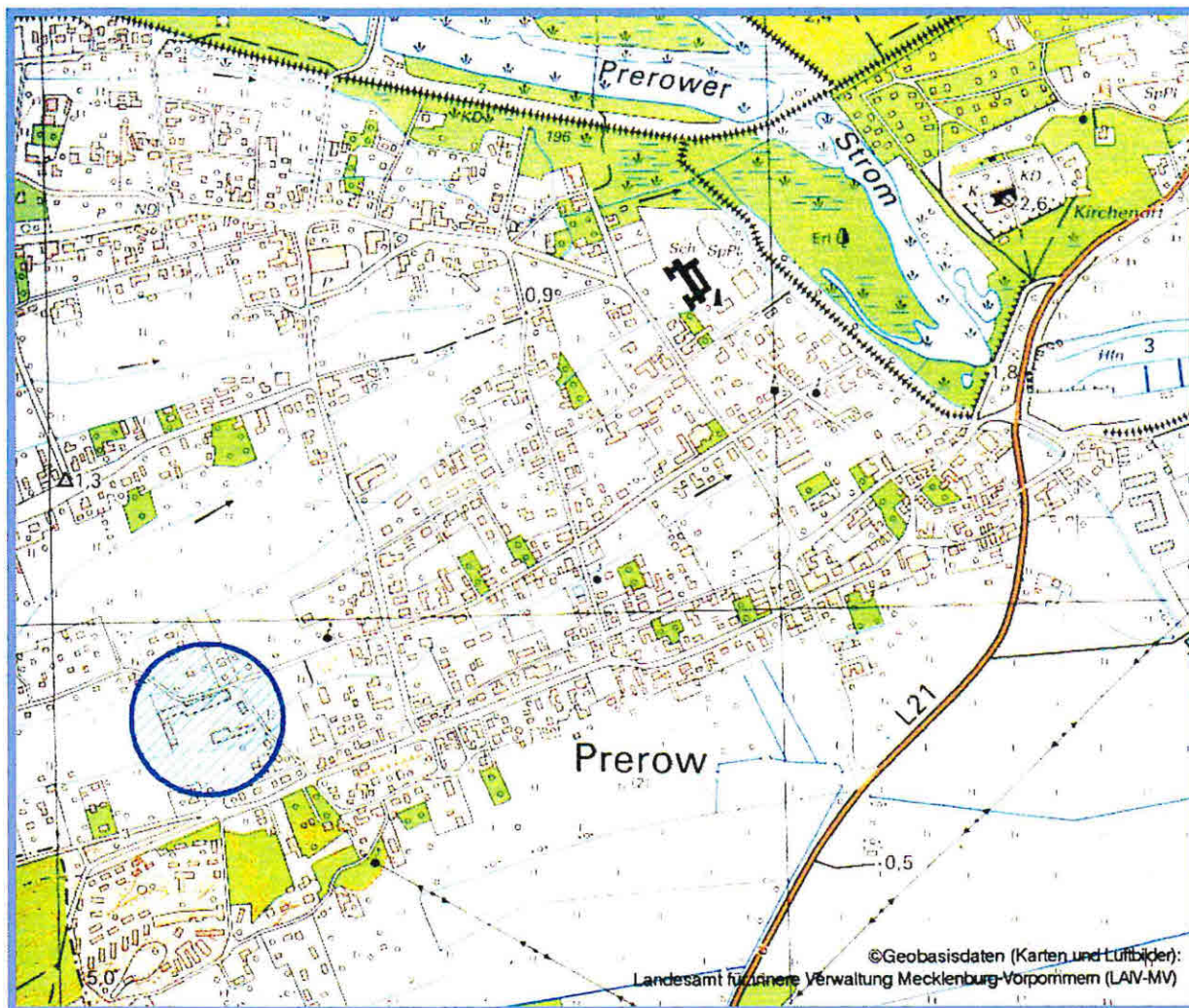




Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung

des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 24

der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

„Stückweg Süd“

südlich des Stückweges
und westlich der Hafenstraße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 12.08.2010



