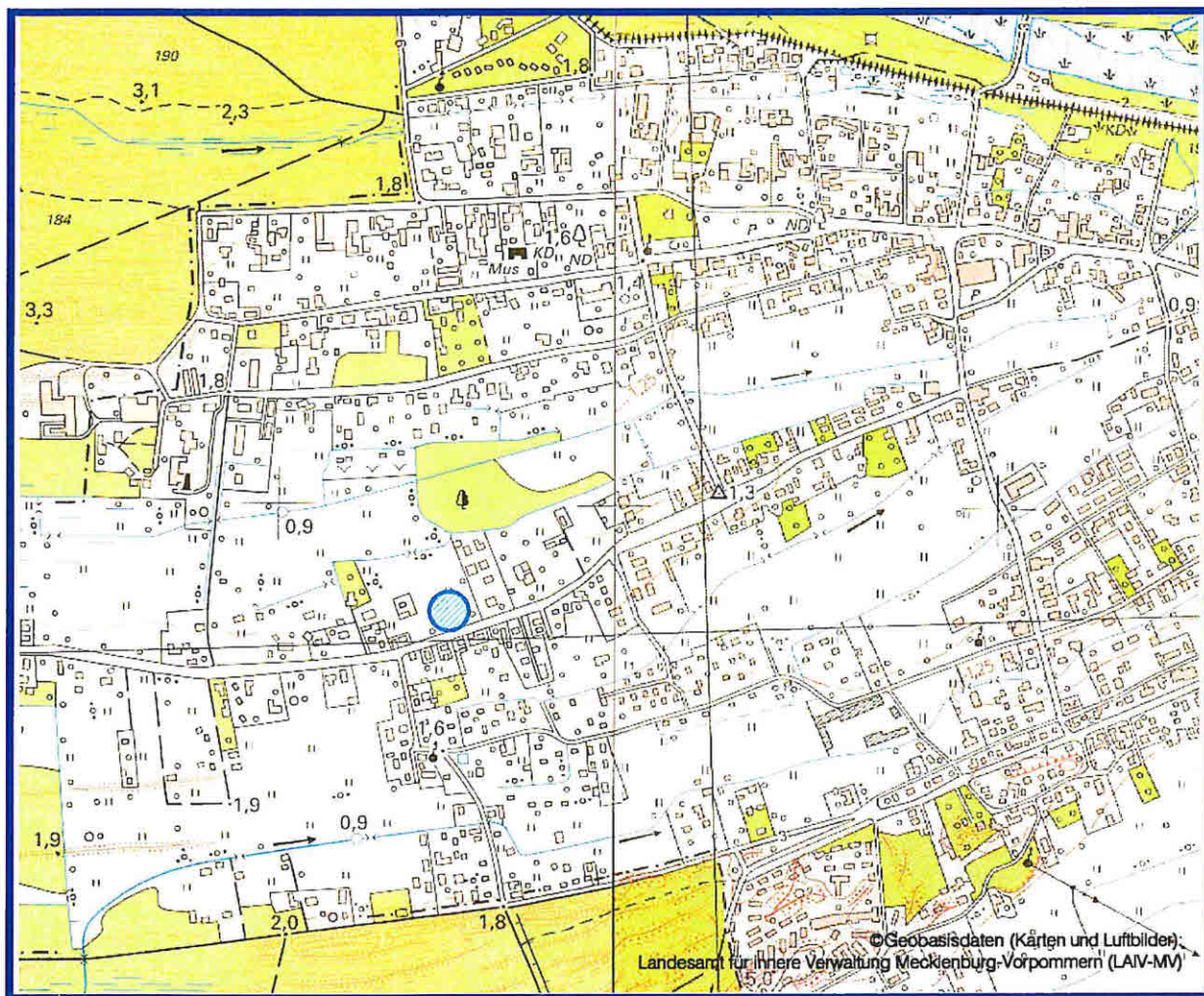




Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

für das Wohngebiet „Grüne Straße“

nördlich der Grünen Straße und westlich der Gaststätte „Seeteufel“

Ostseebad Prerow, November 2011



[Signature]
Andreas Meller
Bürgermeister

Inhalt

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

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

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

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

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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

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

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

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

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

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

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

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG UND SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

örtliche Baugrundverhältnisse

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

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

Überflutungsmöglichkeit im Sturmflutfall

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

mögliche Betroffenheit geschützter Tierarten

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

Naturschutz und Landschaftspflege

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

öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt

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

Brand- und Katastrophenschutz

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

raumordnerische Belange

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

Belange der Bauordnung

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

Belange der Öffentlichkeit

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

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

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