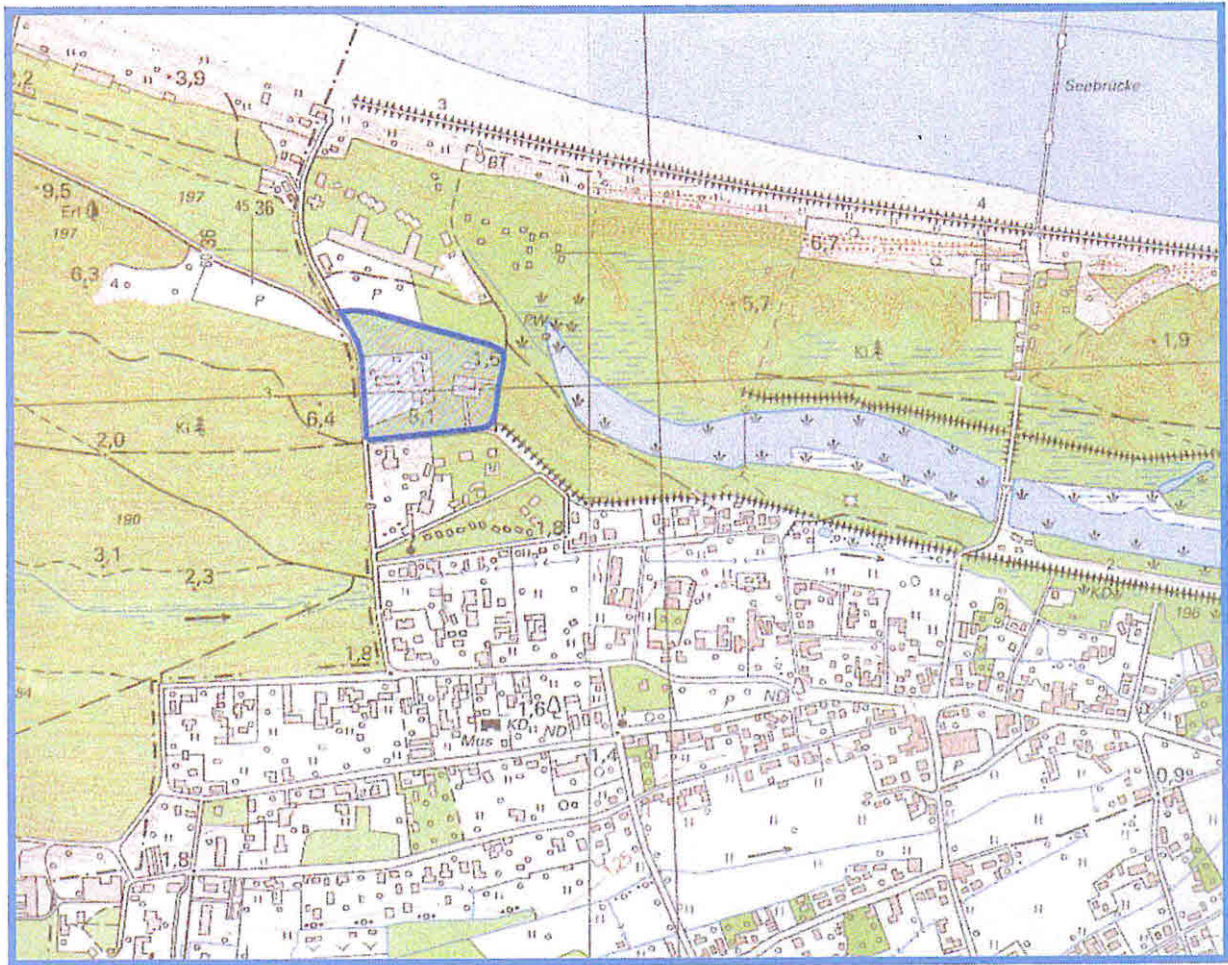




©Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Übersichtsplan M 1: 10.000

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 45

der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

„Bernsteinweg/Villenstraße“

östlich des Bernsteinweges und nördlich der Villenstraße

gebilligt durch Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 11.03.2010 und vom 12.03.2010



Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2	Angaben zum Bestand	6
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	6
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
3	PLANUNGSINHALTE	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Höhenlage von Baugebieten	13
3.5	Verkehrerschließung	13
3.6	Technische Infrastruktur	13
3.6.1	Wasserversorgung	13
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	14
3.6.3	Abwasserableitung	14
3.6.4	Elektroenergieversorgung	15
3.6.5	Erdgasversorgung	15
3.6.6	Anlagen der Telekommunikation	15
3.6.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	15
3.7	Grünordnung	15
3.7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	15
3.7.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	17
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	19
3.8.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	19
3.9	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	19
4	UMWELTBERICHT	20
4.1	Einleitung	20
4.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	20
4.1.2	Methodik der Umweltprüfung	20
4.1.3	Untersuchungsraum	20
4.1.4	Planerische Vorgaben	20
4.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
4.3	Umweltauswirkungen	22
4.3.1	Schutzgut Boden	22
4.3.2	Schutzgut Wasser	22
4.3.3	Klima, Luft	23
4.3.4	Arten und Lebensgemeinschaften	24
4.3.5	Schutzgebiete	26
4.3.6	Landschaftsbild	26
4.3.7	Mensch und Gesundheit	27
4.3.8	Kultur- und Sachgüter	27
4.4	Monitoring	27
4.5	Zusammenfassung	28
5	ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	30
6	FLÄCHENBILANZ	35
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	35
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	35
7.2	Verträge, Kosten und Finanzierung	35
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	35

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ostseebad Prerow befindet sich eine ehemals militärisch genutzte Liegenschaft in Nachbarschaft zu einem ehemaligen Ferienobjekt. Beide Objekte stehen seit Jahren leer, sind in der bestehenden Form nicht weiter nutzbar und zunehmend dem Verfall preisgegeben. Unmittelbar am Bernsteinweg gelegen, stellen sie einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Verschiedene Nutzungsabsichten in der Vergangenheit konnten aufgrund der komplizierten Standortbedingungen (umgebende Waldflächen, Dünenbiotope) bisher nicht umgesetzt werden. Gemeindliches Planungsziel ist jedoch weiterhin die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und Aufwertung der Liegenschaft im Bereich einer touristischen Nutzung.

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche durch Abriss- und Neubaumaßnahmen erfordert als planungsrechtliche Voraussetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans. In Vorbereitung darauf haben in der Vergangenheit mehrere Abstimmungsberatungen insbesondere mit den zuständigen Forstbehörden zum Umgang mit den vorhandenen Waldflächen stattgefunden. Insbesondere wurden die Grenzen der Waldflächen und die sich daraus ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 setzt auf der ehemaligen NVA-Liegenschaft ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ und auf dem ehemaligen Feriengelände ein reines Wohngebiet fest. Planungsziel ist die Errichtung eines Hotels mit Gastronomie, Wellnesseinrichtungen und medizinischer Betreuung. Damit soll auch ein Beitrag dafür geleistet werden, das bestehende Defizit des infrastrukturellen Angebotes durch vorwiegend saisonverlängernde Maßnahmen an diesem Standort abzubauen. Die bebaubare Fläche des ehemaligen Ferienheims lässt nur die Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes zu.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 45 befindet sich im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebietes und schließt im südlichen Teil unmittelbar an die bebauten Grundstücksflächen der Ortslage Prerow an. Der Abstand zur Ostseeküste beträgt ca. 350 m.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch den Weg zwischen Robinsoncamp und Bernsteinweg
Im Osten:	durch den Plattenweg zum „Robinson Camp“
Im Süden:	durch die Villenstraße
Im Westen:	durch den Bernsteinweg

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 26.500 m².

betroffene Flurstücke: 83, 84 und 115 (teilweise) der Flur 7 Gemarkung Prerow

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 aufzustellen. Ursprünglich bestand die Absicht, das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von Seiten des Landkreises Nordvorpommern Bedenken zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgebracht.

Nach dortiger Auffassung würden die bestehenden Dünen im südlichen Geltungsbereich eine klare Abgrenzung zum angrenzenden Siedlungsbereich darstellen.

Hinzu kommt, dass von Seiten der unteren Naturschutzbehörde die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verlangt wird. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten jedoch 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 wären die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Die vollständige Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist jedoch Voraussetzung für die nach § 5 der Schutzgebietsverordnung zum LSG Boddenlandschaft erforderliche Erlaubnis für eine Bebauung im LSG. Aus diesen Gründen wird die weitere Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung durchgeführt.

Die nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wird als frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB angesehen.

Die nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Unterrichtung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB angesehen.

Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Am 11.03.2010 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleichzeitig ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst worden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
- 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102)

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.

Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.

Im *Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern* ist die Gemeinde Ostseebad Prerow als Tourismusschwerpunktraum 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. Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung des Beherbergungsangebotes.

Nach dem Entwurf des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Prerow in einem Tourismusschwerpunktraum. 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 noch in begründeten Ausnahmefällen behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow ist für das Plangebiet keine Flächendarstellung enthalten. Die Plangebietsfläche war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans Teil der Gemeinde Born a. Darß. Durch die Eingemeindung der Fläche unterliegt sie nunmehr der Planungshoheit der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu ergänzen (5. Ergänzung des Flächennutzungsplans). Im Wege der Ergänzung des Flächennutzungsplans soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45, ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“, eine Wohnbaufläche sowie Wald- und Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der 5. Ergänzung des Flächennutzungsplans.