Andreas Meller
Bürgermeister

Inhalt

1. PLANUNGSANLASS	3
1.1 Ziel und Zweck der Planänderung	3
1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.3 Verfahrensablauf	3
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2 Angaben zum Bestand	5
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	5
2.2.2 Nutzung und Bebauung	5
2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	5
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	5
3 PLANUNGSINHALTE DER 1. ÄNDERUNG	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Verkehrserschließung	8
3.5 Technische Infrastruktur	8
3.5.1 Wasserversorgung	8
3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz	8
3.5.3 Abwasserableitung	8
3.5.4 Elektroenergieversorgung	9
3.5.5 Erdgasversorgung	9
3.5.6 Anlagen der Telekommunikation	9
3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	9
3.6 Grünordnung	9
3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
3.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
3.7 Änderung textlicher Festsetzungen	10
3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften	11
3.8.1 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	11
3.9 Kennzeichnungen	12
4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	12
5.1 Bodenordnende Maßnahmen	12
5.2 Verträge	13
6 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	13
7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	14

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planänderung

Mit dem ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan sollen die planerischen Grundlagen für die Errichtung eines Ferienhausgebietes auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden. Mit der Umsetzung der Planung werden die vorhandenen großformatigen Gewerbebauten zugunsten kleinteiliger eingeschossiger Ferienhäuser entfernt.

Abweichend vom bisherigen städtebaulichen Konzept soll die innere Erschließung des Plangebietes nicht mehr über eine durchgehende innere Erschließungsstraße erfolgen. Nach dem überarbeiteten Plankonzept erfolgt die Erschließung der nicht unmittelbar am Stückweg gelegenen Grundstücke über zwei private Stichwege. Damit entfällt die bisher im Bebauungsplan festgesetzte private Mischverkehrsfläche. Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden vollständig beibehalten und nicht geändert.

Mit dem Wegfall der privaten Mischverkehrsfläche werden gleichzeitig die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Baumstandorte angepasst.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24, „Stückweg Süd“ befindet sich im Süden der bebauten Ortslage der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Die Änderungen umfassen die bisher festgesetzte private Mischverkehrsfläche, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die bisherigen Anpflanzgebote für Bäume.

1.3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Stückweg Süd“ wurde im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen lagen für den B-Plan Nr. 24 vor. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Mit dem Bebauungsplan wird auf einer bisher gewerblich genutzten, nahezu vollständig versiegelten Fläche, ein Ferienhausgebiet entwickelt. Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m². Es wird 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 nicht.

Diese Anwendungsvoraussetzungen sind auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans gegeben, so dass auch hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen konnte.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Vor der öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Am 12.08.2010 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und hierzu den Abwägungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 gefasst worden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der Planänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Prerow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). In den Tourismusräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden.

Im *Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern* ist die Gemeinde Ostseebad Prerow als Tourismusschwerpunkt eingestuft. In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Die bereits intensiv genutzten Tourismusgebiete der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow ist für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 ein Sondergebiet „Ferienwohnungen“ dargestellt. Die Festsetzung eines Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO im ursprünglichen Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird, ist dem Entwicklungsgebot weiterhin Rechnung getragen worden.

Form der Planänderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur diejenigen Festsetzungen, die sich gegenüber dem rechtskräftigen Plan geändert haben.

Bei der Änderung von Nutzungsarten (z.B. Sondergebiet anstelle von privater Mischverkehrsfläche) ist die neue Nutzung farblich hervorgehoben worden. Der ursprüngliche Planinhalt ist abgeschwächt hinterlegt. Die neue Flächennutzung ersetzt die bisherige Art der Nutzung vollständig.

Bei überlagernden Festsetzungen (z.B. Baugrenze, Pflanzgebote) wurden die wegfallenden Festsetzungen durchkreuzt und die neuen Planinhalte gemäß PlanzV90 festgesetzt.

Alle nicht farblich hervorgehobenen Festsetzungen behalten ihre Rechtskraft aus dem Ursprungsplan und werden durch die Änderung nicht berührt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Stückweges und westlich der Hafenstraße. Es wird derzeit noch gewerblich genutzt; die gewerbliche Nutzung soll jedoch mittelfristig aufgegeben werden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Graben 12/2, ein Gewässer II. Ordnung. Im Westen grenzt Weidefläche an das Plangebiet an. Östlich und nördlich befinden sich bebaute Grundstücke der Ortslage Prerow, die überwiegend aus eingeschossigen Wohngebäuden bestehen.

Das Gebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Dominant sind die großformatigen Gewerbebauten, die sich nicht in die dörfliche Struktur der Gemeinde einfügen. Es handelt sich hierbei um Werkstätten, Lager- und Garagengebäude. Das Plangebiet ist, bis auf kleinere Flächen, nahezu vollständig versiegelt. Die vorhandenen Gebäude werden, bis auf das Verwaltungsgebäude an der Hafenstraße, abgerissen.

