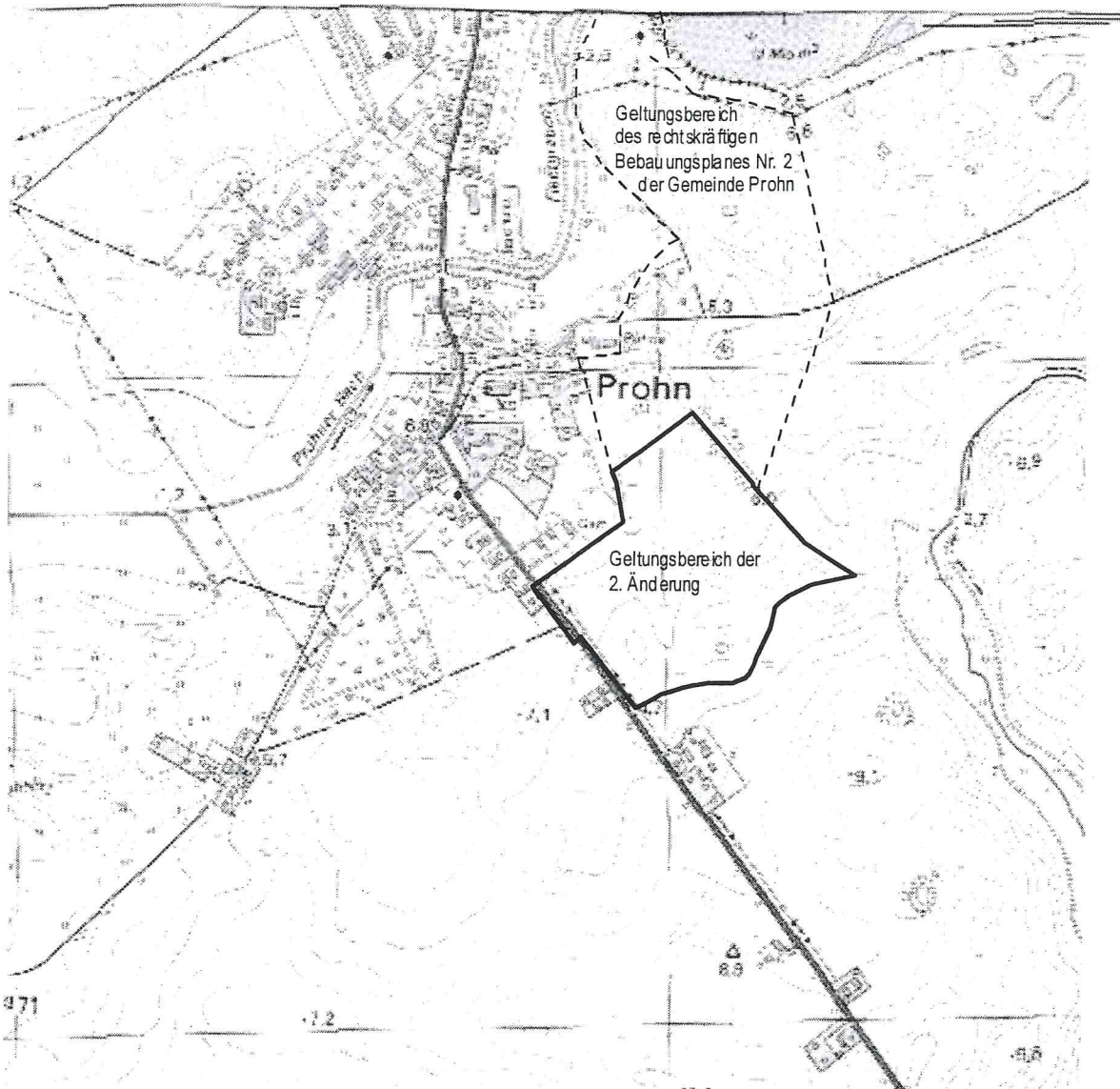




11.12.2003

Satzung der Gemeinde Prohn über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Darstellung des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
4. Städtebauliches Konzept
 - 4.1 Überplanung der Wohn- und Mischgebiete
 - 4.2 Ausweisung Ortsversorgungszentrum
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Sonstige Änderungen
6. Grünordnung
7. Verkehrserschließung
8. Technische Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Wasser und Abwasser
 - 8.2 Energieversorgung
 - 8.3 Gasversorgung
 - 8.4 Sonstiges
9. Nachrichtliche Übernahmen, Immissionen
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Flächenbilanz
12. Verfahrensablauf
13. Kosten für die Gemeinde Prohn

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt mit einer Fläche von ca. 10,9 ha den gesamten Geltungsbereich des seit dem 04.09.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Änderung für den „Wohnpark Prohn“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 für den „Senioren- und Wohnpark Prohn“. Es liegt östlich der Stralsunder Straße (L 213) am Ortseingang und südöstlich angrenzend an die vorhandene Ortslage.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 195/2 bis 195/111 und 197/1 (Landesstraße teilweise) in der Flur 2 der Gemarkung Prohn.

