



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

Übersichtsplan M 1: 10.000

zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

„Bernsteinweg/Villenstraße“

östlich des Bernsteinweges und nördlich der Villenstraße

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

Der Bebauungsplan Nr. 45 setzt auf der ehemaligen NVA-Liegenschaft östlich des Bernsteinweges ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ und auf dem ehemaligen Feriengelände der Interflug 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.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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.

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.

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.

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 Vögelarten** gehen mit dem Abriss der Gebäude Nistmöglichkeiten verloren. Bei den neu entstehenden Gebäuden sollen entsprechende Vorkehrungen geschaffen werden. Auch der Bau eines separaten Schwalbenturmes ist möglich.

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 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“** (SPA15, DE 1543-401) und des FFH-Gebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft“ (DE 1544-302). Hin-gegen 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.

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.

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**.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG UND SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

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. Deshalb 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.

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** in Anbetracht der Berücksichtigung nachfolgender Belange im Bebauungsplan zugestimmt.

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.

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. Für das dargestellte SO Hotel ist eine 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 ($k_f \sim 1 \times 10^{-4}$ m/s) insgesamt als ausreichend versickerungsfähig einzustufen sind.

Löschwasserversorgung

Eine vollständige Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich. Aus diesem Grunde soll die Fehlmenge aus dem geplanten Schwimmbecken des Hotels entnommen werden. Hierzu muss ein Saugstutzen außen, unmittelbar am Gebäude angebracht werden. Der Saugstutzen muss durch die Feuerwehr anfahrbar sein.

Zu- und Abgangsverkehr des Hotels

Im Hinblick auf den 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.

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.