Im Ergebnis einer durchgeführten Orientierenden Untersuchung auf das Vorhandensein von Altlasten kann davon ausgegangen werden, dass keine Kontamination durch die vorhergehende Nutzung erfolgte. Unter Berücksichtigung der geologischen Randbedingungen geht von der Gesamtfläche keine Gefährdung für Schutzgüter aus.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Gebiet selbst ist stadttechnisch derzeit nur über Hausanschlüsse an das übergeordnete Leitungsnetz angebunden. In den umliegenden Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden. Hierüber kann die Erschließung des Gebietes mit geringem Erschließungsaufwand vorgenommen werden.

Die derzeitige verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Grundstückszufahrt im Einmündungsbereich der Hafenstraße in den Stückweg.

Soziale Infrastruktur befindet sich im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die von den Änderungen betroffenen Grundstücke befinden sich in privater Hand.

3 PLANUNGSINHALTE DER 1. ÄNDERUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet das der Erholung dient/SO_F (Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO)

Anstelle der bisherigen privaten Mischverkehrsfläche ist Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt worden. Damit wird die ehemalige Verkehrsfläche Bestandteil der umgebenden Sondergebietsflächen. Durch den Wegfall der trennenden Verkehrsfläche werden die bisherigen Sondergebiete SO_F 1 und SO_F 2 zu einem einzigen SO_F zusammengeführt. Außerdem gelten für die bisherige Verkehrsfläche die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Damit ist das Ferienhausgebiet für den Aufenthalt eines ständig wechselnden Personenkreises bestimmt. Die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, werden über vorhandene Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde Ostseebad Prerow abgedeckt.

Im Ferienhausgebiet sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Stellplätze und überdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Stellplätze und überdachte Stellplätze

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass Stellplätze und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Rechtsgrundlage hierfür ist § 12 Abs. 6 BauNVO.

Damit soll hauptsächlich eine ausreichende Sicht auf die angrenzenden Verkehrsflächen gesichert werden, zum Anderen sollte damit vermieden werden, dass der Straßenraum durch eine straßennahe Bebauung optisch eingeengt wird und dadurch einen negativen städtebaulichen Gesamteindruck erhält. Die Festsetzung ist unverändert für das Ferienhausgebiet übernommen worden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die neu hinzukommenden Sondergebietsflächen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Im rechtskräftigen Plan ist das Maß der baulichen Nutzung bestimmt worden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Trauf- und Firsthöhen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser festgesetzt worden. Nachfolgend werden die für die SO_F Flächen geltenden Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgeführt:

Grundflächenzahl

Das nach § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß der GRZ von 0,4 ist nicht ausgeschöpft worden, um eine locker bebaute Feriensiedlung, die sich organisch in die dörfliche Struktur einfügt, zu erreichen. Aus diesem Grunde ist die GRZ mit 0,2 festgesetzt worden.

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. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ergibt sich für die o.g. Grundflächen eine Überschreitungsmöglichkeit von 0,1. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung 30 % des jeweiligen Ferienhausgrundstücks.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan ist für die geplanten Ferienhäuser ein Vollgeschoß festgesetzt worden. Das Dachgeschoss darf zu Zwecken des ferienmäßigen Wohnens ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Nach LBauO M-V vom 18. April 2006 gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen (Bezugsebene)

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Firsthöhe ist mit 9,5 m und die Traufhöhe mit 5,0 m im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für die Ferienhausgebiete ist als Bezugsebene die Höhe HN gewählt worden. Da die Gebiete nahezu eben sind ist die Bezugsebene HN zweckmäßig. Hinzu kommt, dass hierdurch eine rechtseindeutige Festsetzung gegeben ist.

Bei vorhandenen Geländehöhen von ca. 1,3 m über HN betragen die zulässigen Firsthöhen ca. 8,20 m und die zulässigen Traufhöhen ca. 3,70 m über Gelände.