2. Ziele und Zweck der Planung

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Prohn verfolgt zwei Ziele:

- In den noch nicht bebauten Bereichen der 1. Änderung für den „Wohnpark Prohn“, der für die Wohnbebauung vorgesehen ist (ca. 5 ha), sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Verschiebung bzw. Wegfall von Baugrenzen verändert werden und flexiblere Bebauungsmöglichkeiten durch Wegfall von festgesetzten Firstrichtungen ermöglicht werden. Eine Erhöhung der potentiell möglichen Bebauung (Wohnungsanzahl, Bruttogeschossfläche) ist nicht beabsichtigt. Da diese Bereiche innerhalb des B-Planes nur schwer von den bereits bebauten Wohnbauflächen abgetrennt werden können, gelten diese Änderungen - auch im Sinne der Gleichbehandlung - für alle (auch bereits bebauten) anderen Wohn- und Mischgebiete.
- Errichtung eines Ortsversorgungszentrums für die Bewohner der Gemeinde Prohn sowie der angrenzenden Gemeinden Klausdorf, Groß Mohrdorf, Preetz und Altenpleen. Das Ortsversorgungszentrum soll mit max. 700 m² Verkaufsfläche (VF) für einen Lebensmittelmarkt, max. 300 m² VF für einen Getränkemarkt, max. 250 m² VF für einen Drogeriemarkt und max. 100 m² weiteren VF insgesamt 1.350 m² VF umfassen und das Preissegment am Markt abdecken, welches aufgrund der kleinteiligen Struktur im vorhandenen Einzelhandel derzeit in Prohn und näherer Umgebung nicht bedient wird. Diesen Verkaufsflächen sind 180 m² Nebenflächen zugeordnet. Hinzukommen bei maximaler Ausnutzung der Geschosßflächenzahl (GFZ 0,4) 600 m² weitere Flächen für Dienstleistungen wie Frisör, Bank und Reinigung sowie für Gastronomie, Sauna/Fitness und Praxen. Weiterhin sind maximal 150 Stellplätze für Kundenfahrzeuge möglich. Eine Erhöhung der potentiell möglichen Bebauung (Geschosßfläche) ist nicht beabsichtigt. Das Ortsversorgungszentrum ist in seiner städtebaulichen Auswirkung so auszurichten, daß keinerlei negative Auswirkungen auf das Oberzentrum, die Hansestadt Stralsund, entstehen. Zwischenzeitlich wurde der 1. Bauabschnitt des Ortsversorgungszentrums realisiert und in Betrieb genommen. Der 2. Bauabschnitt umfaßt die Erweiterung im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Prohn.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Bebauungsplanänderung wurde 1999 gem. § 8 Abs. (2) BauGB aufgestellt, ohne dass zum damaligen Zeitpunkt ein Flächennutzungsplan (F-Plan) vorlag. Zwischenzeitlich ist der vorlie-

gende Bebauungsplan aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prohn entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist am 09.10.2003 von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen worden. Die betroffenen Flächen sind dort als Wohnbauflächen, als gemischte Bauflächen und als Sondergebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996

4. Städtebauliches Konzept und raumordnerische Begründung

4.1 Überplanung der Wohn- und Mischgebiete

Die Gemeinde beabsichtigt, zur Sicherung einer zügigen Bebauung bei geänderter Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt, das bisherige städtebauliche Konzept für die Wohn- und Mischgebiete zu verändern und die bisher vorgesehene strenge Ordnung damit aufzugeben. Somit erfolgt keine Festlegung der Haustypen, um allen erst in der Umsetzung abschließend bestimm- baren Bebauungsformen Rechnung zu tragen. Eine Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude, die städtebaulich zu begründen wäre, erfolgt dabei nicht, da sie kaum geeignet ist, die Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten zu bestimmen oder gar zu begrenzen. Insgesamt bleibt die Geschößflächenzahl unverändert. Auf den gesamten Geltungsbereich bezogen, sind sowohl der bereits errichtete Wohnungsbestand wie auch der geplante Wohnungsbau von einer Durchmischung der Wohnformen geprägt. Es existieren Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohnungen, aber auch Doppelhäuser und Hausgruppen mit nur einer Wohnung je Gebäude. Eine klare Trennung bzw. Zonierung nach diesen Kriterien ist mit der Änderung nicht beabsichtigt und somit auch städtebaulich nicht zu begründen. Eine Erhöhung des Wohnbaupotentials über das bisher zulässige Maß ist nicht gegeben. Die Wandlung der beabsichtigten Bauformen von Mehrfamilienhäusern zu Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit je einer Wohnung führt zu kleinteiligeren Gebäudeabmessungen und damit im Verhältnis zu einem erhöhten Bedarf an Abstands- und Grundstücksflächen je Wohneinheit. Darüber hinaus wird bei Einfamilienhäusern in vielen Fällen eine eingeschossige Bauweise nicht überschritten werden.