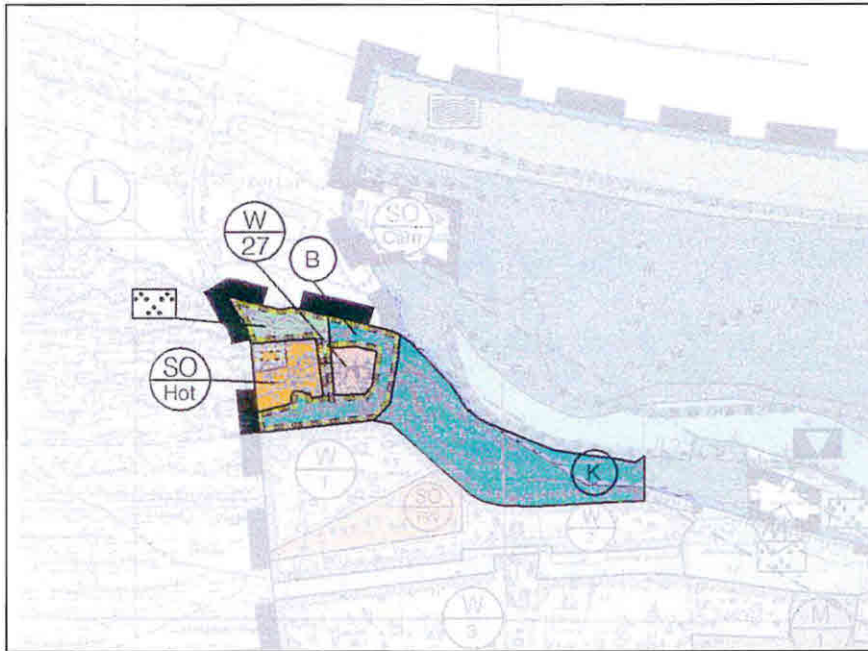


Bild 1: Auszug aus der 5. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Prerow

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet ist unmittelbar am Bernsteinweg, einem Hauptzugangsbereich zum Strand gelegen. Die Entfernung zur Ostseeküste beträgt ca. 350 m. Nördlich des Plangebietes befinden sich eine Ferienanlage sowie ein Campingplatz. Südlich schließt sich die bestehende Ortsbebauung von Prerow mit Wohn- und Ferienutzung, Beherbergung sowie Gastronomie an. Östlich und westlich befinden sich ausgedehnte Waldflächen, die sich im Plangebiet fortsetzen.

Gebietsprägend ist neben den Waldbeständen die Reststruktur der ursprünglichen großflächigen Sanddüne, die im Zuge der früheren Bebauung im südlichen Bereich zu erheblichen Anteilen abgetragen wurde. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf geht von einem vollständigen Schutz und Erhalt der Dünen aus.

Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen 2,30 m und 7,50 m über HN auf. Damit liegt das Gebiet zum Teil, wie die überwiegende Ortslage von Prerow auch, in einem Bereich mit Geländehöhen unterhalb des Bemessungshochwassers (2,70 m über HN). Das betrifft die Fläche nordwestlich des ehemaligen NVA Unterkunftsgebäudes. Für einen ausreichenden Sturmflutschutz sind einschließlich Wellenauflauf Geländehöhen von 3,50 m erforderlich. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet worden.

Aufgrund seiner Außenbereichslage befindet sich das Plangebiet im 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. 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.

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. 45 erfüllt. Es wird eine ursprünglich bebaute und brach gefallene Fläche einer Wiedernutzung zugeführt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Prerow an. Durch den Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Missstand an exponierter Stelle im Gemeindegebiet beseitigt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist an allen vier Seiten von Wald umgeben. Durch die einzuhaltenden Abstände zwischen baulichen Anlagen und Wald wird die baulich nutzbare Fläche deutlich eingeschränkt. In Anbetracht der Höhe der angrenzenden Bäume wurde in den bisherigen Abstimmungen mit der Forstbehörde festgelegt, dass zur jeweiligen Waldgrenze ein Abstand von 20 m zu Gebäuden die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten ist. Dies bedeutet eine Abweichung von § 20 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetz, die aus Sicht der Forstbehörde jedoch zu vertreten ist.

Im Plangebiet befinden sich außerhalb von Waldflächen nach § 26a LNatG M-V geschützte Einzelbäume. Zum Teil ist eine Beseitigung der Bäume erforderlich. Für die in den Randbereichen stehenden Bäume ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Auf der Plangebietsfläche wurden in den 70er Jahren Gebäude errichtet, die durch die NVA sowie als Ferienunterkünfte der Fluggesellschaft Interflug genutzt wurden. Der Gebäudebestand ist in einem desolaten Zustand und für eine Weiternutzung nicht mehr geeignet. Im Bereich des ehemaligen NVA-Geländes betrifft das ein unterkellertes zweigeschossiges Unterkunftsgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine Technikhalle aus Betonfertigteilen.



Bild 2: ehemaliges Unterkunftsgebäude und Technikhalle der NVA

Auf dem Interflug-Gelände befindet sich ein eingeschossiges Ferienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, diversen Anbauten und Nebengebäuden.



Bild 3: ehemaliges Ferienhaus der Fluggesellschaft „Interflug“

Die Beseitigung der baulichen Anlagen, die zunehmend auch Raum für Vandalismus bilden, ist aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Bereich des Bernsteinweges sind Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden, das Plangebiet selbst muss infrastrukturell neu erschlossen werden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (SO_H)

Das sonstige Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Diese allgemeine Zweckbestimmung soll deutlich machen, dass die Hauptnutzung zwar Hotel ist, neben dem Hotel aber weitere infrastrukturelle Einrichtungen geplant sind. Im Bebauungsplan sind die einzelnen Nutzungsarten verallgemeinernd und zusammenfassend festgesetzt worden.

Im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ sind danach folgende Nutzungsarten zulässig:

- Hotel mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenräumen
 - Tagungs- und Veranstaltungsbereich
 - Fitness- und Wellnessbereich
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Arztpraxen
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die dem Hotel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

Zu den Nutzungen im Einzelnen:

- *Hotel mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenräumen*
 - *Tagungs- und Veranstaltungsbereich*
 - *Fitness- und Wellnessbereich*

Das Hotel steht an erster Stelle der zulässigen Nutzungsarten, da es die Hauptnutzung des Plangebietes darstellt. Mit dem festgesetzten Nutzungskatalog soll deutlich gemacht werden, dass ein Hotel mit allen notwendigen Funktions- und Nebenräumen geplant ist, welches den heutigen Anforderungen an den Aufenthalt von Erholungssuchenden gerecht wird. Nach dem derzeitigen Stand der Hochbauplanung sind folgende Einrichtungen vorgesehen: Hotel mit 250 Betten, Rezeption, Restaurant, Cafe mit Außenterrasse, Schwimmbad mit Poolbar, Dampfbad/Sauna, Therapiebäder, Tagungsräume, Clubbar, Frisör, Hotelküche mit Nebenräumen, Arztpraxis, massage- und Behandlungsräume.

- Schank- und Speisewirtschaften

Die gesonderte Aufführung der Schank- und Speisewirtschaften soll deutlich machen, dass nicht nur ein internes Hotelrestaurant vorgesehen ist sondern eine öffentliche Gaststätte für Einheimische und Feriengäste.

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Zu den Anlagen für gesundheitliche Zwecke zählen u.a. krankengymnastische Einrichtungen, Massagen und medizinische Bäder, öffentlich zugängliche Saunaanlagen. Da sie nicht nur Bestandteil des Hotels, sondern öffentlich zugänglich sein sollen, sind sie gesondert aufgeführt worden.

- Arztpraxen

Es ist beabsichtigt, im Hotel eine Arztpraxis mit Therapieräumen einzurichten. Da Arztpraxen nicht zu den Anlagen für gesundheitliche Zwecke sondern zu den freien Berufen (§ 13 BauNVO) zählen, sind sie im Katalog der zulässigen Nutzungen gesondert aufgeführt worden.

- *Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die dem Hotel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Bei dem Personenkreis handelt es sich z.B. um Kellner- und Hauspersonal sowie die Wohnung für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Art und Umfang richten sich nach den konkreten betrieblichen Erfordernissen.

reines Wohngebiet (WR)

Für das ehemalige Interflug Gelände ist ein reines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Im reinen Wohngebiet (WR) sind nach § 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die geringe Größe des Baugebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche lässt andere Nutzungen außer Wohngebäuden nicht zu, wenn gleichzeitig die allgemeine Zweckbestimmung des WR zu wahren ist.

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass zu den umgebenden sensiblen und geschützten Landschaftsbestandteilen (Waldflächen, Dünenbiotope) ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

zulässige Grundfläche

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

Da die geplanten Vorhaben auf jeweils einem Baugrundstück realisiert werden sollen ist die Festsetzung einer GRZ nicht zweckmäßig. Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ mit 4.500 m² und für das reine Wohngebiet mit 300 m² festgesetzt worden. Die zulässige Grundfläche für das Hotel umfasst auch die Grundflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Nach § 17 BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 und in reinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.

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

sonstiges Sondergebiet „Hotel“

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 5.710 m²

festgesetzte zulässige Grundfläche einschließlich Grundstücksunterbauung: 4.500 m²

entspricht $GRZ\ 0,79 < 0,8$

reines Wohngebiet

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 2.080 m²

festgesetzte zulässige Grundfläche: 300 m²

entspricht $GRZ\ 0,14 < 0,4$

zulässige Geschossfläche

Nach § 17 BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und in reinen Wohngebieten eine GFZ von 1,2 nicht überschritten werden, auch wenn diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der festgesetzten zulässigen Grundfläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVOsonstiges Sondergebiet „Hotel“

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 5.710 m²

überbaubare Grundstücksfläche für Vollgeschosse: 3.565 m²

Zahl der Vollgeschosse: III

entspricht Geschossfläche: 10.695 m²

entspricht GFZ 1,87 < 2,4

reines Wohngebiet

Fläche des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO: 2.080 m²

zulässige Grundfläche: 300 m²

Zahl der Vollgeschosse: II

entspricht Geschossfläche: 600 m²

entspricht GFZ 0,29 < 1,2

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Firsthöhe bzw. Oberkante von Gebäuden festgesetzt worden. Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist das amtliche Höhensystem HN. Die auf das vorhandene Gelände bezogenen Gebäudehöhen ergeben sich aus der Differenz der festgesetzten Gebäudehöhen und der vorhandenen Geländehöhen über HN.