Grundfläche der Ferienhäuser

Zusätzlich zur Grundflächenzahl ist die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser im Bebauungsplan festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung lässt sich die Größe der zukünftigen Ferienhäuser unmittelbar bestimmen. Die Grundfläche der Ferienhäuser darf ein Maß von 75 m² nicht überschreiten. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass unter Ausnutzung der zulässigen Grundfläche auf größeren Baugrundstücken unverhältnismäßig große Ferienhäuser mit mehreren Wohnungen entstehen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise gilt ebenfalls unverändert für die anstelle der Verkehrsflächen festgesetzten Sondergebietsflächen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gleichzeitig sind Doppelhäuser und Hausgruppen ausgeschlossen worden. Damit soll ein Beitrag zu einer dörflichen Bebauung des Plangebietes geleistet werden.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Durch die in der 1. Änderung vorgenommene Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anstelle der ursprünglichen Mischverkehrsfläche ist eine Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig geworden. Die Festsetzung der geänderten Baugrenzen wurde dabei so vorgenommen, dass den zukünftigen Grundstückseigentümern ausreichende Gestaltungsspielräume verbleiben.

3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der nicht unmittelbar am Stückweg gelegenen Grundstücke erfolgt über zwei jeweils 5 m breite private Zuwegungen, die im Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt wurden. Damit ist auch ein Befahren dieser Flächen durch Feuerwehrfahrzeuge möglich. Begünstigte sind jeweils die Eigentümer der anliegenden Grundstücke. Zur Umsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nachfolgende privatrechtliche Regelungen erforderlich. Nach den aktuellen Parzellierungsvorstellungen werden zwei bzw. drei Ferienhausgrundstücke über jeweils eine private Zuwegung erschlossen.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann aus den angrenzenden Straßen sichergestellt werden. Eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes ist hierbei erforderlich.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss über Hydranten, nach Möglichkeit Überflurhydranten, sichergestellt werden. Werden Unterflurhydranten verwendet, sind sie nicht in Straßen, Parkflächen o.ä. von Fahrzeugen genutzten Bewegungsflächen zu installieren.

Folgende Löschwassermengen müssen bereitgestellt werden:

48 m ³ /h	feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen
96 m ³ /h	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend weiche Bedachungen

Das Löschwasser soll für eine Löschzeit von 2 Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

3.5.3 Abwasserableitung

Abwasserbeseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser ist gemäß § 40 Abs. 1 LWaG der Abwasserzweckverband Darß. Alle Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Mit der Realisierung der öffentlichen abwassertechnischen Erschließung durch den AWZV Darß ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits miterschlossen worden. Die in diesem Teilbereich vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen sind funktionsfähig und in ausreichender Kapazität vorhanden.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den südlich angrenzenden Graben 12/2 wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als erlaubnispflichtig angesehen.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung kann aus dem öffentlichen Netz der E.ON edis AG sichergestellt werden. Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Lediglich an der Nord-Ost Ecke befindet sich ein Niederspannungskabel.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Neubebauung die Stromversorgung neu aufgebaut werden muss.

3.5.5 Erdgasversorgung

Im Plangebiet lediglich befindet sich eine Hausanschlussleitung für das Verwaltungsgebäude an der Hafenstraße. Das übrige Plangebiet ist frei von unterirdischen Leitungen der E.ON Hanse AG.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen bzw. bei Bepflanzung und Bebauung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist grundsätzlich möglich.

3.5.6 Anlagen der Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass im Rahmen der Erschließungsplanung Informationen über die genaue Lage der Leitungen eingeholt werden.

3.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern und der dazu erlassenen Gebührensatzung. Durch den Wegfall der privaten Mischverkehrsfläche ist ein Befahren des Plangebietes durch Entsorgungsfahrzeuge nicht mehr möglich. Die Müllbehälter der hinteren Grundstücke müssen zum Abfuhrtag auf eigene Kosten an den Fahrbahnrand der Hafenstraße verbracht werden.

3.6 Grünordnung

3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen 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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Gemeinde im Einzelfall, trotz der Fiktion, Ausgleichsmaßnahmen festsetzen kann. Dieses Erfordernis ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Bereits mit der ursprünglichen Planaufstellung waren keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und mit Baukörpern bebaut, die gegenüber der umgebenden Bebauung in ihrer Größe unproportional wirken. Die Baukörper werden mit der Umnutzung des Gebietes zugunsten kleinerer Ferienhäuser beseitigt. Eine vorhandene Fichtenreihe, parallel zum Graben, wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es mit der Änderung des Bebauungsplans zu keinen Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch den Verzicht auf die innere Erschließungsstraße zugunsten zweier privater Grundstückszuwegungen wird der ohnehin geringe zukünftige Versiegelungsgrad weiter verringert. Die Änderung der Baugrenzen wirkt sich lediglich auf die Stellung der Baukörper, nicht aber auf den Versiegelungsgrad des Plangebietes aus.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist aufgrund der geschilderten städtebaulichen Situation nicht gerechtfertigt.