Die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung in der durch die Geschößflächenzahl bestimmten Obergrenze bleiben generell unverändert, so daß keine weiteren Bruttogeschossflächen für den Wohnungsbau entstehen. Dadurch sind durch die vorliegende

Änderung die Belange der Raumordnung und Landesplanung und der Nachbargemeinden generell nicht betroffen.

4.2 Ausweisung Ortsversorgungszentrum

4.2.1 Bestandsaufnahme und Planungsanlaß

Die Situation im Einzelhandel in der Gemeinde Prohn und den angrenzenden Gemeinden Altenpleen, Groß Mohrdorf, Klausdorf und Preetz war geprägt durch eine kleinteilige und lückenhafte Versorgung der Bevölkerung für den täglichen Bedarf. 1999 existierten folgende Einzelhandelseinrichtungen:

- Prohn: zwei Fleischer, zwei Bäcker, ein Lebensmittelladen; Summe ca. 300 m² Verkaufsfläche
- Altenpleen: ein Bäcker, ein Lebensmittelladen; Summe ca. 150 m² Verkaufsfläche
- Groß Mohrdorf: ein Lebensmittelladen ca. 100 m² Verkaufsfläche
- Klausdorf: ein Lebensmittelladen, ein Kiosk; Summe ca. 100 m² Verkaufsfläche
- Preetz: keine Einzelhandelsflächen

Größere Versorgungseinrichtungen befinden sich für den täglichen Bedarf in der südlich gelegenen Nachbargemeinde Kramerhof (Einkaufszentrum „Strelapark“) und in den daran nördlich angrenzenden Stadtteil(-zentren) des Oberzentrums Stralsund. Im „Strelapark“ und im „Stadtteilzentrum Knieper West“ sind ebenso Einzelhandelseinrichtungen des periodischen Bedarfes vorhanden, die sowohl als innenstadtrelevant als auch als nicht innenstadtrelevant einzustufen sind.

In nordwestlicher Richtung befinden sich, vom Angebot vergleichbare, jedoch geringer dimensionierte Einzelhandelseinrichtungen und Einkaufszentren, erst wieder im ca. 17 Kilometer entfernten Unterzentrum Barth.

Die o. g. Einzelhandelsstruktur ist gekennzeichnet durch traditionelle „handwerksgebundene“ Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Fleischer) einerseits und klein dimensionierte Lebensmittel-Einzelhandelseinrichtungen von der Größe eines Kioskes bis zu maximal 150 m² Verkaufsfläche je Laden. Damit ist in keinem Fall das Vollsortiment eines üblichen Lebensmittelmarktes abgedeckt. Diese Einrichtungen können weiterhin nur ein Angebot vorhalten, welches vom Preisniveau her als Mittel bis Hoch zu bezeichnen ist. Daraus ergibt sich für die Gemeinde Prohn und den überwiegenden Teil des Amtsbereichs Altenpleen (mit Ausnahme der Gemeinde Kramerhof) ein nur sektorales Angebot im Bereich der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes.

Im Ergebnis führte dies dazu, daß ein Großteil des Einkaufs der im genannten Bereich wohnenden Bevölkerung in den o. g. Einzelhandelsstandorten in Kramerhof und Stralsund getätigt wurde. Dieses trifft mit Ausnahme des weniger mobilen Teils der Bevölkerung (Kinder, Jugendliche, Alte und Einkommensschwache) auch größtenteils für die Abdeckung des täglichen Bedarfes zu.

Darüber hinaus war die Situation in Prohn und den angrenzenden Nachbarorten durch ein deutliches Wachstum der Wohnbevölkerung in den letzten fünf Jahren bis 1999 gekennzeichnet. Der Einwohnerstand in Prohn selbst betrug 1.790 mit Datum vom 31.03.1999. (Altenpleen 930, Groß Mohrdorf: 810, Klausdorf 650 u. Preetz 960).

Diese Entwicklung im Rahmen der genehmigten Wohnbauflächen hält in Prohn, Altenpleen, Groß Mohrdorf, Klausdorf und Preetz noch ein Potential für den Zuzug von bis zu 1.490 Einwohnern bereit. So ergibt sich insgesamt im Rahmen der bereits genehmigten und zum großen Teil erschlossenen Wohnbauflächen sowie durch die Bestandsverdichtung in Prohn ein weiteres Potential von 690 Einwohnern auf 2.480 insgesamt (Altenpleen 160 auf 1.090, Groß Mohrdorf 300 auf 1.110, Klausdorf 260 auf 910, Preetz 80 auf 1.040).

Bei landesdurchschnittlich anzusetzenden 0,43 Quadratmeter Einzelhandelsfläche die je Einwohner zur Abdeckung des täglichen Bedarfes erforderlich sind, ergibt sich für Prohn folgende Situation bei vollständiger o. g. Wohnbauentwicklung:

kalkulatorischer Bedarf Verkaufsfläche	1.066 m ²
bestehende Verkaufsfläche	300 m ²
Differenz	766 m ²

Die vergleichbaren Differenzen betragen in Altenpleen 310 m², Groß Mohrdorf 370 m², Klausdorf 280 m² und Preetz 470 m².