Für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ ist eine Oberkante von höchstens 20 m festgesetzt worden. Bei der höhenmäßigen Einordnung des geplanten Baukörpers sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes die Höhe des umgebenden Waldes nicht überschritten werden. Im Jahre 2003 sind die Höhen von 25 Waldbäumen sowie die Geländehöhen am Wuchsort der Bäume in der Umgebung des Plangebietes gemessen worden. Daraus lassen sich die auf HN bezogenen Höhen ableiten, wodurch ein unmittelbarer Vergleich zur geplanten Firsthöhe des Hotels möglich wird. Die Bäume weisen Wuchshöhen zwischen 17,0 m und 22,0 m über Gelände auf. Zuzüglich der vorhandenen Geländehöhen ergeben sich Gesamthöhen zwischen 18,92 m und 24,51 m über HN. Die durchschnittliche Höhe aller gemessenen Bäume beträgt 20,33 m über HN. Damit liegt die zukünftige Oberkante auf Höhe der durchschnittlichen Baumhöhen und ca. 4,50 m unterhalb des höchsten gemessenen Baumes. Sechs gemessene Bäume in der Umgebung überragen die geplante Firsthöhe von 20 m um durchschnittlich 3 m.

Für das reine Wohngebiet ist eine Firsthöhe von 12 m über HN festgesetzt worden. Bei einer Geländehöhe von ca. 2,50 m über HN ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 9,50 m über Gelände.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ sowie im festgesetzten reinen Wohngebiet werden die Baugrenzen im Wesentlichen durch die erforderlichen Waldabstände bestimmt. In Anbetracht der Höhe der angrenzenden Bäume wurde festgelegt, dass zur jeweiligen Waldgrenze ein Abstand von 20 m zu Gebäuden die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten ist. Dies bedeutet eine Abweichung von § 20 Abs. 1 Satz 1 Landeswaldgesetz, die aus Sicht der Forstbehörde jedoch zu vertreten ist.

Die jeweilige Waldgrenze wird gebildet:

- Im Süden : durch den waldseitig gelegenen Grundstückszaun sowie den im vorgelagerten Dünenbereich befindlichen Kiefernbestand (Kronentraufbereich)
- im Osten : durch den Grundstückszaun
- im Norden : durch den Grundstückszaun

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Osten des Gebietes sind nur bei einer Umwandlung der angrenzenden Waldflächen in eine naturnahe Parkanlage realisierbar. Die hierfür in Betracht kommenden Flächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt worden.

Aufgrund der sehr eingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist es erforderlich, die notwendigen Stellplätze sowie Technik- und Nebenräume des Hotels unterhalb der Geländeoberfläche im Waldabstand, aber außerhalb der Dünenbereiche, anzuordnen. Hierfür ist eine modifizierte Baugrenze mit der Bezeichnung A (in einer Raute) festgesetzt worden, die diese spezielle Unterbauung des Grundstücks regelt.

Innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ sind nur zulässig:

- unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und vollständig überdeckt sind
- Garagen, überdachte und nicht überdachten Stellplätze, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- ebenerdige, nicht überdachte Terrassen

Oberhalb der Geländeoberfläche dürfen hier nur Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie ebenerdige, nicht überdachte Terrassen errichtet werden. Diese Regelung entspricht im Wesentlichen der Waldabstandsverordnung (Wabst VO-MV) vom 20. April 2005 und bedarf der Zustimmung der Forstbehörde. Ein Abstand von mindestens 3 m zum Dünenfuß bzw. Baumbestand ist einzuhalten.

Zur Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Terrassen darf die Baugrenze, die die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ in Richtung „Bernsteinweg“ begrenzt, um bis zu 3 m überschritten werden. Es ist beabsichtigt, die an den Gehweg des Bernsteinweges angrenzenden Grundstücksflächen für Terrassen zu nutzen. Da die Terrassen bauordnungsrechtlich möglicherweise zum Gebäude gehören und hierfür eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden muss, ist eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dadurch wird vermieden, dass eine hierfür festgesetzte Baugrenze in Straßennähe für den Hochbaukörper ausgenutzt wird.

Innerhalb des reinen Wohngebietes ist die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt worden, dass ein größtmöglicher Abstand zu den Wald- und Dünenbereichen eingehalten wird. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können nur soweit ausgenutzt werden, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen.

3.4 Höhenlage von Baugebieten

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass zum Schutz vor Hochwasser innerhalb der festgesetzten Baugebiete Geländeabtrag auf ein Niveau unterhalb von 3,50 m über HN unzulässig ist.

Das Plangebiet umfasst eines der wenigen, im Gemeindegebiet Prerow die umliegenden Flächen höhenmäßig deutlich überragenden Areale. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes schließt der Landesschutzdeich Prerow an. Das Plangebiet ist damit aufgrund seiner natürlichen Höhen Bestandteil des historisch gewachsenen Hochwasserschutzsystems für die Ortslage Prerow. Dieser Status soll auch nach dem Ausbau des Sturmflutschutzsystems zukünftig beibehalten werden. Das Geländeniveau darf deshalb nicht unter ein Maß von 3,50 m vermindert werden, da dieses zu einer Entwertung des Hochwasserschutzsystems führen würde.

3.5 Verkehrserschließung

Im Hinblick auf die Zu- und Abgangsverkehr für das Hotel ist folgende Regelung vorgesehen. Hotelgäste sowie Lieferverkehr (Kleintransporter) nutzen die Einfahrt in die Tiefgarage. Busse nutzen die nördlich angrenzende, zeitweilig als Parkplatz genutzte, gemeindeeigene Fläche für das Ein- und Aussteigen der Hotelgäste sowie für das Be- und Entladen des Gepäcks. Der Transport des Gepäcks erfolgt durch den Hotelservice über einen Weg in der geplanten Grünfläche Park. Auch der Zugang für die Hotelgäste erfolgt über die geplante Grünfläche. Damit wird der Verkehr auf dem Bernsteinweg nicht durch haltende Fahrzeuge behindert.

Das reine Wohngebiet wird über eine Grundstückszufahrt über die Villenstraße erschlossen.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

Die Erschließung mit Trinkwasser kann von der im Bernsteinweg verlaufenden Trinkwasserleitung erfolgen.

Für die Realisierung der Planung ist eine Stabilisierung der Trinkwasserversorgung notwendig. Es ist vorgesehen, eine Verbindungsleitung zwischen Ahrenshoop und dem Wasserwerk Peterskreuz einschließlich Druckerhöhungsanlage in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen zu schaffen.

Für Hausinstallationsanlagen mit größeren Trinkwasserverbräuchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter notwendig.

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Das Löschwasser soll für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Messung der zur Verfügung stehenden Wassermenge aus dem Trinkwassernetz am Hydranten Bernsteinweg/Ecke Villenstraße schräg vor Haus Nr. 4 hat ergeben, dass eine maximale Wassermenge von 51 m³/h entnommen werden kann. Das reicht für eine Löschwasserversorgung des geplanten Hotels (gefordert: 96m³/h) nicht aus. Aus diesem Grunde müssen weitere Löschwasserquellen aktiviert werden. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sieht in diesen Fällen folgende Deckungsmöglichkeiten vor:

- Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen
- Entnahme aus Löschwasserbehältern
- Entnahme aus Zierteichen oder Schwimmbecken
- Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen

Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Entnahme aus dem geplanten Schwimmbecken

Eine Entnahme aus dem geplanten Schwimmbecken ist grundsätzlich möglich. Eine solche Lösung ist bereits bei der Ostsee Barmer Klinik realisiert worden. Hierzu muss ein Saugstutzen außen, unmittelbar am Gebäude angebracht werden. Der Saugstutzen muss durch die Feuerwehr anfahrbar sein.

2. Entnahme aus dem Prerow Strom

Auch eine Entnahme aus dem Prerow Strom kommt grundsätzlich in Betracht. Ein in Richtung Prerow Strom führender Weg könnte durch die Löschfahrzeuge genutzt werden. Es müsste geprüft werden, ob zusätzliche technische Einrichtungen notwendig sind (Schwimmer, Saugstutzen).

Da einer Entnahme der Fehlmenge aus dem geplanten Schwimmbecken des Hotels seitens der zuständigen Behörde nicht zugestimmt wird, kommt nur die Entnahme aus dem Prerow-Strom in Betracht. Gemäß Bescheid des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 27.09.2010 kann die Löschwasserentnahme unter Bezug auf § 8 Abs. 2 WHG als erlaubnisfrei bewertet werden. Außerdem ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Löschwasserentnahme mit den Belangen des Sturmflutschutzes vereinbar. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes gegeben.

3.6.3 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Eine vollständige Schmutzwasserentsorgung ist für das festgesetzte reine Wohngebiet gewährleistet. Für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ wurde im Zuge der Realisierung der öffentlichen abwassertechnischen Erschließung in der Gemeinde Ostseebad Prerow eine ausreichende Druckrohrleitungskapazität mit berücksichtigt. Die innere Erschließung ist seitens des Vorhabenträgers zu planen und mit dem AWZV Darß abzustimmen.