3.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ursprünglich war vorgesehen, entlang der inneren Erschließungsstraße *Betula pubescens* (Moor-Birke) oder *Alnus glutinosa* (Rot-Erle) anzupflanzen. Durch den Wegfall der inneren Erschließungsstraße sind diese Baumstandorte nunmehr entlang der beiden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt worden. Die Zahl der Baumstandorte verringerte sich dadurch von 10 auf 8 Standorte. Anstelle der o.a. Baumarten soll auf alte Obst- bzw. Wildobstarten, z.B. Quitte, Walnuss oder Apfelsorten zurückgegriffen werden.

Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m² freizuhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden.

3.7 Änderung textlicher Festsetzungen

ursprüngliche Festsetzung:

- 1.1 Die Ferienhausgebiete SOF1 und SOF2 dienen zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

Änderung:

- 1.1 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

ursprüngliche Festsetzung:

- 1.2 In den Ferienhausgebieten SOF1 und SOF2 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Änderung:

- 1.2 Im Ferienhausgebiet sind Stellplätze und überdachte Stellplätze erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

ursprüngliche Festsetzung:

- 1.3 Innerhalb der Ferienhausgebiete SOF1 und SOF2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Änderung:

- 1.3 Innerhalb des Ferienhausgebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Änderungen dienen lediglich zur Klarstellung, da durch den Wegfall der trennenden Verkehrsfläche nur noch ein Sondergebiet existiert.

ursprüngliche Festsetzung:

- 5.1 Auf den festgesetzten Einzel-Anpflanzgebieten innerhalb des Ferienhausgebietes SOF 1 sind *Betula pubescens* (Moor-Birke) oder *Alnus glutinosa* (Rot-Erle) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m² freizuhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Änderung:

- 5.1 Auf den festgesetzten Einzel-Anpflanzgebieten innerhalb des Ferienhausgebietes sind alte Obst- bzw. Wildobstsorten wie *Cydonia oblonga* (Quitte), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus domestica* ‚Boskoop‘ (Apfel) anzupflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m² freizuhalten. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für die Anlage von Grundstückszufahrten um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Mit der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 soll die Möglichkeit geschaffen werden, alte Obst bzw. Wildobstsorten im Plangebiet vorzusehen.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Mit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurden zur ortsbildgerechten Einbindung der Ferienanlage (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis von § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen. Diese örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert auch für die anstelle der bisherigen Verkehrsflächen festgesetzten Sondergebietsflächen. Sie sind nachfolgend erläutert:

Festsetzung:

Dächer über Gebäuden mit Ferienwohnungen sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45° und 48° zur Waagerechten haben. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.

Festsetzung:

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.

Mit diesen Regelungen soll erreicht werden, dass innerhalb des Ferienhausgebietes traditionelle Dachformen und Dachneigungen zum Einsatz kommen. Der Standort des Ferienhausgebietes befindet sich unmittelbar in der bebauten Ortslage von Prerow. Abweichungen von der typischen Dachgestaltung würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Außerdem hat die Ausbildung der Dächer eine außerordentliche Fernwirkung, da das Plangebiet auch an offene Wiesenflächen angrenzt. Glasierte Dachsteine wirken gegenüber anderen Dachsteinen sehr dominant und beeinträchtigen dadurch das Ortsbild negativ.

Festsetzung:

Für die Fassadengestaltungen ist Verblendmauerwerk unzulässig.

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

Festsetzung:

Einfriedungen zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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

3.9 Kennzeichnungen

Das Plangebiet liegt mit Geländehöhen zwischen 1,00 m und 1,30 m über HN im hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Prerow gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) BHW = HN+2,60 m. 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.

Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan im Text (Teil B) eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 (Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind) vorgenommen worden.

Diese Kennzeichnung gilt auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin fort.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung. Es kommt lediglich zu einer veränderten Grundstückserschließung, die Zahl der zukünftigen Ferienhausgrundstücke bleibt unverändert.

5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs befindet sich im Privateigentum.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von Seiten des Katasteramtes eine Grundstücksvereinigung mit anschließender Flurstücksverschmelzung empfohlen. Die Eintragung von Baulasten wird somit ggf. vermieden und ein sinnvoller Grundstückszuschnitt durch Flurstückszerlegung vereinfacht.

