

Gemeinde Ostseebad Prerow
über Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68a
18375 Born a. Darß



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Strandaufgang – Hauptübergang“

Begründung

Stand Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	2
2. Geltungsbereich	2
3. Verfahren	2
4. Planungsvorgaben	3
5. Inhalt der Planung	3
6. Wesentliche Auswirkungen	3

1. Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Strandaufgang – Hauptübergang“ der Gemeinde Ostseebad Prerow umfasst den Bereich entlang des Hauptstrandüberganges mit bebauten Bereichen, Verkehrsflächen sowie dem angrenzenden Wald- und Gewässerbestand. Die im Sonstigen Sondergebiet SO 4 des Bebauungsplanes entlang des Hauptübergangs befindlichen Verkaufsstände befinden sich in einem überwiegend schlechten baulichen Zustand. Die in einfacher Holzbauweise errichteten Hütten stammen teilweise noch aus DDR-Zeiten, sodass in Teilen dringender Handlungsbedarf besteht.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich in Einzelfällen gezeigt, dass ein zeitgemäßer Ersatzneubau oder eine Erweiterung der bestehenden Gebäude nach heutigem Standard mit Gastronomieflächen und sanitären Anlagen für Kunden und Mitarbeiter bzw. zeitgemäßen Verkaufsflächen durch die gestalterische Festsetzung zur Gebäudeproportion übermäßig stark eingeschränkt bzw. verhindert wird.

Die Gemeinde Ostseebad Prerow beabsichtigt daher mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Strandaufgang – Hauptübergang“ eine Anpassung der nach § 86 LBauO M-V festgesetzten örtlichen Bauvorschriften.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, bekannt gemacht in der Zeit vom 04.07.2006 bis zum 19.07.2006 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Ostseebad Prerow. Der Bebauungsplan hat dabei folgende räumliche Begrenzungen:

- der landseitige Dünenfuß bzw. in den bebauten Bereichen die jeweilige nördliche Baugebietsgrenze im Norden,
- eine Parallele in 150 m Entfernung von der westlichen Grenze des Flurstücks des Hauptübergangs nördlich des Prerowstroms bzw. von 100 m südlich davon im Westen,
- die südliche Grenze des Flurstücks 8 bzw. eine Linie 3 m nördlich des nördlichen Fußes des Hauptdeichs im Süden,
- sowie eine Parallele in 200 m Entfernung von der östlichen Grenze des Flurstücks des Hauptübergangs im Osten.

Da es sich um eine reine textliche Änderung als sog. „Textbepauungsplan“ handelt, wird auf eine nähere räumliche Einordnung durch Angabe von Flurstücksbezeichnungen verzichtet.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Durch die geringfügige Anpassung der gestalterischen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ausschlussgründe für die Verfahrensanwendung nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen aufgrund der untergeordneten Anpassung nicht vor.

§ 86 LBauO M-V enthält grundsätzlich keine Vorgaben für die Aufstellung und Änderung von auf Grund der Vorschrift erlassenen örtlichen Bauvorschriften. Damit sind keine bestimmten Anforderungen an das Verfahren gesetzlich geregelt. Da die Aufstellung hier aber im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 15 gem. § 9 Abs. 4 BauGB erfolgt, regelt § 86 Abs. 3 LBauO M-V, dass die Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden sind.

4. Planungsvorgaben

Die geringfügige Änderung der Festsetzung zur Gebäudeproportion wird als nicht geeignet eingeschätzt, die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berühren. Daher wird auf eine ausführliche Darlegung der raumordnerischen Festlegungen verzichtet.

Weiterhin ist aufgrund der eingeschränkten Festsetzungstiefe der Planänderung nicht von einer Beeinträchtigung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB auszugehen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche sowie als Fläche für den Wald und als Wasserfläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 berücksichtigt.

5. Inhalt der Planung

Mit der Planänderung wird die textliche Festsetzung der Gebäudeproportion an die aktuellen Planungsziele der Gemeinde angepasst. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 sind die Gebäudelängen im Sonstigen Sondergebiet SO 4 auf 7 m x 5 m begrenzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine zeitgemäße Anpassung auf 12,0 m x 7,0 m.

Damit wird zum einen den gestiegenen Standards Rechnung getragen, die eine zeitgemäße Erweiterung oder einen Ersatzneubau unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen erfordern. Zum anderen wird damit weiterhin eine Kleinteiligkeit der Bebauung sichergestellt, die aufgrund der besonderen touristischen Lage entlang des Hauptstrandübergangs und der Zuwegung zum neuen Inselhafen Prerow erhalten bleiben soll. Damit erfolgt auch zukünftig eine gestalterische Steuerung der Gebäudeproportionen die dazu beiträgt, dass die Bebauung den durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl vorgegebenen Nutzungsrahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 bewusst nicht voll ausschöpfen kann.

6. Wesentliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen der Planänderung sind nicht erkennbar. Der Umweltzustand wird sich auch nach Umsetzung der Planung nicht erheblich verändern. Die Festsetzung trägt weiterhin dazu bei, die Gestaltung der Gebäude zu steuern und berücksichtigt damit die bestehende und die geplante Kleingliedrigkeit des Ortsbildes. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden durch die Planänderung nicht berührt.

Weitere abwägungserhebliche Auswirkungen der Planänderung sind nicht erkennbar.

Gemeinde Ostseebad Prerow, den 15.07.2025

Christian Seidlitz
Bürgermeister