Im Hinblick auf die Ableitung des anfallenden Regenwassers sind weitere Untersuchungen angestellt worden. Insbesondere ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrunds geprüft worden.

Nach der baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen - Gründungsbeurteilung für den Hotelneubau Bernsteinweg Prerow vom 05.08.2008 stehen lokal sandige Horizonte an, die bei mittleren Durchlässigkeiten ($k_f + 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$) insgesamt als ausreichend versickerungsfähig einzustufen sind. Eine Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 ist daher möglich.

Nach den bisher vorliegenden technischen Berechnungen für das geplante Hotel ist für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen von einem abzuführenden Niederschlagsvolumen von 160 l/s auszugehen.

Nördlich angrenzend an das SO Hotel ist eine ca. 5.400 m² große Grünfläche im Rahmen der Waldumwandlung geplant. Nach den vorliegenden Baugrunduntersuchungen sind die anstehenden Bodenschichten für eine Versickerung geeignet. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 ist dahingehend ergänzt worden, dass eine Versickerung des aus dem SO Hotel anfallenden Regenwassers in der privaten Grünfläche Park zulässig ist. Das im WR anfallende Regenwasser kann auf dem eigenen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung soll über das öffentliche Stromnetz der E.ON edis AG sichergestellt werden. Straßenbegleitend sind auf der Ostseite des Bernsteinweges, Stromleitungen verlegt worden. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei den Baumaßnahmen zu sichern.

3.6.5 Erdgasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG. Eine Niederdruckgasleitung ist auf der Ostseite des Bernsteinweges, im Gehwegbereich, verlegt worden.

Die Bestandsunterlagen werden derzeit überarbeitet.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage der Gasleitung durch Probeaufgrabungen ermittelt werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein Aufgrabeschein zu beantragen.

3.6.6 Anlagen der Telekommunikation

Grundsätzlich ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes, bei Erweiterung des vorhandenen Netzes, möglich.

3.6.7 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.

3.7 Grünordnung

3.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 14 LNatG M-V die Eingriffsregelung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Für den Bebauungsplan ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Eingriffe entstehen hauptsächlich durch die Umwandlung von Wald in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie durch Biotopbeeinträchtigungen.

Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind aufgrund der ortsnahen Lage an einer wesentlichen Erschließungsstraße von der Planung nicht betroffen. Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich.

Vom Abriß der Gebäude sind Fledermausquartiere und Nester gebäudebewohnender Vogelarten betroffen.

Für die betroffenen Quartiere muss Ersatz in der Umgebung geschaffen werden. Das ist durch gezielte Maßnahmen wie den Ausbau eines versenkten Bauwerkes in der Düne zu einem Fledermausquartier und durch die Anbringung von Quartiers- und Nistkästen in den Bäumen möglich und vorgesehen. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Eine additive Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen ist in der Bilanzierung nicht erforderlich.

Die von Bebauung betroffenen Bodenflächen sind heute bereits weitgehend bebaut und der natürliche Boden abgeschoben oder durch Auftrag verändert. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht daher nicht.

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff in das Landschaftsbild, wenn durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild umfasst die wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft. Die sich aus der Höhenbegrenzung und der umgebend baulich geprägte Umfeld. Demnach ist die Bedeutung für das Landschaftsbild nicht erforderlich.

Der Gesamtkompensationsbedarf trägt 42.387 m² Flächenäquivalent.

Durch die Entwicklung einer naturnahen Landschaftswandlung kann ein Kompensationsfläche

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 45 entstehende mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs bleibende Defizit in Höhe von 31.587 m² Flächenäquivalent auf das Maßnahmenkonto des Landkreises Norow übertragen werden. Das verbleibende Defizit wird durch die Einzahlung von Mitteln ausgeglichen. Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde, Landkreis und Eingriffsverursacher.

Die Zahlungsverpflichtung kann bis zum 31.10.2011 durch Abbuchung vom Ökokonto Wustrow ersetzt werden.

Im Plangebiet befinden sich 13 nach § 26a LNatG M-V geschützte Bäume. Im Zuge der Realisierung des Hotels müssen 8 Bäume gefällt werden. Hierfür ist eine Naturschutzgenehmigung gem. § 65b LNatG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die unter Schutz stehenden Bäume sowie die fortfallenden Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. In den nachfolgenden Übersichten sind die geschützten Bäume dargestellt und aufgelistet.

Christina

Zugabe B-Plan von Herrn Gross-Klaus

Daten-Dienste mit CD (PDF) an Kathrin

im benötigten Ausmaß B-Pläne zur Weitergabe an Gross-Klaus für Kostenaufschlag

23.08.11

Darstellung der geschützten Bäume im Plangebiet

Schutz nach § 26a LNatG M-V

Nr. laut Vermessung	Baumart	Stammumfang in m	Fällung notwendig ja / nein	Bemerkung
1189	Kiefer	1,57	nein	
1510	Kiefer	1,41	nein	
1511	Kiefer	1,26	nein	
1512	Kiefer	1,26	nein	
1513	Kiefer	1,26	nein	
1669	Buche	1,88	ja	
1670	Kiefer	2,04	ja	
1671	Buche	1,26	ja	
1672	Kiefer	2,20	ja	
1673	Kiefer	1,88	ja	
1674	Kiefer	1,73	ja	
1677	Kiefer	1,26	ja	
1678	Kiefer	1,41	ja	

3.7.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

private Grünfläche „Parkanlage“

Nördlich und östlich des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ ist auf bisherigen Waldflächen eine private Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt worden.

Nach § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) ist zwischen baulichen Anlagen und Wald ein Abstand von 30 m einzuhalten. Da bei Einhaltung des Waldabstandes insbesondere auf der Nordseite des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ das Planungsziel nicht mehr verwirklicht werden kann, ist eine Waldumwandlung durch Änderung der Nutzungsart zur Anlage einer privaten Grünfläche mit Parkcharakter vorgesehen.

Es ist vorgesehen, diese Fläche durch Auslichten des Baumbestandes und Entfernen des Unterholzes in einen parkähnlichen Zustand, der dem Biotoptyp „sonstige Grünanlagen mit Altbäumen“ entspricht, zu versetzen. Die Erhaltung von vitalen Altbäumen ist vorgesehen.

Für die Waldumwandlung ist eine von der Forstbehörde festzulegende Ersatzaufforstung notwendig. Die Ersatzaufforstung ist entsprechend den Zielen und Grundsätzen einer naturnahen (ordnungsgemäßen) Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern mit standortgerechten (und geeigneten) Baumarten und den für M-V geltenden Pflanzverbänden und Pflanzenherkünften aus anerkannten Saatgutbeständen entsprechend dem Forstsaatgut- und Forstvermehrungsgesetz durchzuführen.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Flächen dargestellt, die von Seiten des Forstamtes für eine Ersatzaufforstung vorgesehen sind. Die Flächen befinden sich südlich der L 21 zwischen Prerow und Zingst an der östlichen Gemeindegrenze zu Zingst.



Es handelt sich hierbei um Teile der Flurstücke 78 und 80 der Flur 4 Gemarkung Prerow in einer Größe von 4.800 m² sowie um Teile der Flurstücke 86 und 87 der Flur 4 Gemarkung Prerow in einer Größe von ca. 6.800 m².

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Umwandlung nach § 15 LWaldG M-V für die nördlich des Hotels gelegenen Waldflächen in eine Grünfläche Park bei der zuständigen Forstbehörde gestellt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Dünen sowie der Baumbestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Um das Begehen dieser Flächen zu verhindern, wird die Errichtung einer Abgrenzung zwischen dem WR und diesen Flächen festgesetzt. Diese sollte zumindest als Zaun mit einem Spanndraht auf Holzpfählen erfolgen. Aber auch die Errichtung einer Feldsteinmauer ist zulässig. Die Höhe von Feldsteinmauer und Zaun wird begrenzt, um die optische Abschirmung des Raumes nicht zu stark werden zu lassen.

Die Zufahrt zum reinen Wohngebiet sowie die innerhalb der mit Buchstabe „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ zulässigen Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nur in einer durchsickerungsfähigen Bauweise hergestellt werden. Damit soll eine mehr als notwendige Flächenbefestigung im Plangebiet vermieden werden. Insbesondere in den genannten Bereichen sind noch weitestgehend anthropogen unbeeinflusste Böden anzutreffen. Die Zufahrt zum WR erfolgt durch vorhandenen Waldflächen. Ansonsten anzutreffende Versiegelungen aus der vergangenen Nutzungen haben hier noch nicht stattgefunden. Eingriffe in den Boden sollen daher weitestgehend minimiert werden.

Weiterhin werden eine Reihe von Maßnahmen zum Ersatz von Lebensräumen geschützter Arten getroffen. Das betrifft die Anbringung von Vogelnistkästen in der Grünanlage Park und in den Waldflächen, die Umgestaltung und Erweiterung des vorhandene Wasserpumpenraumes auf dem Interflug-Gelände, die Anbringung von Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten für Schwalben an den Gebäuden sowie einer Grube für Zauneidechsen.

Die Maßnahmen zum Ersatz der Lebensräume können alle bereits vor der nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbotenen Vernichtung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten umgesetzt werden. Gemäß der Inaussichtstellung des LUNG vom 17.12.2009 ist in diesem Fall ist die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Nr. 4 und 5. BNatSchG verzichtbar.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen:

Dächer über Gebäuden mit Wohnungen innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45 und 48 Grad 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.

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 dieser Regelung soll erreicht werden, dass innerhalb des reinen Wohngebietes traditionelle Dachformen und Dachneigungen zum Einsatz kommen. Der Standort des reinen Wohngebietes befindet sich am Rande der bebauten Ortslage von Prerow sowie im Küstenbereich. Abweichungen von der typischen Dachgestaltung würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Glasierte Dachsteine wirken gegenüber anderen Dachsteinen sehr dominant und beeinträchtigen dadurch das Ortsbild negativ.

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.

3.9 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt zum Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Prerow ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,70 m über HN. Für einen ausreichenden Sturmflutschutz sind einschließlich Wellenauflauf Geländehöhen von 3,50 m erforderlich. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden. Hierauf ist im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen worden.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

4.1.1 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.

4.1.2 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:

Bestandsaufnahme der erheblich beeinflussten Aspekte,

Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Empfindlichkeit der Schutzgüter,

Ermittlung der Vorbelastungen, damit Status-quo-Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Darstellung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung, Bewertung des Risikos einer Beeinträchtigung der Schutzgüter

geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Beschreibung eventueller Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

4.1.3 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.

4.1.4 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 Raumordnungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Ostseebad Prerow wird als Fremdenverkehrsschwerpunkt ausgewiesen. Als allgemeines Entwicklungsziel ist die Entwicklung des Fremdenverkehrs als wettbewerbsfähiger Erwerbszweig zu fördern. Es sollen Projekte unterstützt werden, die zur Saisonverlängerung beitragen, sofern sie umwelt- und raumverträglich konzipiert sind.

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow

Die Plangebietsfläche war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans Teil der Gemeinde Born a. Darß. Durch die Eingemeindung der Fläche unterliegt sie nunmehr der Planungshoheit der Gemeinde Ostseebad Prerow. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem Ergänzungsverfahren.

4.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ostseebad Prerow befindet sich eine ehemals militärisch genutzte Liegenschaft in Nachbarschaft zu einem ehemaligen Ferienobjekt. Beide Objekte stehen seit Jahren leer, sind in der bestehenden Form nicht weiter nutzbar und zunehmend dem Verfall preisgegeben.

Unmittelbar am Bernsteinweg gelegen, stellen sie einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Verschiedene Nutzungsabsichten in der Vergangenheit konnten aufgrund der komplizierten Standortbedingungen (umgebende Waldflächen, Dünenbiotope) bisher nicht umgesetzt werden. Gemeindliches Planungsziel ist jedoch weiterhin die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und Aufwertung der Liegenschaft im Bereich einer touristischen Nutzung.

Im westlichen Bereich wird ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen. Dieses dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Für das ehemalige Interflug Gelände ist ein reines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass zu den umgebenden sensiblen und geschützten Landschaftsbestandteilen (Waldflächen, Dünenbiotope) ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Im Bebauungsplan ist die zulässige Grundfläche für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ mit 4.500 m² und für das reine Wohngebiet mit 300 m² festgesetzt worden. Die zulässige Grundfläche für das Hotel umfasst auch die Grundflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ ist eine Firsthöhe von 20 m festgesetzt worden. Bei der höhenmäßigen Einordnung des geplanten Baukörpers sollte aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes die Höhe des umgebenden Waldes nicht überschritten werden. Für das reine Wohngebiet ist eine Firsthöhe von 12 m über HN festgesetzt worden. Bei einer Geländehöhe von ca. 2,50 m über HN ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 9,50 m über Gelände.

Die Verkehrserschließung des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ erfolgt über eine Grundstückszufahrt vom Bernsteinweg. Das reine Wohngebiet wird über eine Grundstückszufahrt über die Villenstraße erschlossen.

4.3 Umweltauswirkungen

4.3.1 Schutzgut Boden

4.3.1.1 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 Dünensanden gebildet haben, geprägt.

Den geologischen Bau des Gebietes bestimmen Meeressandebenen, für marine Sandakkumulationen typische Elemente. Es herrschen Bodengesellschaften auf überwiegend sandigen Sedimenten der Alt- und Jungmoränengebiete vor.

Innerhalb der geplanten Baugebiete sind die Böden durch Bebauung und Versiegelung bereits über einen längeren Zeitraum beeinträchtigt.

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

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist von der Natürlichkeit bzw. der Intensität der menschlichen Tätigkeit abhängig. Sandböden sind aufgrund ihres gerade in diesem Bereich relativ jungen Alters wertvoll. Allerdings ist aufgrund der anthropogenen Beeinflussung nur von einer mäßigen Schutzwürdigkeit auszugehen.

4.3.1.2 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.

Diese findet aber weitgehend auf bereits bebauten Flächen statt. Eine Zunahme der Versiegelung findet nur in geringem Umfang statt.

Es ergibt sich nur eine geringe Beeinträchtigung gegenüber Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sind nicht sinnvoll umsetzbar. Alternativen sind aufgrund der Nutzung vorbelasteter Standorte nicht vorhanden.

4.3.2 Schutzgut Wasser

4.3.2.1 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.

Trinkwasserschutzszonen sind nicht vorhanden.

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-Vorpommern¹ beträgt die Grundwasserneubildungsrate 20-25%. Allerdings ist der für die Bebauung vorgesehene Bereich bereits heute versiegelt und steht nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Damit besitzt das Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung.

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

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

4.3.2.2 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. Diese Auswirkungen sind aber aufgrund der vorhandenen Versiegelung nur gering.

Es ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sind nicht sinnvoll umsetzbar. Alternativen sind aufgrund der Nutzung vorbelasteter Standorte nicht vorhanden.

4.3.2.3 Oberflächenwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer. Es gibt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser.

4.3.3 Klima, Luft

4.3.3.1 Bestandserfassung / Bewertung

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

Der temperatenausgleichende 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.

¹ LINFOS light, 2004

Das Mikroklima des unmittelbaren Untersuchungsgebietes entspricht aufgrund des hohen Bebauungsgrades, aber auch des hohen Waldanteils einem Stadtrandklimatop. Mikroklimatisch findet ein intensiver Ausgleich zwischen den stark schwankenden Temperaturen auf den versiegelten und bebauten Flächen und der ausgleichenden Wirkung des Waldes statt. Da das Untersuchungsgebiet ca. 300 m von der Küstenlinie entfernt ist und sich damit im ständigen Luftaustausch befindet, weist es eine geringe Empfindlichkeit auf.

4.3.3.2 Auswirkungen des Planvorhabens

Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen ist die Änderung des Mikroklimas durch die Versiegelung und Bebauung. Aufgrund der Nutzung bereits bebauter Flächen sind die Beeinträchtigungen nur als gering einzuschätzen.

4.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

4.3.4.1 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 Steileichen-Buchenwälder ausgeprägt.

Aktuelle Vegetation – Biototypen

Das Bebauungsplangebiet wird von einem naturnahen Kiefern-Trockenwald auf Sanddünen geprägt. Dieser wird von zwei Siedlungsbrachen unterbrochen. Das ehemalige Militärobject zu einem hohen Anteil bebaut und mit Betonflächen versiegelt. Eine Rückgewinnung durch die Ansiedlung typischer Pionierpflanzen hat nur zu einem geringen Anteil bisher stattgefunden. Die Bedeutung als Lebensraum ist daher insgesamt nur gering.

Auch das Gelände des ehemaligen Ferienheimes ist von Bebauung geprägt, hier ist der Anteil offener Fläche allerdings höher. Kleinflächig haben sich ruderale Strukturen herausgebildet. Insgesamt handelt es sich aber auch um eine typische Entwicklung eines brachgefallenen Siedlungsbereiches.

Der Kiefern-Trockenwald stellt einen Lebensraum mit sehr hoher Bedeutung dar, da er aus einer natürlichen Entwicklung hervorgegangen ist.

Fauna

Fledermäuse

Da die Nutzung im ehemaligen NVA-Objekt und dem Interflug-Objekt bereits seit längerer Zeit eingestellt wurde, erfolgte im Sommer/Herbst 2008 Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen in beiden Objekten durch Herrn Pommeranz. Diese wurde ergänzt durch eine Winterkartierung, durchgeführt von Herrn Treibel im Februar/März 2009.

Im ehemaligen NVA-Objekt wurden 11 Quartiere bzw. Quartierbereiche der Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr festgestellt werden. Ein Sommer- und zwei Zwischenquartiere der Zwergfledermaus befinden sich im Hauptgebäude. Dazu konnten ein Sommerquartier der Mückenfledermaus und Zwischenquartier des Großen Langohr nachgewiesen werden. Im Gerätehaus finden sich ein Sommer- und ein Zwischenquartier der Zwergfledermaus.

Die Winterkartierung erbrachte den Nachweis von 3 Winterquartieren von Zwerg-/Mückenfledermaus mit geringen Individuenzahlen. In Verbindung mit den Kotresten wird von einer Individuenzahl von 20-30 ausgegangen.

In der KFZ-Halle wurden 3 Winterquartiere der Zwergfledermaus mit einzelnen Individuen sowie Kot- und Fraßplätze vom Braunen Langohr gefunden.

Im ehemaligen Ferienhaus der „Interflug“ wurden 7 Sommerquartiere von Zwerg- Mückenfledermäusen und einer mittelgroßen Art festgestellt. Im ehemaligen Kühlraum und weiteren Räumen wurden insgesamt 4 Winterquartiere der Zwergfledermaus nachgewiesen. Aufgrund der massiven Kotablagerungen ist von einer Winterquartiergröße von 300-350 Individuen auszugehen. Dabei kommen neben der Zwerg-/Mückenfledermaus auch das Braune Langohr und die Breitflügelfledermaus vor.

Vögel

Die Waldflächen im Bereich des Bebauungsplanes sowie angrenzend sind von hoher Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten. Die für Bebauung vorgesehenen Flächen besitzen aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem geringen Anteil an Grünstrukturen nur ein geringes Lebensraumpotenzial für Vögel. Hinweise auf gebäudebewohnende Arten wurden im Zusammenhang mit der Winterkartierung gesammelt.

Es wird eingeschätzt, dass sich die Auswirkungen auch ohne eine detaillierte Erfassung der vorkommenden Vogelarten einschätzen lassen.

Im Hauptgebäude des ehemaligen NVA-Objektes wurden 8 Rauchschwalben- und 3 Hausrotschwanznester gefunden. In der ehemaligen KFZ-Halle wurden 1 Rauchschwalben- und 1 Hausrotschwanznest nachgewiesen. Im ehemaligen Ferienhaus der „Interflug“ wurden 2 Rauchschwalben- und 2 Hausrotschwanznester entdeckt. Für Rauchschwalben ist insbesondere das ehemalige NVA-Objekt ein hoch zu bewertender Standort.

Zauneidechse

Ebenfalls im Zusammenhang mit der Winterkartierung der Fledermäuse wurde durch Herrn Triebel eine Potentialabschätzung zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das ehemalige NVA-Gelände aufgrund der ganztags besonnten betonierten Flächen in Verbindung mit der geschützten Lage ein hervorragendes Jagd- und Lebenshabitat für die Zauneidechse darstellt. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann somit nicht ausgeschlossen werden.

4.3.4.2 Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung findet im wesentlichen auf den bereits bebauten Flächen statt. Es kommt nur in geringem Umfang zu einer Neuversiegelung damit dem Verlust von Lebensräumen. Insofern sind die direkten Auswirkungen auf Biotop nur gering.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Parkanlage wird eine Teilfläche des Kiefernwaldes gewandelt. Dazu ist hier eine Reduzierung der Bestockung vorgesehen.

Diese wird im wesentlichen durch die Herausnahme des Buchen-Jungwuchses erfolgen. In der Folge entsteht eine strukturreiche, naturnahe Parkanlage. In der Gesamtwirkung auf den Lebensraum sind diese Beeinträchtigungen nur als mittel einzuschätzen.

Mit dem Abriss der vorhandenen Gebäude kommt es zum Verlust von Fledermausquartieren. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von besonders wertvollen, geschützten Tierarten dar. Für die vorgefundenen Sommer- und Winterquartiere kann durch Schaffung entsprechender Alternativquartiere Ersatz geschaffen werden.

Dazu ist der Ausbau eines ehemaligen Wasserpumpenraumes im Dünenbereiche südlich des Interflug-Gebäudes vorgesehen. Dieses soll durch einen zusätzlichen Raum erweitert und fledermausgerecht ausgebaut werden. Weiterhin sollen in der näheren Umgebung 5 Fledermauswinterkästen an Bäumen angebracht werden. An den neu zu errichtenden Gebäuden sollen 5 – 10 Fledermauseinbausteine und 2 Fledermaus-Spaltenquartiere in den Dachbereichen der Gebäude eingebaut werden.

Bei der Bepflanzung der Freiflächen sollen heimische Baum- und Straucharten, aber auch für nachtaktive Falter und andere Insekten attraktive Pflanzenarten berücksichtigt werden.

Für die gebäudebewohnenden Vogelarten gehen mit dem Abriss der Gebäude Nichtmöglichkeiten verloren. Bei den neu entstehenden Gebäuden sollen entsprechende Vorkehrungen geschaffen werden. Auch der Bau eines separaten Schwalbenturmes ist möglich.

Für die Hausrotschwanzpaare sind an Bäumen in der näheren Umgebung 9 Nistkästen in der Nähe der Fledermauskästen anzubringen.

Für die Zauneidechse wird innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an einer entsprechend ausgelichteten Stelle in Südhanglage eine Grube mit Ästen und Geröll angelegt. Weitere Geröllhaufen werden in der Grünanlage und im Randbereich des Waldes angelegt.

Es ergeben sich insgesamt mittlere Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die ermittelten Auswirkungen werden mit Ausnahme der Beeinträchtigungen der Fledermäuse als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.3.5 Schutzgebiete

Teile der Halbinsel Darß-Zingst gehören zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. In der Gemeinde Ostseebad Prerow betrifft das die Niederungsbereiche des Prerow Stroms. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz-Damgarten. Von den Bestimmungen der Gebietsverordnung ausgenommen sind lediglich 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 verloren gegangen ist, zum Landschaftsschutzgebiet.

Weiterhin befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb, aber im Randbereich des EU-Vogelschutzgebietes „Westrügensche 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.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Dünenlandschaft, die durch die vorhandene Bebauung bereits erheblich geschädigt wurde. Der Wald im südlichen Teil des Plangebietes muss aber als naturnaher Kiefernwald auf Dünenflächen angesprochen werden und unterliegt damit dem Schutz nach § 20 LNatG M-V. Durch die Baugebiet wird in den Wald nicht eingegriffen.

Ein Teilbereich der nördlich gelegenen Waldfläche soll aber im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb zu einer naturnahen Parkanlage umgewandelt werden. Dazu ist die Herausnahme von Bäumen erforderlich. Dies wird vorrangig den bereits vorhandenen Buchenaufwuchs betreffen, so dass der Charakter der Dünenlandschaft eher betont wird. Die Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang sind mittel.

4.3.6 Landschaftsbild

4.3.6.1 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 umgebenden Waldflächen stark begrenzt. Die künftige Bebauung findet auf bereits bebauten Flächen statt. Das Sondergebiet Hotel entsteht auf einer durch zwei große, in einem desolaten Zustand befindliche Baukörper mit einer großen betonierten Hoffläche. Dieser Raum unterliegt in Verbindung mit der Straße Bernsteinweg und dem Großparkplatz auf der anderen Straßenseite einer starken baulichen Prägung. Das Wohngebiet entsteht auf einer durch Wald abgeschirmten Fläche. Diese ist durch das aus mehreren Baukörpern bestehende Gebäude des ehemaligen Ferienheimes geprägt.

4.3.6.2 Auswirkungen

Die Firsthöhe im Sondergebiet „Hotel“ wird auf maximal 20 m über HN begrenzt.

Damit wird gewährleistet, dass die neue Bebauung nicht über die umgebenden Baumbestände hinaus ragt. Somit beschränken sich die Auswirkungen auf einen kleinen Sichtraum an der Straße und die unmittelbare Umgebung. Aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nur gering.

Für das reine Wohngebiet gibt es die Beschränkung der Firsthöhe auf 12 m. Hier ist die Sichtbarkeit noch enger begrenzt. Aber auch hier ist der Raum bereits baulich geprägt und die Beeinträchtigungen gering.

Insgesamt ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Die sinnvollen Vermeidungsmaßnahmen wurden mit der Begrenzung der Firsthöhe bereits getroffen.

4.3.7 Mensch und Gesundheit

4.3.7.1 Erfassung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Waldbereich von der Umgebung abgeschirmt. Für das Schutzgebiet Mensch sind mögliche Belastungen für die Wohnqualität von Bedeutung. Diese sind einseitig entlang des Bernsteinweges und in der Ortslage möglich.

Dieser gesamte Bereich ist heute bereits durch den Verkehr zu touristischen Einrichtungen am Bernsteinweg, insbesondere den Großparkplatz und den Campingplatz geprägt.

4.3.7.2 Auswirkungen des Planvorhabens

Die Zunahme des Verkehrs durch die Hotelanlage ist in der Relation zur vorhandenen Belastung nur gering. Es ergibt sich nur eine geringe Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.3.8 Kultur- und Sachgüter

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

4.4 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 in der Parkanlage
- Jährliche Kontrolle der Ersatzlebensräume der geschützten Arten im Juni sowie des Winterquartiers im Februar über den Zeitraum von 3 Jahren. Ein Bericht über die Kontrollen ist dem LUNG jeweils zum 1.8. des Jahres unaufgefordert zuzusenden.

4.5 Zusammenfassung

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 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.

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.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen. Dieses dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Für das ehemalige Interflug Gelände ist ein reines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Schutzgut Boden

Mit der möglichen Bebauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen und damit zur dauerhaften Störungen des Luft- und Wasseraustausches. Diese findet aber weitgehend auf bereits bebauten Flächen statt. Eine Zunahme der Versiegelung findet nur in geringem Umfang statt.

Es ergibt sich nur eine geringe Beeinträchtigung gegenüber Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen für das Grundwasser ergeben sich anlagebedingt durch die Versiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der für die Grundwasserneubildung verfügbaren Fläche. Diese Auswirkungen sind aber aufgrund der vorhandenen Versiegelung nur gering.

Es ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Klima, Luft

Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen ist die Änderung des Mikroklimas durch die Versiegelung und Bebauung. Aufgrund der Nutzung bereits bebauter Flächen sind die Beeinträchtigungen nur als gering einzuschätzen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorgesehene Bebauung findet im wesentlichen auf bereits bebauten Flächen statt. Es kommt nur in geringem Umfang zu einer Neuversiegelung damit dem Verlust von Lebensräumen. Insofern sind die direkten Auswirkungen auf Biotope nur gering.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Parkanlage wird eine Teilfläche des Kiefernwaldes gewandelt. Dazu ist hier eine Reduzierung der Bestockung vorgesehen. Diese wird im Wesentlichen durch die Herausnahme des Buchen-Jungwuchses erfolgen. In der Folge entsteht eine strukturreiche, naturnahe Parkanlage. In der Gesamtwirkung auf den Lebensraum sind diese Beeinträchtigungen nur als mittel einzuschätzen.

Mit dem Abriss der vorhandenen Gebäude kommt es zum Verlust von Fledermausquartieren. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von besonders wertvollen, geschützten Tierarten dar. Für die vorgefundenen Sommer- und Winterquartiere kann durch Schaffung entsprechender Alternativquartiere Ersatz geschaffen werden.

Für die gebäudebewohnenden Vogelarten gehen mit dem Abriss der Gebäude Nichtmöglichkeiten verloren. Bei den neu entstehenden Gebäuden sollen entsprechende Vorkehrungen geschaffen werden. Auch der Bau eines separaten Schwalbenturmes ist möglich.

Für die Hausrotschwanzpaare sind an Bäumen in der näheren Umgebung 9 Nistkästen in der Nähe der Fledermauskästen anzubringen.

Für die Zauneidechse wird innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an einer entsprechend ausgelichteten Stelle in Südhanglage eine Grube mit Ästen und Geröll angelegt. Weitere Geröllhaufen werden in der Grünanlage und im Randbereich des Waldes angelegt.

Es ergeben sich insgesamt mittlere Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgebiete

Teile der Halbinsel Darß-Zingst gehören zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. In der Gemeinde Ostseebad Prerow betrifft das die Niederungsbereiche des Prerow Stroms. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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).

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.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Dünenlandschaft, die durch die vorhandene Bebauung bereits erheblich geschädigt wurde. Der Wald im südlichen Teil des Plangebietes muss aber als naturnaher Kiefernwald auf Dünenflächen angesprochen werden und unterliegt damit dem Schutz nach § 20 LNatG M-V. Durch die Baugebiete wird in den Wald nicht eingegriffen. Ein Teilbereich der nördlich gelegenen Waldfläche soll aber im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb zu einer naturnahen Parkanlage umgewandelt werden. Dazu ist die Herausnahme von Bäumen erforderlich. Dies wird vorrangig den bereits vorhandenen Buchenaufwuchs betreffen, so dass der Charakter der Dünenlandschaft eher betont wird. Die Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang sind mittel.

Landschaftsbild

Die Firsthöhe im Sondergebiet „Hotel“ wird auf maximal 20 m über HN begrenzt. Damit wird gewährleistet, dass die neue Bebauung nicht über die umgebenden Baumbestände hinaus ragt. Somit beschränken sich die Auswirkungen auf einen kleinen Sichtraum an der Straße und die unmittelbare Umgebung. Aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nur gering.

Für das reine Wohngebiet gibt es die Beschränkung der Firsthöhe auf 12 m. Hier ist die Sichtbarkeit noch enger begrenzt. Aber auch hier ist der Raum bereits baulich geprägt und die Beeinträchtigungen gering.

Insgesamt ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mensch und Gesundheit

Die Zunahme des Verkehrs durch die Hotelanlage ist in der Relation zur vorhandenen Belastung nur gering. Es ergibt sich nur eine geringe Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Kultur- und Sachgüter

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

5 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Artenschutzrechtliche Belange

Von Seiten des LUNG wurde eine dahingehende Prüfung angeregt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände existieren. Gebäude, die mehrere Jahre nicht genutzt wurden entwickeln sich bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (insbesondere Zugänglichkeit der Gebäude und nahrungsreiches Umfeld) regelmäßig zu bedeutenden Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten, deren Beeinträchtigung den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 25.03.2002) unterfällt. Die östlich des Plangebietes umfangreich vorhandenen Feuchtgebiete bieten ideale Nahrungsreviere für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse.

Um die Umsetzbarkeit der Planung nicht zu gefährden ist es erforderlich, eine Bestandsaufnahme der Fledermäuse, Brutvögel und Herpeten des Plangebietes durchzuführen. Eventuell vorliegende Ausnahmetatbestände gemäß § 42 Abs. 8 BNatSchG sind darzulegen.

Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 45 „Bernsteinweg/Villenstraße“ umfassend geprüft worden. Da die Nutzung im ehemaligen NVA-Objekt und dem Interflug-Objekt bereits seit längerer Zeit eingestellt wurde, erfolgten bereits im Sommer/Herbst 2008 Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen in beiden Objekten. Diese wurde ergänzt durch eine Winterkartierung im Februar/März 2009.

Sowohl im ehemaligen NVA-Objekt als auch auf dem Gelände des ehemaligen Ferienheims der Interflug Gesellschaft wurden Sommer- und Winterquartiere der Fledermausarten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr und Großen Langohr nachgewiesen.

Die Waldflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 sowie angrenzend sind von hoher Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten. Die für Bebauung vorgesehenen Flächen besitzen aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem geringen Anteil an Grünstrukturen nur ein geringes Lebensraumpotenzial für Vögel. Hinweise auf gebäudebewohnende Arten wurden im Zusammenhang mit der Winterkartierung gesammelt.

Sowohl im ehemaligen NVA-Objekt als auch auf dem Gelände des ehemaligen Ferienheims der Interflug wurden Rauchschwalben- und Hausrotschwanznester gefunden. Für Rauchschwalben ist insbesondere das ehemalige NVA-Objekt ein hoch zu bewertender Standort.

Mit dem Abriss der vorhandenen Gebäude kommt es zum Verlust von Fledermausquartieren. Für die vorgefundenen Sommer- und Winterquartiere kann durch Schaffung entsprechender Alternativquartiere Ersatz geschaffen werden.

Dazu ist der Ausbau eines ehemaligen Wasserpumpenraumes im Dünenbereiche südlich des Interflug-Gebäudes vorgesehen. Dieses soll durch einen zusätzlichen Raum erweitert und fledermausgerecht ausgebaut werden. Weiterhin sollen in der näheren Umgebung 5 Fledermauswinterkästen an Bäumen angebracht werden. An den neu zu errichtenden Gebäuden sollen 5 – 10 Fledermauseinbausteine und 2 Fledermaus-Spaltenquartiere in den Dachbereichen der Gebäude eingebaut werden.

Bei der Bepflanzung der Freiflächen sollen heimische Baum- und Straucharten, aber auch für nachtaktive Falter und andere Insekten attraktive Pflanzenarten berücksichtigt werden.

Für die gebäudebewohnenden Vogelarten gehen mit dem Abriss der Gebäude Nichtmöglichkeiten verloren. Bei den neu entstehenden Gebäuden sollen entsprechende Vorkehrungen geschaffen werden. Auch der Bau eines separaten Schwalbenturmes ist möglich.

Für die Hausrotschwanzpaare sind an Bäumen in der näheren Umgebung 9 Nistkästen in der Nähe der Fledermauskästen anzubringen.

Für die Zauneidechse wird innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an einer entsprechend ausgelichteten Stelle in Südhanglage eine Grube mit Ästen und Geröll angelegt. Weitere Geröllhaufen werden in der Grünanlage und im Randbereich des Waldes angelegt.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Gleichzeitig ist beim LUNG ein Antrag auf Erteilung einer Inaussichtstellung einer Befreiung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 42 Abs. 1 BnatSchG gestellt worden.

Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist seitens des LUNG in Aussicht gestellt worden. (siehe Seite 8 der Abwägungsvorlage). Damit kann die Realisierung der Planung nicht grundsätzlich an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitern.

Das LUNG hat mit Schreiben vom 17.12.2009 die Erteilung von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Realisierung der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Aussicht gestellt.

Damit kann die Realisierung der Planung nicht grundsätzlich an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitern.

Voraussetzung ist eine ökologische Baubegleitung (Kontrolle unmittelbar vor Abbruch auf Vorhandensein geschützter Arten, erforderlichenfalls Einweisung der Abbruchfirma bzw. Bergung von Einzeltieren) sowie die funktionsgerechte Realisierung der Kompensationsmaßnahmen.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

- Festsetzungen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzlebensstätten) im Teil B (Text) des Bebauungsplans
- Festschreibung einer jährlichen Funktionskontrolle der Ersatzlebensstätten bis 3 Jahre nach Fertigstellung im Monitoring zum Umweltbericht
- Aufnahme der Zeiträume für die Abbrucharbeiten als Hinweise in den Bebauungsplan
- Aufnahme der Hinweise des LUNG zu vorgezogenen Maßnahmen in die Begründung zum Bebauungsplan

Sturmflutschutz

Das Staun Stralsund hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet aufgrund seiner natürlichen Höhen Bestandteil des historisch gewachsenen Hochwasserschutzsystems für die Ortslage Prerow ist. Aus diesem Grunde darf das Geländeniveau nicht auf ein Maß unter 3,50 m über HN vermindert werden.

Um den Belangen des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan Rechnung zu tragen ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt worden, dass in den Baugebieten Geländeabtrag auf ein Niveau unterhalb von 3,50 m HN unzulässig ist.

forstwirtschaftliche Belange

In Anbetracht der Tatsache, dass ohne Unterschreitung des 30 m Abstands zum Wald eine sinnvolle bauliche Nutzung des Geländes nicht gegeben und der städtebauliche Missstand langfristig nicht beseitigt werden könnte, hat die zuständige Forstbehörde der Unterschreitung des 30 m Waldabstands im Verfahren zugestimmt (Stellungnahme vom 13.11.2009).

Die Unterschreitung des Waldabstands ist an bestimmte Bedingungen geknüpft, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

1. Festsetzung der privaten Grünfläche „Parkanlage“ nur bis zur Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen 8/39 und 8/38
2. Beibehaltung der Festsetzung der privaten Grünfläche „Parkanlage“ auf dem Flurstück 8/39; damit wird ein Antrag auf Nutzungsartenänderung, Waldumwandlung in einen Park für diesen Teil des Flurstücks 8/39 nachfolgend erforderlich
3. Festsetzung der bisher im Nord-Westen des Flurstücks 8/38 festgesetzten Grünfläche „Parkanlage“ als Wohnbaufläche (WR) bis zur Flurstücksgrenze
4. Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Punkt 2.2 dahingehend, dass die Nutzungsarten innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ nur bis zu einem Abstand von 3 Metern zum Dünenfuß oder vorhandenem Baumbestand zulässig sind.
5. Sicherung der Forderung, dass innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksflächen des SO Hotel, Terrassen nur als ebenerdige, nicht überdachte Terrassen zulässig sind.

zu 1.

Der Bebauungsplan ist entsprechend korrigiert worden. Die festgesetzte Grünfläche „Park“ endet im Osten auf Höhe der Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen 8/39 und 8/38.

zu 2.

Die Festsetzung der östlich an das SO „Hotel“ angrenzenden privaten Grünfläche „Park“ (Flurstück 8/39) ist beibehalten worden. Der Antrag auf Nutzungsartenänderung, Waldumwandlung ist seitens des Vorhabenträgers/Grundstückseigentümers bei der Forstbehörde gestellt worden.

zu 3.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Die im Nordwesten des Flurstücks 8/38 gelegene Fläche wurde als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

zu 4.

Die Festsetzung Nr. 2.2 (nunmehr 3.2) ist dahingehend ergänzt worden, dass bei Nutzungen innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksflächen des SO Hotel ein Abstand von 3 m zum Dünenfuß bzw. vorhandenen Baumbestand nicht zu unterschreiten ist.

zu 5.

Die Forderung wurde im Bebauungsplan durch Ergänzung der Festsetzung Nr. 3.2 berücksichtigt und wird entsprechend beibehalten.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird gefordert, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, sowohl für den Ausgleich der erforderlichen Waldumwandlung als auch für die Eingriffe durch Nutzung und Mehrversiegelung. Weiterhin sind Festsetzungen zum Artenschutz zu treffen.

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist in Abstimmung mit der UNB sowie der Forstbehörde erarbeitet worden. Für die Waldumwandlung sind Aufforstungsflächen vorgesehen. Die für den Artenschutz erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden. Gleiches gilt für Maßnahmen durch die unmittelbare Beeinträchtigung von Biotoptypen durch die Planung.

Eine Bestandsaufnahme der betroffenen Biotoptypen ist im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt worden. Das Kompensationsdefizit wird durch Einzahlung von Mitteln auf das Maßnahmenkonto des Landkreises Nordvorpommern ausgeglichen. Insofern ist die Bereitstellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht erforderlich. Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde, Landkreis und Vorhabenträger nach § 11 BauGB.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.08.2009 eine Erlaubnis zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft erteilt. Damit steht höherrangiges Recht, hier die Schutzgebietsverordnung des LSG Boddenlandschaft, der Bebauungsplansatzung nicht mehr entgegen.

Regenwasserableitung

Die untere Wasserbehörde hat auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser hingewiesen.

Das Niederschlagswasser soll jeweils örtlich versickert werden. Im WR kommt eine Versickerung auf dem Baugrundstück in Betracht. Die überbaubare Fläche ist im Verhältnis zur Grundstücksfläche sehr eingeschränkt. Das Niederschlagswasser kann auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche örtlich versickert werden.

Nach den bisher vorliegenden technischen Berechnungen für das geplante Hotel ist für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen von einem abzuführenden Niederschlagsvolumen von 160 l/s auszugehen. Für das dargestellte SO Hotel ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes, aufgrund der geringen Baugebietsgröße, nicht möglich. Hier ist eine örtliche Versickerung innerhalb der nördlich angrenzenden Grünfläche „Park“ vorgesehen. Nach der vorliegenden baugrundtechnischen Stellungnahme vom August 2008 stehen örtlich sandige Horizonte an, die bei mittleren Durchlässigkeiten ($k_f \sim 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$) insgesamt als ausreichend versickerungsfähig einzustufen sind. Eine Regenwasserversickerung gemäß DWA -A138 ist daher möglich. In der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 wird die Zulässigkeit einer Regenwasserversickerung innerhalb der angrenzenden Grünfläche Park ergänzt.

Löschwasserversorgung

Eine Messung der zur Verfügung stehenden Wassermenge aus dem Trinkwassernetz am Hydranten Bernsteinweg/Ecke Villenstraße schräg vor Haus Nr. 4 hat ergeben, dass eine maximale Wassermenge von 51 m³/h entnommen werden kann. Das reicht für eine Löschwasserversorgung des geplanten Hotels (gefordert: 96m³/h) nicht aus. Aus diesem Grunde müssen weitere Löschwasserquellen aktiviert werden. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sieht in diesen Fällen folgende Deckungsmöglichkeiten vor:

- Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen
- Entnahme aus Löschwasserbehältern
- Entnahme aus Zierteichen oder Schwimmbecken
- Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen

Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Entnahme aus dem geplanten Schwimmbecken

Eine Entnahme aus dem geplanten Schwimmbecken ist grundsätzlich möglich. Eine solche Lösung ist bereits bei der Ostsee Barmer Klinik realisiert worden. Hierzu muss ein Saugstutzen außen, unmittelbar am Gebäude angebracht werden. Der Saugstutzen muss durch die Feuerwehr anfahrbar sein.

2. Entnahme aus dem Prerow Strom

Auch eine Entnahme aus dem Prerow Strom kommt grundsätzlich in Betracht. Ein in Richtung Prerow Strom führender Weg könnte durch die Löschfahrzeuge genutzt werden. Es müsste geprüft werden, ob zusätzliche technische Einrichtungen notwendig sind (Schwimmer, Saugstutzen).

Da einer Entnahme der Fehlmenge aus dem geplanten Schwimmbecken des Hotels seitens der zuständigen Behörde nicht zugestimmt wird, kommt nur die Entnahme aus dem Prerow-Strom in Betracht. Gemäß Bescheid des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 27.09.2010 kann die Löschwasserentnahme unter Bezug auf § 8 Abs. 2 WHG als erlaubnisfrei bewertet werden. Außerdem ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Löschwasserentnahme mit den Belangen des Sturmflutschutzes vereinbar. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes gegeben.

Zu- und Abgangsverkehr des Hotels

Das Bauordnungsamt hat auf einen ordnungsgemäßen Zu- und Abgangsverkehr zum und vom Hotel hingewiesen. Im Hinblick auf die Zu- und Abgangsverkehr für das Hotel ist folgende Regelung vorgesehen. Hotelgäste sowie Lieferverkehr (Kleintransporter) nutzen die Einfahrt in die Tiefgarage. Busse nutzen die nördlich angrenzende, zeitweilig als Parkplatz genutzte, gemeindeeigene Fläche für das Ein- und Aussteigen der Hotelgäste sowie für das Be- und Entladen des Gepäcks. Der Transport des Gepäcks erfolgt durch den Hotelervice über einen Weg in der geplanten Grünfläche Park. Auch der Zugang für die Hotelgäste erfolgt über die geplante Grünfläche. Damit wird der Verkehr auf dem Bernsteinweg nicht durch haltende Fahrzeuge behindert.

Belange der Raumordnung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat folgende Hinweise zur Planung vorgebracht:

- Anpassung der geplanten Gebäudehöhen an die prägenden Baumhöhen
- Klärung des Sachverhaltes mit der UNB, ob die vorhandene Düne ein geschütztes Geotop ist und sie überbaut werden darf.

Die festgesetzte Firsthöhe für das SO „Hotel“ ist um 2 m auf nunmehr 20 m über HN verringert worden. Die im Jahre 2003 eingemessenen Waldbäume weisen Wuchshöhen zwischen 17,0 m und 22,0 m über Gelände auf. Zuzüglich der jeweils vorhandenen Geländehöhen ergeben sich Wuchshöhen zwischen 18,92 m und 24,51 m über HN. Die durchschnittliche Höhe aller gemessenen Bäume beträgt 20,33 m über HN. Damit liegt die zukünftige Firsthöhe auf Höhe der durchschnittlichen Baumhöhen und ca. 4,50 m unterhalb des höchsten gemessenen Baumes.

Die vorhandenen geschützten Dünenbereiche sind nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen. Sie sind als Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Verfahrensfragen

Seitens des Fachgebietes Planung des Landkreises Nordvorpommern wird empfohlen, das zweistufige Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen. Die bestehenden Dünen im südlichen Geltungsbereich stellen eine klare Abgrenzung zum angrenzenden Siedlungsbereich dar. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist daher nicht gegeben.

Den Hinweisen des Fachgebietes Planung wird gefolgt. Das Verfahren wird als Regelverfahren weitergeführt. Hierbei werden die bisherigen Verfahrensschritte als frühzeitige Unterrichtung im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB verstanden.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
SO "Hotel"	5.704	21,6
WR	2.081	7,9
Wald	11.118	42,0
Grünfläche „Park“	5.418	20,5
Fläche für Maßnahmen	2.109	8,0
Geltungsbereich gesamt	26.430	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Durchführung der geplanten Vorhaben ist der Verkauf der gemeindeeigenen Flurstücke 8/38 und 8/39 erforderlich.

7.2 Verträge, Kosten und Finanzierung

Zwischen der Gemeinde Ostseebad Prerow und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem u.a. die Erschließung sowie die Übernahme von Kosten u.a. für Ausgleichspflanzungen geregelt wird.

Die abwasserseitige Erschließung des SO Hotel ist in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Darß zu planen und herzustellen. Der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung bildet hierfür den notwendigen rechtlichen Rahmen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

Altlasten sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. Werden 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.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu erstellen ist.

Sollten im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten wassergefährdende Stoffe auftreten, ist die untere Wasserbehörde zu informieren.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. 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.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.