Wird zu dem vorhandenen Defizit aus der Gemeinde Prohn (766 m²) das der umliegenden Nachbargemeinden differenziert hinzu gerechnet (Groß Mohrdorf u. Klausdorf zu 2/3: 560 m², Altenpleen und Preetz zu 1/3: 260 m²), ergab sich ein aus der Kaufkraft resultierender Fehlbedarf am gewählten Standort von ca. 1.580 m² für den Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die vorgenannte Lücke in der Versorgung der Prohner Bevölkerung sowie Teilen der Einwohner der Nachbargemeinden kann durch die Ausweisung des geplanten Ortsversorgungszentrums sowohl quantitativ wie aufgrund der möglichen Betriebsgröße auch qualitativ geschlossen werden.

Eine Verbesserung der Angebotsstruktur ist mit Ausnahme am Standort in Prohn nicht zu erwarten. Die Ansiedlung eines niedrigpreisigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment auf 500 bis 700 m² ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen in keinem der o. g. angrenzenden Orte zu erwarten. Dafür ist das jeweilige Nachfragepotential zu gering und der einzelne Standort zu peripher. Auch die Nachbargemeinden Klausdorf, Groß Mohrdorf, Preetz und Altenpleen schätzen die Situation so ein. Die Nachbargemeinden setzen sich deshalb dafür ein, daß ihr Bedarf an Handelsflächen zum Teil an der verkehrsgünstigsten Stelle im Amtsbereich in der Gemeinde Prohn abgedeckt wird.

4.2.2 Auswirkungen der Neuausweisung

Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird gewährleistet, daß am vorgesehenen und verkehrsmäßig günstig erschlossenen Standort die Lücke in der Versorgung der Bevölkerung Prohns sowie teilweise der angrenzenden Gemeinden geschlossen wird.

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Sortiments- und Flächenbeschränkung kann sich keine Kaufkraftabwanderung aus dem Oberzentrum Stralsund und der Nachbargemeinde Kramerhof ergeben. Dazu sind in diesen Orten besser ausgestattete und verkehrsgünstigere Angebote bereits vorhanden und akzeptiert.

Bei der vorgesehenen Fläche für das Ortsversorgungszentrum handelt es sich um einen weitgehend integrierten Standort. Über die generell verbessernden Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur hinaus sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.

Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des bereits seit 1994 rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der zuletzt mit Rechtskraft vom 04.09.1996 geändert wurde. Damit und über die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes ist das Einfügen in das Ortsbild gewährleistet.

Ebenso sichern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung und baulichen Ausführung von Gebäuden und Nebenanlagen, daß kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

Sowohl durch die zentrale Lage im Einzugsbereich an der Hauptverkehrsstraße, auf der auch der ÖPNV verkehrt, wie auch durch die schon errichtete Straßenanbindung im Geltungsbereich sind zusätzliche Maßnahmen aus der Verkehrsentwicklung und Immissionssituation nicht erforderlich. Durch den Weiterbau des Rad- und Fußweges an der Stralsunder Straße bis zur Ortsmitte sowie die Vervollständigung der Erschließung im mittleren Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die vorhandene Ortslage Prohns gewährleistet.

Die das Ortsversorgungszentrum aufsuchenden Kraftfahrzeuge stellen keine zusätzliche Belastung dar. Die Fahrten aus Prohn, Groß Mohrdorf und Klausdorf, ob als reine Einkaufsfahrt Richtung Stralsund und Kramerhof oder in Kombination mit einer sonstigen täglichen Fahrt, führten bereits immer am Standort vorbei. Hier werden Fahrten, die nur dem Einkauf dienen, entfallen und nördlich von Prohn keinerlei zusätzliche Fahrten bedingen. Der Abschnitt der L 213 zwischen der Kreuzung mit der Kreisstraße Richtung Schmedshagen und Altenpleen kann durch reine Zielfahrten zum Ortsversorgungszentrum stärker belastet werden. Dies resultiert aus der Wandlung der Fahrten aus den o. g. Orten Richtung Prohn, anstatt bisher Stralsund und Kramerhof. Diese Zunahme wird aber durch den vorgenannten Rückgang kompensiert.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die vorliegende 2. Änderung betrifft nur Teile des rechtskräftigen B-Planes. Diese werden in der Begründung benannt und erklärt. In der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sind alle weiterhin geltenden Regelungen mit dargestellt, da eine Differenzierung zu Unübersichtlichkeit des später rechtswirksamen Planes führen würde. Somit handelt sich bei dem vorliegenden Plan um eine vollständige „Überplanung“ innerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Verdeutlichung in der Bürger- und Betroffenenbeteiligung werden die Änderungen als Hinweis aufgelistet. Dabei ist darauf zu verweisen, dass sich alle unbebauten Bauflächen im Eigentum der Gesellschaft befinden, die der Gemeinde vorgeschlagen hat, diese 2. Änderung aufzustellen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ändert bei der Art der baulichen Nutzung lediglich einen Teil der bisherigen Mischgebietsflächen in einer Größe von 0,67 ha in Sondergebietsflächen.