Parallel mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits eine Grundstückssonderung durchgeführt um Grundstückszuschnitte zu erhalten, die mit den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans harmonisieren.

5.2 Verträge

Da eine öffentliche Erschließung der Grundstücke nicht vorgesehen ist, ist ein Erschließungsvertrag entbehrlich.

6 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Regenwasserversickerung

Die untere Wasserbehörde regt eine textliche Festsetzung zur Versickerung des anstehenden Regenwassers an, welche als technisch möglich eingeschätzt wird.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Seitens der unteren Wasserbehörde ist eingeschätzt worden, dass sowohl eine Versickerung in das Grundwasser technisch möglich als auch eine Einleitung in den angrenzenden Graben erlaubnisfähig ist. Der Wasser- und Bodenverband hat in seiner Stellungnahme vom 18.03.2010 mitgeteilt, dass die Ableitung von Regenwasser in den Graben Pre12/2 mit dem Verband abzustimmen sei. Damit sind grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten für die Versickerung oder die Ableitung des anfallenden Regenwassers im Bauleitplanverfahren aufgezeigt worden. Die detaillierte technische Lösung (Einleitmenge, Einleitstelle) ist im nachfolgenden Erschließungsplan zu erarbeiten und mit der unteren Wasserbehörde und dem WBV abzustimmen. Hierauf wird in der Begründung hingewiesen. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan erübrigen sich, da im Wasserrecht ausreichende Regelungen hierzu bestehen. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans der Versiegelungsumfang und damit die abzuleitende Wassermenge gegenüber dem heutigen Stand deutlich geringer werden.

Abfallentsorgung

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat darauf hingewiesen, ggf. Flächen für die Bereitstellung der Müllbehälter vorzusehen.

Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Fahrbahnrand der Hafenstraße besteht ein ca. 4 m breiter, unbefestigter Randstreifen. In diesen Bereich können die Müllbehälter aus dem Plangebiet verbracht und von den Entsorgungsfahrzeugen entgegengenommen werden. Das Herrichten einer gesonderten Fläche ist nicht erforderlich.

Graben Pre 12/2

Der WBV „Rechnitz-Boddenkette“ hat auf den Graben Pre12/2 hingewiesen, welcher das Plangebiet im Süden tangiert. Der Graben ist im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden. Bepflanzungen im Grabenbereich sind nicht vorgesehen und im Bebauungsplan auch nicht festgesetzt.

Angrenzend an den Graben ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden.

Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist unzulässig.

Diese Regelung bleibt auch mit der Änderung des Bebauungsplans unverändert bestehen. Insofern ist die Gewässerbewirtschaftung durch den WBV gesichert.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

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.

Ableitung von Regenwasser

Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den südlich angrenzenden Graben 12/2 sind im Rahmen weiterführender Planungen die Regenwassermengen zu ermitteln und die Einleitstelle zu bestimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu beantragen.

Bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist der Nachweis gemäß Arbeitsblatt der DWA (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) A 138 vorzulegen.

Kataster und Vermessung

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden. Die ALK wird jeweils bei Übernahme dieser Vermessungen berichtigt und mit neuen Flurstücksbezeichnungen fortgeführt werden.

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 (GVBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2009 (GVBl. M-V S. 261) wird hingewiesen. Das betrifft hier u.a. die Einmessungspflichten und insbesondere den Schutz von Vermessungsmarken.

Abfallentsorgung

Der Eigenbetrieb „Zentrum für Abfallwirtschaft Nordvorpommern“ empfiehlt, die Bereitstellung der Abfallgefäße und -säcke sowie des Sperrmülls an der Hafenstraße den Anschlusspflichtigen rechtzeitig, möglichst mit dem Grunderwerb, bekannt zu geben.

Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind seitens der Anschluss- und Benutzungspflichtigen gemäß § 11 Abs. 6 der Abfallsatzung so bereitzustellen, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Abfallplätze heranfahren können und das Entleeren sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind.

Erschließung

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist eine Einweisung durch den Meisterbetrieb der E-ON edis AG in den vorhandenen Leitungsbestand erforderlich. Zur Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an die E.ON edis zu stellen:

Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1: 500

- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Seitens der E-ON edis AG kann auch die Straßenbeleuchtung angeboten werden.

Um einen sicheren netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten sind die Leitungstrassen von Baumpflanzungen frei zu halten. Zu den elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen zu den vorhandenen Gasleitungen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen.