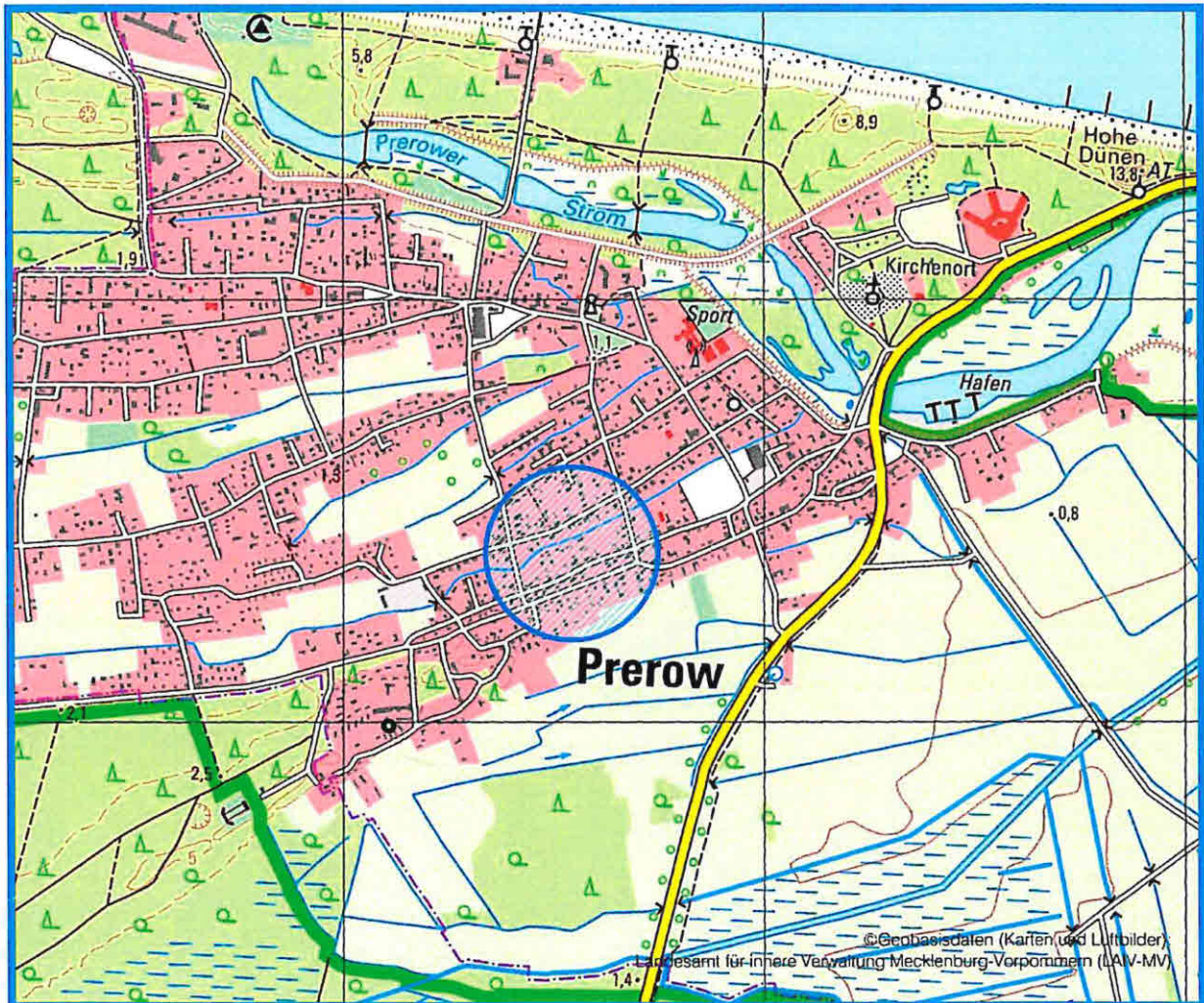




Übersichtsplan

Begründung

zum

einfachen Bebauungsplans Nr.48 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Vorpommern-Rügen

„Bebelstraße/Schulstraße/Lange Straße/Bergstraße“

nördlich der Langen Straße, östlich der Bergstraße,
westlich der Bebelstraße und südlich der Schulstraße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:19.11.2015

René Roloff
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
2.1	Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	4
2.2	Verfahrensablauf (vereinfachtes Verfahren)	5
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.3	Angaben zum Bestand	7
3.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
3.3.2	Nutzung und Bebauung	7
3.3.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
3.3.4	Eigentumsverhältnisse	8
4	PLANUNGSMATERIALIEN	8
4.1	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3	Stellung baulicher Anlagen	15
4.4	von Bebauung freizuhaltende Flächen	15
4.5	mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
4.6	Verkehrsflächen	16
5	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
6	GRÜNORDNUNG	16
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	16
6.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	16
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
8	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	17
9	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	21

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan für das bezeichnete Gebiet Wohnbauflächen (W 14 und W 15) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Als grundsätzliches Planungsziel ist formuliert worden, dass die Wohnbauflächen je nach ihrer Lage und entsprechend der bisherigen Entwicklung außer für Wohnungsbau auch für Ferienhäuser, kleineren Beherbergungseinrichtungen und für nichtstörende Gewerbebetriebe vorgesehen sind. Mit der Darstellung der Hauptnutzung „Wohnbaufläche“ sollte jedoch sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung Vorrang vor allen anderen Nutzungen im Gebiet haben soll. In den vergangenen Jahren ist zunehmend eine Tendenz zu verzeichnen, dass immer mehr Ferienwohnungen/Ferienappartements beantragt und errichtet werden und die Wohnnutzung zunehmend in den Hintergrund gerät. Durch den mittlerweile gewichtigen Bestand an Ferienwohnungen im Gebiet können weitere derartige Genehmigungen mit Bezug auf § 34 BauGB nicht untersagt werden, soweit sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dadurch ist der Trend zu verzeichnen, dass der Gebietscharakter langsam in Richtung „Ferienhausgebiet“ umkippt und die Wohnnutzungen teilweise oder ganz verdrängt werden. Dieser Entwicklung soll mit den Mitteln der Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 aufzustellen. Im Aufstellungsverfahren sollte geprüft werden, welche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geeignet sind, um der geschilderten Entwicklung wirksam entgegenzuwirken. Planungsziel war nicht die vollständige Verdrängung der Ferienwohnungen aus den innerörtlichen Bereichen sondern eine verträgliche Unterbringung beider Nutzungsarten im Plangebiet. Insbesondere sollte der Erhalt der Wohnnutzung langfristig gesichert werden. Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig sind, um die Maßstäblichkeit der ursprünglichen Ortsbebauung zu bewahren und das Ortsbild vor unangemessener Bebauung zu schützen.

Mittlerweile liegt eine gefestigte Rechtsprechung zur Festsetzung von Dauer- und Ferienwohnungen in Bebauungsplänen vor. In Anwendung dieser Rechtsprechung und der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können folgende Konsequenzen für den B-Plan Nr. 48 getroffen werden:

Aufgrund des Typenzwangs in der Bauleitplanung kommen zunächst die typisierten Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO als Festsetzung in Betracht. In keinem dieser typisierten Baugebiete sind jedoch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen gleichermaßen zulässig. In besonderen Wohngebieten und Mischgebieten sind zwar Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig und in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme, Ferienwohnungen gehören jedoch nicht zu den Beherbergungsbetrieben. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Ferienwohnungen gehören nicht dazu.

Für Gebiete, die sich wesentlich von den typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden, kann die Gemeinde im Allgemeinen sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festsetzen und die Nutzungsarten eigenständig regeln. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten zur Regelung der Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen ist jedoch ebenfalls unzulässig. In sonstigen Sondergebieten lassen sich die Festsetzungsmöglichkeiten aus den Katalogen der Baugebietsvorschriften nicht beliebig kombinieren. „Da sich die Gebietsverträglichkeit nach der Zweckbestimmung der Baugebiete beurteilt, widerspricht eine Mischung von Nutzungen jedenfalls dann den städtebaulichen Vorstellungen des Verordnungsgebers, wenn die Nutzungen jeweils die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes charakterisieren und sich darin nicht decken oder überschneiden (BVerwG 4 CN 8.12).“

Für das dauerhafte Wohnen können reine oder allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Diese dienen jedoch nicht dem zeitweiligen Wohnen zu Erholungszwecken. Dafür sind Sondergebiete für die Erholung nach § 10 BauNVO vorgesehen, in denen ihrerseits nicht dauerhaft gewohnt werden kann.

Daraus folgt, dass das durch die Gemeinde gewollte Planungsziel der Regelung von Wohnungen und Ferienwohnungen in einem Baugebiet mit Mitteln der Bauleitplanung derzeit nicht umsetzbar ist. Die Rechtsprechung steht solchen Regelungen entgegen und der Gesetzgeber bietet hierfür keine Lösung an.

Damit bleibt für den Bebauungsplan Nr. 48 nur die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, um die Maßstäblichkeit der ursprünglichen Ortsbebauung zu bewahren und das Ortsbild vor unangemessener Bebauung zu schützen. Das Plangebiet ist zwar überwiegend bebaut, dennoch kommt es durch Abriss von Nebenanlagen, Umnutzung von Hauptgebäuden oder Bebauung von derzeitigen Freiflächen auch heute noch zu einer Reihe von Baubegehren. Mit dem Bebauungsplan soll ein einheitlicher städtebaulicher Rahmen für die Beurteilung von Baugesuchen geschaffen werden. Damit liegt ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vor. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich insoweit nach § 34 BauGB.

Da aktuelle Baugesuche u.a. für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 48 vorliegen, soll zunächst für diesen Bereich mit einer entsprechenden Planung begonnen werden, die sich schrittweise auch auf andere Gebiete erstrecken soll.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplane Nr. 48 befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch die Schulstraße
Im Osten:	durch die Bebelstraße
Im Süden:	durch die Lange Straße
Im Westen:	durch die Bergstraße

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 Gemarkung Prerow.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.48 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet und der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird, ist das weitere Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt worden.

2.1 Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) bestehen.

Gebiet nach § 34 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im klassischen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen richten sich nach dem vorhandenen städtebaulichen Rahmen. Der sich aus der näheren Umgebung resultierende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert (siehe hierzu auch unter Punkt 4.1 - Maß der baulichen Nutzung).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft und sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den vorhandenen städtebaulichen Rahmen halten, werden keine Zulässigkeiten für UVP-pflichtige Vorhaben begründet.

NATURA-2000 Gebiete

Das FFH-Gebiet „Darß“ (DE 1541-301) befindet sich ca. 1.400 m westlich des Plangebietes. In gleicher Entfernung und gleichzeitig ca. 1.000 m nördlich des Plangebietes liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ (DE1542-401). Aufgrund der großen Entfernung zu den NATURA 2000 Gebieten kann eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden.

Damit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

2.2 Verfahrensablauf (vereinfachtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 aufzustellen. Am 29.04.2014 ist der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 03.07.2014 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 13.05.2014 bis zum 28.05.2014 sowie ergänzend im Internet am 13.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Aufgrund eines Fehlers während der öffentlichen Auslegung hat der Planentwurf erneut zu jedermanns Einsichtnahme für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.

Am 19.11.2015 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 48 gefasst worden.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015

Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist der Bestandplan (Lage- und Höhenplan) mit Flurstücksrenzen, vom 13.08.2013 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz-Damgarten. Der Stand des Liegenschaftskatasters ist der 04.06.2013.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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.

Nach dem *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 behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Weiterhin ist die Gemeinde Ostseebad Prerow touristischer Siedlungsschwerpunkt und nimmt daher besondere touristische Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur zur Gästeversorgung wahr.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 werden die vorgenannten Ziele der Raumordnung nicht berührt. Auch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 nicht die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben begründet.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan für das Plangebiet Wohnbauflächen (W 14, W 15) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden. Da der Bebauungsplan außer Verkehrsflächen und Wasserflächen nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Prerow gemäß § 34 BauGB. Im nordöstlichen Bereich quert die Strandstraße das Plangebiet. Hier konzentrieren sich hauptsächlich Läden, Speisegaststätten und Kleingewerbe. Im Plangebiet verläuft der Graben Pre 12/2 (Gewässer II. Ordnung) des Wasser- und Bodenverbandes Recknitz-Boddenkette.

3.3.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Lediglich zwischen Hafenstraße 29 und Hafenstraße 31 sowie gegenüber Bergstraße 27b/c befinden sich noch Baulücken.

Vorherrschende Nutzungsart ist das Ferienwohnen zum Teil in Verbindung mit Dauerwohnungen auf demselben Grundstück. Grundstücke, auf denen ausschließlich gewohnt wird, sind nur noch in geringer Anzahl vorhanden.

Im Gebiet befindet sich mit der „Schnitzelstube“ in der Langen Straße 33 eine gastronomische Einrichtung.

In der Hafenstraße 31a existiert mit dem Hotel Garni ein kleiner Beherbergungsbetrieb.

Im Gebäude Schulstraße 10 ist eine Arztpraxis untergebracht.

Im Plangebiet befinden sich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

3.3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

3.3.3.1 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

3.3.3.2 Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Strandstraße, Schulstraße, Mühlenstraße, Heinestraße, Lentzallee und Bebelstraße ausreichend erschlossen.

3.3.3.3 Stadttechnische Infrastruktur

Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur, insbesondere Wasser- und Abwasserleitungen, Strom- und Gasleitungen sowie Anlagen der Telekommunikation befinden sich im Bereich der öffentlichen Straßen.

3.3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst überwiegend Flurstücke die sich in Privatbesitz befinden. Die Angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich in gemeindlichem Eigentum.

4 PLANUNGSGEHALT

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Da der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen soll, ist eine der beiden Alternativen festzusetzen. Da bereits im Bestand unterschiedlich große Gebäude vorhanden sind und auch die Grundstücksgrößen stark variieren, ist die GRZ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dadurch können die Baukörper besser an die unterschiedlich großen Grundstücke angepasst werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Für die Ermittlung der GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Aus diesem Grunde sind für die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinien festgesetzt worden. Dort wo keine Straßenbegrenzungslinien festgesetzt wurden ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Zur Festsetzung der GRZ ist zunächst der Ist-Zustand ermittelt worden. Die Ermittlung des Ist-Zustandes bezüglich des Überbauungsgrades der Grundstücke beschränkte sich dabei auf die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude. Sonstige Flächenversiegelungen wie Zufahrten zu den Stellplätzen sind nicht erfasst worden. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen quartierweise anonymisiert dargestellt. Die vollständigen Angaben sind in Grundstücksdatenblättern erfasst.

Quartier Schulstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre12/2					
Datenblatt Nr.	Fläche Baugrundstück (m²)	Grundfläche Hauptgebäude (m²)	GRZ Hauptgebäude	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m²)	GRZ Haupt- und Nebengebäude
1	898	220	0,24	220	0,24
2	1.282	140	0,11	148	0,12
3	782	85	0,11	171	0,22
4	815	177	0,22	184	0,23
5	630	109	0,17	153	0,24
6	1.400	216	0,15	284	0,20
7	1.450	154	0,11	212	0,15
8	1.416	301	0,21	301	0,21
Mittelwerte	1.084	175	0,17	209	0,2

Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre12/2					
Datenblatt Nr.	Fläche Baugrundstück nach B-Plan (m²)	Grundfläche Hauptgebäude (m²)	GRZ Hauptgebäude	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m²)	GRZ Haupt- und Nebengebäude
9	652	162	0,25	194	0,3
10	1.069	189	0,18	189	0,18
11	516	124	0,24	138	0,27
12	1.011	167	0,17	210	0,21
13	845	182	0,22	234	0,28
14	653	125	0,19	125	0,19
15	553	155	0,28	155	0,28
16	567	118	0,21	118	0,21
17	809	82	0,10	113	0,14
18	1.101	104	0,09	137	0,12
19	1.068	302	0,28	323	0,30
20	855	184	0,22	226	0,26
21	883	192	0,22	239	0,27
22	813	187	0,23	226	0,28
23	807	187	0,23	207	0,26
24	1.295	117	0,09	265	0,20
25	1.390	132	0,09	169	0,12
26	1.081	328	0,30	328	0,30
27	1.137	126	0,11	209	0,18
Mittelwerte:	900	166	0,19	200	0,23

Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Lange Straße					
Datenblatt Nr.	Fläche Baugrundstück nach B-Plan (m²)	Grundfläche Hauptgebäude (m²)	GRZ Hauptgebäude	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m²)	GRZ Haupt- und Nebengebäude
28	754	220	0,29	220	0,29
29	873	127	0,15	186	0,21
30	405	111	0,27	155	0,38
31	435	213	0,49	213	0,49
32	780	181	0,23	181	0,23
33	806	73	0,09	133	0,17
34	588	154	0,26	206	0,35
35	348	136	0,39	136	0,39
36	341	115	0,34	115	0,34
Mittelwerte:	592	148	0,28	172	0,32

Im Ergebnis der Ermittlungen kann Folgendes festgestellt werden:

Die Baugrundstücke sind *im Durchschnitt* mit einer GRZ von 0,21 durch die Hauptbaukörper überbaut. Das Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Lange Straße weist dabei mit 0,28 einen höheren Überbauungsgrad auf als die beiden anderen Quartiere mit 0,17 bzw. 0,19. Der tatsächliche Überbauungsgrad variiert zwischen 0,09 im Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre12/2 und 0,49 im Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Lange Straße. Nur drei Baugrundstücke in den beiden Quartieren nördlich der Hafenstraße haben eine GRZ von mehr als 0,25 (0,28 bzw. 0,3). 89% aller Baugrundstücke haben in den genannten Quartieren eine GRZ von 0,25 und weniger (24 von 27 Baugrundstücken). Da mit einer GRZ von 0,25 fast 90% aller Grundstücke erfasst sind, kann sie als gebietsprägend angesehen werden und ist in der Größe für die beiden Quartiere nördlich der Hafenstraße festgesetzt worden. Mit einer GRZ von 0,25 kann eine ortsübliche Bebauung realisiert werden. Sollte in begründeten Einzelfällen eine geringfügige Überschreitung der GRZ erforderlich sein kann auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauGB eine Ausnahme erteilt werden.

Eine GRZ von 0,25 ist für das südlich der Hafenstraße gelegene Quartier nicht ausreichend. Bereits 6 von 9 Grundstücken haben im Bestand eine GRZ von mehr als 0,25. Hier ist eine GRZ von 0,35 angemessen. Eine GRZ von 0,35 wird nur durch zwei besonders stark überbaute Grundstücke überschritten (0,39 und 0,49). Hier kann ebenfalls auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauGB eine Ausnahme erteilt werden.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

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

unzulässig ist. Der Grund liegt insbesondere in der unzureichenden Möglichkeit der Regenwasserbeseitigung. Eine schadlose Regenwasserbeseitigung zumindest der Grundstücke, die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/2 liegen ist bei einer hohen Grundstücksüberbauung nicht mehr gegeben ist. Ein öffentliches Regenwassernetz ist nicht vorhanden. Für die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/2 liegenden Grundstücke verbleibt damit nur die Versickerung auf eigenem Grundstück. Auf Grund der saisonal hohen Grundwasserstände ist eine schadlose Versickerung jedoch nicht uneingeschränkt möglich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser nach § 8 Abs. 1 WHG wird für eine über das Maß von 0,35 hinausgehende Bebauung seitens der Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben Pre 12/2 ist nach Mitteilung der Behörde auf Grund der Gewässersituation, der Abhängigkeit vom Schöpfwerksbetrieb und der Vielzahl der bereits vorhandenen Einleitungen nur nach Einzelfallprüfung möglich. Auf Grund der geschilderten Situation ist eine Überschreitung der GRZ nicht vertretbar.

Geschoßflächenzahl

Im Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,25 und 0,35 festgesetzt worden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 Abs. 2,3 BauNVO). Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben (§ 2 LBauO M-V).

Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche können die Grundstücke lediglich mit einem Vollgeschoss bebaut werden. Im Bestand ist das Plangebiet bis auf wenige Einzelfälle (Schulstraße 10, Hafenstraße 31) ebenfalls mit Gebäuden mit einem Vollgeschoss bebaut. Soweit Grundstücke mit zwei Vollgeschossen bebaut werden sollen und sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, kann die zulässige Grundfläche nur noch zur Hälfte ausgenutzt werden. Für zweigeschossige Bestandsgebäude greift der Bestandschutz. Er umfasst den rechtlichen Schutz für bauliche Anlagen gegenüber nachträglichen staatlichen Anforderungen, wie sie sich aus den Festsetzungen des B-Plans Nr. 48 ergeben. Rechtsgrundlage ist die Eigentumsgarantie des Art. 14 Absatz 1 Grundgesetz (GG). Bestehende Gebäude, die nach früher gültigem Recht rechtmäßig errichtet wurden, dürfen erhalten und weiter genutzt werden, auch wenn sie dem heute gültigen Baurecht nicht mehr entsprechen. Voraussetzungen sind:

- Das Gebäude hat zum Zeitpunkt seiner Errichtung oder später dem materiellen Recht entsprochen.
- Die vorhandene Bebauung ist weiter funktionsgerecht nutzbar und damit als solche noch schutzwürdig.

Geschützt ist allein das fertiggestellte Bauwerk, nicht ein Bauvorhaben.

Außerdem erfasst der Bestandsschutz nur das Bauwerk in seiner jetzigen Form, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen.

In den Bestandsschutz fallen dabei:

- Unterhaltungsmaßnahmen,
- Instandsetzungsmaßnahmen
- Modernisierungsmaßnahmen

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Auch hier sind zunächst die Gegebenheiten im Plangebiet untersucht worden.

Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen quartierweise dargestellt.

Quartier Schulstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre12/2					
Datenblatt Nr.	TH über HN	TH über Straße (m)	FH über HN	FH über Straße (m)	Dachneigung (Grad)
1	5,84	6,64	9,09	8,34	28,5
2	5,13	4,01	10,06	8,94	45,9
3	4,69	3,46	9,73	8,50	49,3
4	4,76	3,48	9,93	8,65	53
5	5,33	4,00	9,82	8,49	44,8
6	5,11	3,83	10,16	8,88	52,8
7	4,53	3,41	9,21	8,01	47,1
8 westl. Geb.	4,71	3,41	8,41	7,11	44,3
8 östl. Geb.	5,23	4,03	8,43	7,23	45,3
Mittelwerte	5,04	4,03	9,43	8,24	43,82

Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre12/2					
Datenblatt Nr.	TH über HN	TH über Straße (m)	FH über HN	FH über Straße (m)	Dachneigung (Grad)
9	5,27	3,86	9,37	7,96	38
10	5,62	4,05	7,21	5,64	22,9
11	4,89	3,14	10,33	8,58	48
12	4,67	3,14	10,04	8,51	50,6
13	5,03	3,50	10,10	8,57	49,3
14	4,30	2,87	7,50	6,07	43,2
15	5,38	3,95	9,33	7,90	44,5
16	5,24	3,81	9,19	7,76	44,7
17	5,14	3,72	8,36	6,94	46,1
18	4,35	2,93	8,06	6,64	54,6
19	5,38	3,80	10,66	9,08	44,8
20	4,84	3,26	9,37	7,79	44,9
21	4,49	3,05	9,05	7,61	49,1
22	5,41	3,97	9,51	8,07	44,7
23	5,14	3,70	9,35	7,91	44,7
24	5,96	4,61	7,37	6,02	20,1
25	5,31	3,94	9,73	8,36	44,2
26	5,74	4,33	8,07	6,66	48,3
Nicht Hauptgebäude					
27	4,57	3,47	9,87	8,77	49,3
Mittelwerte:	5,09	3,64	9,08	7,62	43,79

Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Lange Straße					
Datenblatt Nr.	TH über HN	TH über Straße (m)	FH über HN	FH über Straße (m)	Dachneigung (Grad)
28	4,54	3,13	7,51	6,10	42,2
29	6,23	4,85	10,14	8,82	49,9
30	6,03	4,63	9,59	8,19	40
31	6,73	5,16	8,23	6,66	10,3
32	5,83	4,38	9,55	8,10	40,7
33	5,10	3,01	8,57	7,14	47,4
34	6,11	4,39	8,02	6,30	41,7
35	6,37	4,48	9,95	8,06	47,8
36	5,78	4,04	9,43	7,69	46,9
Mittelwerte:	5,86	4,23	9,00	7,45	40,77

Traufhöhen

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhen liegen in den einzelnen Quartieren im Mittel zwischen 5,04 m und 5,86 m, im Mittel aller Gebäude bei 5,26 über HN. Die Festsetzung der vorhandenen Mittelwerte erscheint jedoch nicht gerechtfertigt, weil sie zu einem Großteil aus bestender Altbebauung mit geringeren Anforderungen an die Wärmedämmung bei Dachausbauten resultieren. Die heutigen Anforderungen an Wärmedämmungen bei einem geplanten Dachausbau, der im Bebauungsplan nicht verhindert werden soll, erfordern größere Traufhöhen als die genannten Durchschnittswerte. Bei einer im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 5,50 m werden mehr ca. 73 % aller Bestandgebäude erfasst. Eine Traufhöhe von 5,50 m über HN erscheint auch angemessen und ausreichend um auch die Dachräume der Gebäude entsprechend zu nutzen.

Firsthöhen

Die durchschnittlichen Firsthöhen in den drei Quartieren liegen zwischen 9,00 m und 9,43 m über HN. Festzustellen ist jedoch, dass auf 22 Baugrundstücken über dem Durchschnitt liegende Firsthöhen im Bestand zu verzeichnen sind. Das sind ca. 60% der vorhandenen Baugrundstücke. Hinzu kommt, dass mit den angegebenen Firsthöhen aufgrund des Dachaufbaus und der notwendigen Dachneigung kaum Rohrdächer errichtet werden können. Gerade Rohrdächer sind jedoch für Prerow ortsbildprägend und sollen durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden. Aus diesem Grunde ist die Firsthöhe im Bebauungsplan mit 10,00 m über HN festgesetzt worden. Damit sind gleichzeitig 80% der bestehenden Gebäude erfasst (29 von 36 Grundstücken).

Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhen ist das Höhenbezugssystem HN (Höhennull) bezogen auf den Pegel Kronstadt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 16 m betragen.

Auch hier ist zunächst eine Erfassung des Ist-Zustandes vorausgegangen. Im Plangebiet sind sowohl Einzelhäuser und Doppelhäuser als auch Hausgruppen anzutreffen, so dass sie zukünftig nicht auszuschließen sind.

Städtebauliche Bedeutung kommt jedoch in erster Linie der Gebäudelänge zu. Ob ein zu diskutierendes Gebäude mehrere Eingänge hat oder auf einem oder mehreren Grundstücken steht, ist für die städtebauliche Beurteilung eher zweitrangig.

Die Ergebnisse der Ermittlung der vorhandenen Gebäudelängen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Quartier Schulstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre12/2		Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre12/2		Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Lange Straße	
Datenblatt Nr.	größte Gebäudelänge (m)	Datenblatt Nr.	größte Gebäudelänge (m)	Datenblatt Nr.	größte Gebäudelänge (m)
1	19,80	9	15,00	28	21,10
2	14,00	10	22,80	29	14,00
3	9,80	11	13,60	30	17,40
4	16,50	12	16,70	31	24,40
5	12,00	13	16,70	32	18,00
6	18,60	14	14,60	33	9,40
7	17,40	15	18,20	34	18,30
8	16,40	16	13,80	35	15,50
		17	12,00	36	13,90
		18	15,00		
		19	22,70		
		20	20,00		
		21	26,10		
		22	19,40		
		23	19,50		
		24	17,70		
		25	10,70		
		26	20,20		
		27	12,10		
Mittelwert	15,60	Mittelwert	17,20	Mittelwert	16,90

Die durchschnittlichen Gebäudelängen in den jeweiligen Quartieren liegen zwischen 15,60 m und 17,20 m. Die durchschnittliche Gebäudelänge aller Quartiere beträgt 16,57 m, wobei nur das Gebäude mit der größten Ausdehnung je Grundstück erfasst wurde. Die geringste Gebäudelänge beträgt 9,40 m, die größte Gebäudelänge beträgt 26,10 m. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass gerade größere Gebäudelängen durch zahlreiche Um- und Anbauten an Bestandgebäude zustande gekommen sind. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass zur Bewahrung der kleinteiligen Ortsstruktur Gebäudelängen von nicht mehr als 16 m angemessen sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass gerade in jüngster Zeit an mehreren Stellen Hausgruppen mit großen Gebäudelängen entstanden sind, um die Grundstücke unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen maximal ausnutzen zu können. Diese Maßstäblichkeit soll jedoch nicht Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen sein, da das beabsichtigte städtebauliche Ziel der Planaufstellung so nicht erreicht werden könnte. Die Folgen einer solchen Bebauung sind der Verlust innerörtlicher Freiräume, eine unverhältnismäßig hohe Zahl an Stellplätzen mit den damit verbundenen negativen Umwelteinwirkungen wie Lärm und Abgase sowie ein hoher Flächenerbrauch. Um für die noch nicht bebauten Grundstücke eine solche Entwicklung nicht zuzulassen, ist die Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise auf 16 m und die GRZ zwischen 0,25 und 0,35 festgesetzt worden. Mit einer Gebäudelänge von 16 m lassen sich problemlos Einzel- und Doppelhäuser errichten. Auch die Errichtung von Hausgruppen mit bis zu drei Einheiten ist noch möglich.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Hierbei wird Regelungsbedarf jedoch nur zwischen der vorderen Bebauung und den angrenzenden öffentlichen Straßen sowie zum Gewässer II. Ordnung (Graben Pre 12/2) gesehen. Da die einzelnen Quartiere in unterschiedlicher Tiefe auch auf den hinteren Grundstücksflächen mit Hauptgebäuden bebaut sind, lässt sich eine hintere Baugrenze nur schwer definieren. Die hintere Grundstücksbebauung ist im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der GRZ und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen, Zuwegung) realisierbar.

4.3 Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan ist die Stellung baulicher Anlagen in der Weise geregelt, dass Gebäude mit der Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie oder zur Achse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden müssen. Damit soll eine ortsuntypische Bebauung, wie im benachbarten Quartier Mühlenstraße 4b bis 4d, vermieden werden. Im gesamten Plangebiet orientieren sich die Gebäude entweder mit dem First oder der Traufe am Verlauf der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Straße. Das trifft selbst für Gebäude auf den hinteren Grundstücksflächen zu. Die o.g. Bebauung fällt hierbei aus dem Rahmen und soll sich künftig nicht wiederholen. Hinzu kommt, dass sich bei einer solchen Bebauung die Abstandsflächen optisch verkürzen, soweit der Blick senkrecht auf das Grundstück fällt.

Bei Eckgrundstücken von nicht senkrecht einmündenden Straßenabschnitten soll dem jeweiligen Bauherren eine Wahlmöglichkeit der Baukörperausrichtung eingeräumt werden.

4.4 von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Flächen zwischen den Baugrenzen und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind von Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO die Gebäude sind), sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten. Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden, weil an Nebengebäude, Garagen und Carports in der Regel keine hohen gestalterischen Anforderungen gestellt werden. Außerdem können sie die Blickbeziehungen zu den jeweiligen Hauptbaukörpern unterbrechen, wie auf dem Baugrundstück Hafenstraße 33c deutlich wird.

Eine weitere von Bebauung freizuhaltende Fläche ist in einer Breite von 5 m parallel zur Böschungsoberkante des Grabens Pre 12/2 festgesetzt worden. Der Streifen dient der Bewirtschaftung des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband Recknitz Boddenkette.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist daher unzulässig. Hauptnutzungen sind bereits durch den Verlauf der Baugrenze ausgeschlossen. Der Graben Pre 12/2 hat als Gewässer II. Ordnung eine wichtige Entwässerungsfunktion für die Ortslage Prerow. Eine Funktionsfähigkeit kann nur gesichert werden, wenn eine dauerhafte Bewirtschaftung erfolgen kann. Das ist nur möglich wenn ein angemessener Bewirtschaftungsstreifen zur Verfügung steht, der nicht bebaut ist. Ein Streifen von 5 m ist für diese Zwecke ausreichend und angemessen.

4.5 mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der unter Punkt 4.4 erörterte Bewirtschaftungsstreifen des Grabens Pre 12/2 befindet sich auf privaten Grundstücksflächen. Zur Sicherung der Befahrbarkeit durch den WBV sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt worden, für die Geh- Fahr und Leitungsrechte begründet werden können.

4.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsflächen festgesetzt worden. Weitere Verkehrsflächen zur Erschließung von Grundstücken sind nicht erforderlich.

5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) befinden sich in den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen. Zusätzliche Anforderungen an die Anlagen der technischen Infrastruktur werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst weil der sich aus § 34 BauGB ergebende Beurteilungsrahmen für Vorhaben nicht verändert wird. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird jedoch nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Löschwasserversorgung seitens des Versorgungsträgers, der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig sind, sind damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Grünordnerische Bestimmungen enthält der Bebauungsplan nicht. Im Geltungsbereich greift die „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Prerow“ vom 11.03.2014. Weiterhin gelten die Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg Vorpommern (NatSchAG M-V) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der im Plangebiet liegende Verlauf des Grabens Pre 12/2 ist bis seiner Böschungsoberkante als Wasserfläche „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden

Adresse	Bezeichnung	lfd. Nr.
Lange Str. 37	Wohnhaus	761
Lange Str. 39	Wohnhaus	762
Hafenstraße 33	Wohnhaus	735
Bergstr. 24/Ecke Hafenstr.	Wohnhaus	706

Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

8 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Nachrichtliche Übernahme von Baudenkmalen

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der Landkreis Vorpommern-Rügen haben auf die im Plangebiet vorhandenen Bau- und Kunstdenkmale hingewiesen.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Der Denkmalstatus der jeweiligen Einzeldenkmale ist bei der Beurteilung von Baugesuchen bedeutsam, so dass eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommt. Die vorhandenen Denkmale werden daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB vollständig in die Planzeichnung übernommen und in der Begründung aufgeführt. Auf das Vorhandensein von Baudenkmalen und das Erfordernis zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Weitere Bedenken bestehen gegen die undifferenzierte Einbeziehung der Einzeldenkmale in das jeweilige Baufeld, welches die zwingend erforderliche Einzelfallprüfung außer Acht lässt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 48 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Er regelt in der Hauptsache das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise. Eine denkmalbezogene Einzelfallprüfung über mögliche An- bzw. Erweiterungsbauten bleibt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze setzt nur den nicht überschreitbaren äußeren Rahmen und entbindet nicht von den gesetzlichen Vorgaben des § 7 DSchG M-V. Danach bedarf die Beseitigung, Veränderung oder Verbringung eines Denkmals an einen anderen Ort der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Einer Genehmigung bedarf auch die Veränderung der Umgebung von Denkmalen, wenn dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes greifen auch im Plangebiet und gelten somit auch für die nachrichtlich übernommenen Denkmale. Es ist nicht zweckmäßig, bereits im Bebauungsplan vorhabenunabhängig detaillierte Festsetzungen für Einzeldenkmale zu treffen, da die Gefahr laufender Planänderungen besteht.

Eine Genehmigungsfreistellung von Vorhaben und damit mögliche Umgehung der denkmalrechtlich-lichen Anforderungen ist nicht zu erwarten, da nach § 62 LBauO M-V diese nur für Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (qualifizierte Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) gilt.

abweichende Bauweise

Seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen regt an, die in der abweichenden Bauweise festgesetzte maximale Gebäudelänge von 16 m nochmals zu überdenken, da die Erfassung der Gebäudelängen ergeben hat, dass insgesamt 17 von 36 aufgenommenen Gebäuden eine größere Ausdehnung als 16 m haben.

Die im Rahmen der abweichenden Bauweise festgesetzte Gebäudelänge von höchstens 16 m wird beibehalten. Die Erhebungen haben gezeigt, dass mehr als die Hälfte der vorhandenen Gebäude Längen von weniger als 16 m aufweisen. Das Gebäudemaß von 16 m ist für die städtebauliche Situation angemessen und widerspiegelt die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude. Auch Bauvorhaben der letzten Jahre haben gezeigt, dass mit Gebäudelängen von bis zu 16 m eine der örtlichen Situation angemessene Grundstücksausnutzung erreicht werden kann.

Belange der Wasserwirtschaft

Es wird seitens der unteren Wasserbehörde der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht zugestimmt, da eine Regenwasserversickerung dann nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein öffentliches Regenwassernetz ist nicht vorhanden. Für die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/2 liegenden Grundstücke verbleibt damit nur die Versickerung auf eigenem Grundstück. Auf Grund der saisonal hohen Grundwasserstände ist eine schadlose Versickerung jedoch nicht uneingeschränkt möglich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser nach § 8 Abs. 1 WHG wird für eine über das Maß von 0,35 hinausgehende Bebauung seitens der unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt. Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben Pre 12/2 ist nach Mitteilung der Behörde auf Grund der Gewässersituation, der Abhängigkeit vom Schöpfwerksbetrieb und der Vielzahl der bereits vorhandenen Einleitungen nur nach Einzelfallprüfung möglich. Auf Grund der geschilderten Situation ist eine Überschreitung der GRZ nicht vertretbar. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche wurde auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO daher ausgeschlossen.

Belange des Naturschutzes

Die Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, nur dann als zulässig bzw. erfolgt anzusehen sind, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen.

Der Gesetzgeber hat in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dieser Gesetzesfiktion sind Eingriffe im Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Dies gilt auch dann, wenn im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird und zwar unabhängig von der Wahl des Aufstellungsverfahrens. Ungeachtet der Tatsache, dass es sich hier um das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wären auch im beschleunigten Verfahren oder im Regelverfahren Eingriffe im Innenbereich nicht ausgleichspflichtig. Die hier zitierte Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt nur dann, wenn überhaupt ausgleichspflichtige Eingriffe vorliegen, etwa wenn der Bebauungsplan ein Gebiet umfasst, das zwar noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist, aber nicht mehr im klassischen Innenbereich liegt. Das wäre z.B. bei Außenbereichsflächen im Innenbereich der Fall oder bei Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 ein Gebiet umfasst, welches vollständig im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Etwas anderes lässt sich aus dem Gesetzestext nicht herleiten.

Weiterhin sollen Aussagen und ggf. Festsetzungen zum Gehölzschutz gemäß § 18 und 19 NatSchAG M-V und zum Artenschutz getroffen werden.

Aussagen zum Gehölzschutz sind entbehrlich. Der § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) regelt den gesetzlichen Baumschutz umfassend. Darüber hinaus greift im Plangebiet die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Prerow vom 11.03.2014. Die Satzung ist für den gesamten Innenbereich der Gemeinde erlassen worden und gilt auch in allen B-Plangebieten. Aus diesem Grunde sind zusätzliche Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind erkennbar nicht berührt. Der Bebauungsplan umfasst ein nahezu vollständig bebautes Gebiet. Hinweise auf geschützte Tiere oder Pflanzenarten liegen nicht vor und entsprechende Hinweise sind vom Landkreis auch nicht geäußert worden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der weiteren Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ liegt. Eine Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 der Verordnung ist erforderlich.

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet sich nicht in der weiteren Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ befindet.

Nach § 2 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen. Eine Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung ist nicht erforderlich.

Belange des WBV „Recknitz-Boddenkette“

Der WBV „Recknitz-Boddenkette“ weist auf das vorhandene Gewässer II. Ordnung Graben Pre 12/2 hin, welches durch den WBV bewirtschaftet wird. Es wird angeregt, den Graben als Wasserfläche und nicht als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ festzusetzen.

Der Anregung wurde gefolgt. Der Graben Pre 12/2 wird als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

private Belange

Es wird bemängelt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ 0,35, GFZ 0,35, TH 4,50, FH 9,00 m, Gebäudelänge 16 m) Grundstücke nicht optimal und ortstypisch bebaut werden können. Kritisiert wird, dass bei einer Gebäudelänge von max. 16 m deutlich größere Abstandsflächen als 3 m zu den Nachbargrenzen entstehen. Außerdem würden in der Umgebung höhere GRZ und GFZ-Zahlen existieren und auch die Traufhöhe in der Nachbarschaft sei deutlich höher.

Es werden folgende Veränderungen vorgeschlagen:

- Gebäudelänge: 18,50 m
- Zulassung von Mehrfamilienhäusern
- GRZ (einschl. Überschreitungsmöglichkeit) bis 0,4
- GFZ bis 0,45
- Firsthöhe bis 9,00 m ab OK Gelände
- Traufhöhe bis 4,80 m ab OK Gelände

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Regelungen getroffen werden, die das Ortsbild vor unangemessenere Bebauung schützen sollen. Hierzu wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Mit den gewählten Festsetzungen soll die Maßstäblichkeit der ursprünglichen Ortsbebauung gewahrt werden. Die Gemeinde orientiert sich hierbei am Bestand, der hierzu detailliert erfasst wurde. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans eine optimale oder maximale Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Eine Gebäudelänge von 16 m ist angemessen und ausreichend, um eine der räumlichen Situation entsprechende Bebauung realisieren zu können. Die durchschnittliche Gebäudelänge aus Altbestand und Neubebauung in allen drei erfassten Quartieren beträgt 16,57 m.

Die durchschnittlichen Gebäudelängen in den einzelnen Quartieren variiert hierbei zwischen 15,60 m (Quartier Schulstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre 12/2) und 17,20 m (Quartier Hafenstraße/Bebelstraße/Bergstraße/Graben Pre 12/2). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gerade in jüngster Zeit an mehreren Stellen Hausgruppen mit großen Gebäudelängen entstanden sind, um die Grundstücke unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen maximal ausnutzen zu können. Diese Maßstäblichkeit soll jedoch nicht Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen sein, da das beabsichtigte städtebauliche Ziel der Planaufstellung so nicht erreicht werden könnte.

Die Folgen einer solchen Bebauung sind der Verlust innerörtlicher Freiräume, eine unverhältnismäßig hohe Zahl an Stellplätzen mit den damit verbundenen negativen Umwelteinwirkungen wie Lärm und Abgase sowie ein hoher Flächenerbrauch.

Um für die noch nicht bebauten Grundstücke eine solche Entwicklung nicht zuzulassen, ist die Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise auf 16 m und die GRZ zwischen 0,25 und 0,35 festgesetzt worden. Mit einer Gebäudelänge von 16 m lassen sich problemlos Einzel- und Doppelhäuser errichten. Auch die Errichtung von Hausgruppen mit bis zu drei Einheiten ist noch möglich.

Einen Ausschluss von Mehrfamilienhäusern enthält der Bebauungsplan nicht.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt nicht. Die Gründe hierfür sind im Zusammenhang mit der festgesetzten abweichenden Bauweise dargelegt worden. Hinzu kommt, dass eine schadlose Regenwasserbeseitigung zumindest der Grundstücke, die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/2 liegen bei einer hohen Grundstücksüberbauung nicht mehr gegeben ist. Ein öffentliches Regenwassernetz ist nicht vorhanden. Für die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/2 liegenden Grundstücke verbleibt damit nur die Versickerung auf eigenem Grundstück. Auf Grund der saisonal hohen Grundwasserstände ist eine schadlose Versickerung jedoch nicht uneingeschränkt möglich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser nach § 8 Abs. 1 WHG wird für eine über das Maß von 0,35 hinausgehende Bebauung seitens der Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt. Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben Pre 12/2 ist nach Mitteilung der Behörde auf Grund der Gewässersituation, der Abhängigkeit vom Schöpfwerksbetrieb und der Vielzahl der bereits vorhandenen Einleitungen nur nach Einzelfallprüfung möglich. Auf Grund der geschilderten Situation ist eine Erhöhung der GRZ nicht vertretbar.

Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl bis zu 0,45 erfolgt nicht. Mit einer GFZ von 0,25 bzw. 0,35 lässt sich eine eingeschossige Bebauung mit einem unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss realisieren. Es ist nicht beabsichtigt, im Plangebiet eine durchgängig Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, die angesichts der festgesetzten Gebäudehöhen und dem Verzicht auf gestalterische Vorgaben, zu unerwünschten städtebaulichen Folgen führen könnte. Gegen den Ausbau der Dachgeschosse von geneigten Dächern bestehen hingegen keine städtebaulichen Bedenken.

Firsthöhen von 9,0 m waren bereits im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, jedoch bezogen auf Oberkante Straße. Zur Rechtseindeutigkeit des unteren Bezugspunktes wird nunmehr das Höhenbezugssystem HN (Höhennull), bezogen auf den Pegel Kronstadt verwendet und gleichzeitig die Festsetzung auf 10 m erhöht. Die durchschnittlichen Firsthöhen in den drei Quartieren liegen zwischen 9,00 m und 9,43 m über HN. Festzustellen ist jedoch, dass auf 22 Baugrundstücken über dem Durchschnitt liegende Firsthöhen im Bestand zu verzeichnen sind. Das sind ca. 60% der vorhandenen Baugrundstücke. Daher wird die Firsthöhe mit 10 m im Bebauungsplan festgesetzt. Damit sind gleichzeitig 80% der bestehenden Gebäude erfasst (29 von 36 Grundstücken).

9 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

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 § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 212) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

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

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 der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden Grundstücken in den Graben Pre 12/2 ist ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit der Einleitmenge und dem Einleitpunkt bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Bei der Wahl der Versickerungsanlagen für die übrigen Grundstücke sind der Grundwasserstand und die Bodenverhältnisse zu beachten. Die Herstellung und Unterhaltung der Versickerungsanlage hat nach DWA-Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen. Eine Beeinflussung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einen Benutzungstatbestand dar und bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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.

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

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.

vorhandener Leitungsbestand

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Zum Schutz der vorhandenen Nieder- und Gashochdruckleitungen sind beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- und unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.