Die für das Sondergebiet Einkaufszentrum getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind, wie bei einer Ausweisung gem. § 11 BauNVO üblich, eng miteinander verknüpft.

Aus der bisherigen Festsetzung des Mischgebietes, zweigeschossig in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,40, ergeben sich bei dem beibehaltenen Maß der baulichen Nutzung bei 6.743 m² Grundstücksfläche (Flurstück 195/111) im Sondergebiet 1.685 m² Bruttogeschossfläche im EG und 2.679 m² Bruttogeschossfläche insgesamt.

Bei Abzug von 15 % für die Baukonstruktion und Treppenhäuser ergeben sich eine mögliche Nutzfläche (NF) im Erdgeschoß von 1.432 m² und 2.292 m² insgesamt.

In diesem Rahmen ist es erforderlich, zur raumordnerischen und städtebaulichen Einfügung die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungsarten sowie ihre maximale Dimension zu bestimmen. Bei den Sortimenten des Einzelhandels werden unter Berücksichtigung der typischen Anforderungen potentieller Betreiber in einem Ortsversorgungszentrum für die tragenden und in ihrer Dimension kritisch zu beurteilenden Bereiche Lebens- und Genußmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren sowie Getränke maximal zulässige Verkaufsflächen festgesetzt.

So sind innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum folgenden Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelseinrichtungen
- Dienstleistungsbetriebe
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Freizeiteinrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Anlagen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelseinrichtungen darf innerhalb des Sondergebiets 1.350 m² nicht überschreiten. Für Dienstleistungsbetrieb gilt eine Obergrenze für die Gesamtnutzfläche von 600 m². Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche existieren wiederum folgende Obergrenzen für bestimmte Sortimente:

- maximal 700 m² Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel einschließlich max. 10% der Verkaufsflächen für branchenübliche Neben- und Randsortimente,
- max. 250 m² Verkaufsfläche für Drogerie- und Parfümeriewaren und
- max. 300 m² Verkaufsfläche für Getränke.

Für übrige Sortimente erfolgt keine Beschränkung der zulässigen Fläche. Die Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, das Einkaufszentrum auch aus raumordnerischer Sicht für die Region verträglich zu gestalten.

Die verbleibende Differenz der maximalen zulässigen Fläche für den Einzelhandel (VF) und die Dienstleistungen von insgesamt 1.950 m² zur Gesamtnutzfläche (NF) von 2.292 m² kann durch

unproblematische Nutzungen wie beispielsweise betriebsgebundene Wohnungen oder die erforderlichen Nebenflächen wie Lager, Verwaltung und Personalräume ausgefüllt werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung der Gebäude

Die gewünschte Wandlung der Bebauung von Mehrfamilienhäusern hin zu Einfamilienhäusern und der flexibleren Festlegung, wo welche dieser Wohnformen errichtet werden können, erfordert die Änderung von Festsetzungen in den allgemeinen Wohn- und Mischgebieten.

Der bisherige Bebauungsplan hatte die eindeutige Ausrichtung auf fixierte Haustypen an exakt vorbestimmten Standorten. Durch den generellen Wegfall der inneren Baugrenzen und der Firstrichtungen wird die variablere und nachfrageangepasste Bebauung ermöglicht. Ebenso werden bestimmte Teilflächen nicht mehr für die Bebauung mit Hausgruppen ausschließlich vorgesehen.

Da derzeit nicht feststeht, welcher Haustyp in welchem Umfang und an welchem Ort entstehen wird, können keine weiteren Festsetzungen (engere Baufenster, Festlegungen der Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen) getroffen werden. Trotz der vorgenannten Flexibilisierung werden zukünftig weniger Wohneinheiten bei einer kleinteiligeren Grundstücksteilung gegenüber dem rechtskräftigen Plan errichtet werden.

Die dabei zwangsläufig entstehenden Grundstücke in „zweiter Reihe“ können sowohl über Privatstraßen als auch über private und grundbuchlich gesicherte Wegerechte und durch die Bildung von „Pfeifenkopfgrundstücken“ erschlossen werden. Da die tatsächlich zu realisierende Teilung der Grundstücke noch nicht bestimmt ist, können derzeit keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zeichnerisch festgesetzt werden, die bereits bei geringfügiger Abweichung eine weitere Planänderung nach sich ziehen würden. Werden keine eigenständig erschlossenen „Pfeifenkopfgrundstücke“ nach § 4 LBauO M-V (1) gebildet, wird bei Grundstücken in zweiter Reihe auf den Vorderliegergrundstücken die Erschließung über die Eintragung einer Baulast gem. § 83 LBauO M-V öffentlich-rechtlich gesichert oder über ebenfalls per Baulast gesicherte Privatstraßen auf eigenständigen Grundstücken gewährleistet.

Die bisher als Gemeinschaftsfläche für Spielplätze der Mehrfamilienhäuser festgesetzten Bereiche entfallen. Die in dem Umfang noch erforderlichen Spielplätze werden in Übereinstimmung mit den bereits erteilten Baugenehmigungen und der Landesbauordnung in Zuordnung zu den bestehenden und ggf. neuerrichteten Mehrfamilienhäusern neu angelegt. Es wird eine bisher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ festgesetzte Fläche nordöstlich des Sondergebietes als Fläche für einen öffentlichen Spielplatz festgesetzt. Die bisher im Norden für einen öffentlichen Spielplatz vorgesehene Fläche wird der angrenzenden öffentlichen Grünfläche als Parkanlage zugeschlagen.

Die Änderungen im Sondergebiet gegenüber der ursprünglichen Festsetzung bestehen aus der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 Metern und der Erweiterung des Baufensters. Sie tragen damit den der Gemeinde nunmehr bekannten generellen Anforderungen an den Baukörper Rechnung, dessen genaue Lage und Dimension im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum 1. Bauabschnitt präzisiert wurde und für den 2. Bauabschnitt noch offen ist.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes wird die zulässige Stellung von Garagen bzw. Carports, Stellplätzen sowie der sonstigen Nebenanlagen auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baufenster geregelt. So sind Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu Hinterkante der Bebauung (Hauptgebäude) zulässig. Die Regelung zu den Garagen und Carports führt ebenso wie die für die ebenerdigen Stellplätze und ihre Zufahrten dazu, dass die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering bleibt und hinter den Gebäuden zur offenen Landschaft bzw. zu den angrenzenden Nachbargrundstücken möglichst unbebaute zusammenhängende private Gartenflächen gesichert werden. Dabei wird in den hinteren Grundstücksbereichen „nachbarschützend“ bspw. die nach Landesbauordnung mögliche allseitige nachbarliche Grenzbebauung vermieden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Kommune auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu erlassen. Die Änderungen zu den örtlichen Bauvorschriften betreffen einerseits nur das Sondergebiet und das Mischgebiet und beschränken die Festsetzungen der zulässigen Dachformen, -neigungen und -deckungsmaterialien sowie Begrenzungen der Zufahrtsbreiten nunmehr auf die Allgemeinen Wohngebiete. Andererseits erfolgt unter Berücksichtigung, dass in Zukunft von der Veräußerung unbebauter Grundstücke an eine Vielzahl von Bauherren ausgegangen werden muss, die maßvolle Erweiterung der Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Vorgartenflächen. Damit soll das bisher durch die Umsetzung der Hochbauten aus einer Hand vorhandene abgestimmte Erscheinungsbild des Wohngebietes erhalten bleiben. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet und das Einfügen in die Umgebung gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Auch mit diesen gestalterischen Festsetzungen wird der angestrebte Charakter eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes ohne gestalterische Extreme gewährleistet. Mit den jedem privaten Bauherren zumutbaren Mindestanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke wird somit einerseits eine ubiquitäre (Allerwelts-) Gestaltung des Wohngebietes vermieden und andererseits ein eigenständiges und Identität stiftendes Erscheinungsbild gefördert.

5.5 Sonstige Änderungen

Angrenzend an das Sondergebiet wird in nordöstlicher Richtung eine Fläche von ca. 100 m² für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Standort der Sammelbehälter für das Duale System“ festgesetzt. Damit wird diese bisher fehlende Funktion an zentraler Stelle erreichbar errichtet.

6. Grünordnung

Die Änderung des B-Planes stellt in der nunmehr vorliegenden Fassung aufgrund des unveränderten Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Plan keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es erfolgt keine höhere mögliche Versiegelung innerhalb der bereits rechtskräftig festgesetzten Baugebiete. Die geltenden und für bisher unbebaute Grundstücke weiter anzuwendenden Festsetzungen zu den Grünflächen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, für Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern werden vollständig übernommen. Die bereits realisierten Maßnahmen der Grünordnung auf öffentlichen Flächen und an den Straßen werden in ihrem Bestand als zu erhalten festgesetzt.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung innerhalb und außerhalb ist im Rahmen des bisherigen B-Planes errichtet worden und damit gesichert. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Ortsversorgungszentrums erfolgte auch die Verlagerung der Bushaltestelle in die unmittelbare Nähe des Ortsversorgungszentrums und an die von den Bewohnern des Wohngebietes am leichtesten zu erreichende Stelle an der Landesstraße.

Die Errichtung des Sondergebietes wird sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der L 213 auswirken. Zusätzlicher Verkehr entsteht hier zwischen Prohn und Abzweig Preetz/ Schmedshagen ggf. durch Zielfahrten zum Einkauf aus der Gemeinde Preetz und bedingt aus Altenpleen. Diese Zunahme wird jedoch kompensiert durch die wegfallenden Fahrten aus Prohn, Groß Mohrdorf und Klausdorf, die ausschließlich dem Einkaufszweck dienen und bisher nach Stralsund und Kramerhof führten. Darüber kommt es gänzlich zum Wegfall von Fahrten, wenn in Fällen statt der bisherigen Einkaufsfahrt mit PKW in die o. g. Nachbarorte, der neue Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht wird.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Die derzeit über das Grundstück für das Sondergebiet Einkaufszentrum verlaufenden Hauptgas- und Abwasserleitungen im Sondergebiet verbleiben in ihrer Lage. Die noch anfangs des Jahres 2000 beabsichtigte Umverlegung wird nicht mehr verfolgt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist bereits vollständig erschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum sind ausreichend dimensioniert und können für die weitere Bebauung herangezogen werden.

Die innerhalb der Wohngebiete ggf. entstehenden privaten Stichwege sind entsprechend anzubinden. Für diese Maßnahmen gelten die folgenden Ausführungen der Versorgungsunternehmen.

8.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt im Anschluß an das im Ort vorhandene Netz und wird von der REWA GmbH Stralsund gewährleistet. Das Abwasser wird ebenfalls über Anschluß an das im Ort vorhandene Netz zur Abwasserbehandlungsanlage Stralsund geführt. Die Planunterlagen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit der REWA GmbH abzustimmen.

8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord AG durch Anschluß an das vorhandene Netz gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

8.3 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas wird von der HanseGas GmbH gesichert. Die Versorgung erfolgt dabei im Anschluß an das im Ort vorhandene Netz.

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes befindet sich eine Hochdruckgasleitung. Entlang dieser Gasleitung ist links und rechts ein jeweils 2 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Der Mindestabstand von Gebäuden zur ebenfalls vorhandenen Druckregelanlage (in der Planzeichnung gekennzeichnet und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt) beträgt 8 m.

In Bezug auf die Hochdruckleitung und die im Plangebiet vorhandenen Niederdruckgasleitungen bzw. Hausanschlüsse gilt weiterhin:

- Eine Überbauung der Gasleitungen mit Asphalt, Beton oder ähnlichen Materialien (außer im direkten Kreuzungsbereich) ist nicht zulässig.
- Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder einer Bepflanzung (Mindestabstand Gasleitung – Baum beträgt 2,50 m) sind die nach dem jeweiligen Regelwerk geforderten Mindestabstände bzw. Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen und Hinweiszeichen der HGW HanseGas GmbH dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden. Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Vor Baubeginn sind durch den Ausführenden ein Auftragschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

8.4 Sonstiges

Die Telekom kann eine ausreichende Anzahl von Fernsprechan Schlüssen bereitstellen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) und Anlagen der Deutschen Telekom AG. Diese liegen im öffentlichen Raum und werden daher nicht gesondert in der Planzeichnung dargestellt. „Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien und Anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden ca. 2 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vom Bezirksbüro Netze (BBN 29), Barther Straße 72 in 18437 Stralsund, die aktuellen Bestandsunterlagen einzuholen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung, BBN 29 (Planung), Postfach 2 29 in 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“ (Stellungnahme der T-Com als Träger öffentlicher Belange vom 09.10.2003)

Für die Container des Dualen Systems wird ein Standort südlich der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen.

9. Nachrichtliche Übernahme, Immissionen

9.1 Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt. Diese sind in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Eine Veränderung oder Beseitigung dieser Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Des Weiteren sind auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG

M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Innerhalb der umgrenzten Flächen auf denen Bodendenkmale bekannt sind, bedarf es bei Veränderung oder Beseitigung der Genehmigung, nach §7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V).
(Ergänzt gemäß der Auflage aus dem Erlass des Ministerium für Arbeit und Bau vom 05.05.2004)

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme

9.2 Lärmimmissionen

9.2.1 Lärmbeeinträchtigung durch die Landesstraße

Die im Plangebiet liegenden Bauflächen sind Lärmemissionen durch die Landesstraße 213 ausgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht in Frage. Auch rechtfertigt die in der Prognose für das Jahr 2012 angenommene Verkehrsbelastung auf der L 213 diesen hohen Aufwand nicht.

Künftig werden daher die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Passive Lärmschutzmaßnahmen richten sich dann nach der DIN 4109 und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Als Grundlage für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche werden die Zahlen aus der Berechnung der Verkehrsbelastungen Knotenpunkt Landesstraße 213 / Kreisstraße 11 / 6. Bauabschnitt der Ortsumgehung Kramerhof (Büro PLANIVER Neubrandenburg vom 25.09.2000) verwendet. Dabei wird in der Prognose für das Jahr 2012 für diesen Teil der L 213 eine Gesamtverkehrsbelastung von 3.880 Kfz/24 h angenommen. Daraus ergibt sich folgende Situation: In einem Bereich von 6 m bis 16 m, gemessen von der Mitte der Landesstraße 213, gelten Anforderungen an den Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich V (LPB V), von 16 m bis 40 m der LPB IV, von 40 m bis 90 m der LPB III, von 90 m bis 200 m der LPB II. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die mit Erlass des Landes (Amtsblatt M-V Nr. 1 von 1998) verbindlich ist, entnehmen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Teil B (Text) des B-Planes.

Weiterhin erfolgt eine Festsetzung, die vorschreibt, dass wenn innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV Balkone, Terrassen oder Loggien auf der zur Landesstraße 213 orientierten Seite des Gebäude untergebracht werden, diese auf der der Straße zugewandten Seiten vollflächig zu verkleiden. Die Verkleidung darf eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des zugehörigen Geschossfußbodens nicht unterschreiten. Daneben wird den an der L 213 anliegenden Eigentümern empfohlen, auf diese Rahmenbedingungen bei anstehenden Um-, Erweiterungs- oder Neubauten entsprechend baulich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung und schallabgewandte Platzierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume) zu reagieren.

9.2.2 Lärmbeeinträchtigung durch das Ortsversorgungszentrum

Im rechtskräftigen Plan wurde für die fraglichen Flächen bereits eine Errichtung eines Einkaufsmarktes einbezogen. Bei der im Rahmen der zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt des Ortsversorgungszentrum erstellten Schalltechnischen Beurtei-

lung durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 09.01.2001 ergab sich für die angrenzenden Baugebiete keine Notwendigkeit, Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Als maßgebliche Immissionsorte für die Berechnung wurden dabei die jeweils am stärksten von den Geräuschen der zu betrachtenden Anlage betroffenen Orte innerhalb der an das Sondergebiet angrenzenden Bauflächen bestimmt. Berücksichtigt wurde die Gesamtbelastung. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte nach der TA Lärm anhand von Beurteilungspegeln. Durch die zu erwartenden Betriebsabläufe des Ortsversorgungszentrums werden Geräuschimmissionen am Tag und in der Nacht verursacht. Dabei werden sowohl der Liefer- und Parkplatzverkehr als auch die Geräusche durch die Kälteanlagen berücksichtigt.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Beurteilung kann festgestellt werden, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für die jeweilige Gebietseinstufung (Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete) am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. z. T. deutlich unterschritten werden, wenn für die Baufläche des Ortsversorgungszentrums von einem Schallleistungspegel von 67 dB(A)/m² tags und 51 dB(A)/m² nachts ausgegangen wird. Laut Festsetzungen im B-Plan sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten die an das Sondergebiet angrenzenden Baugebiete als Mischgebiete ausgewiesen.

„In der Schalltechnischen Untersuchung zum Ortsversorgungszentrum (OVZ) Prohn wurden 5 Immissionsorte betrachtet. Bezüglich der Fläche des OVZ sind sie folgendermaßen gelegen:

IO 1	westlich der Fläche
IO 2	nördlich der Fläche
IO 3 und IO 4	östlich der Fläche
IO 5	südlich der Fläche.

Der maßgebende Immissionsort ist der Immissionsort IO 3. Sofern die Immissionsrichtwerte an diesem Lärmimmissionsort eingehalten werden, werden sie auch an allen anderen Immissionsorten eingehalten. An den anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwert bei einer Kontingentierung in diesem Falle z. T. um bis zu 10 dB(A) unterschritten, so dass hier eine Reserve am Immissionskontingent besteht.

Da sich im Einflussbereich der Immissionsorte keine weiteren gewerblichen Ansiedlungen befinden, kann diese Reserve durch das OVZ ausgeschöpft werden.

Die Berechnungen des Immissionsanteils der Fläche des OVZ wurden mit einem **immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 67 dB(A)/m² am Tage und 51 dB(A)/m² in der Nacht** bezüglich des maßgebenden Immissionsortes IO 3 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 1 zusammengestellt. In Richtung der anderen Immissionsorte kann ein Zuschlag (für Festsetzungen bezogen auf die Himmelsrichtung) gegeben werden. Sie sind ebenfalls in Tabelle 1 aufgeführt.

Tabelle 1

Zusammenstellung der ermittelten Gesamtbelastung der Fläche für das OVZ im Vergleich zum Immissionsrichtwert (IRW) mit Angabe der verbleibenden Reserve am Geräuschkontingent der Immissionsorte und dem Emissionskennwert für die Fläche

	Beurteilungspegel an den Immissionsorten (dB(A))									
	IO 1		IO 2		IO 3		IO 4		IO 5	
	T	N	T	T	T	N	T	N	T	N
Gesamtbelastung OVZ	50,8	34,8	51,8	35,8	60,0	44,0	51,5	35,5	54,9	38,9
Immissionsrichtwert	60,0	45,0	60,0	45,0	60,0	45,0	55,0	40,0	60,0	45,0
Reserve Immissionsanteil	59,4	44,6	59,3	44,4	40,0	38,1	52,4	38,1	58,4	43,7
Lw Tag/Nacht (dB(A)/m ²)	67 / 51									
Richtung bezüglich OVZ	West		Nord		Ost		Süd			

Zuschlag in der Richtung (dB)	+ 5	+ 5	0	+ 3
-------------------------------	-----	-----	---	-----

...“ (TÜV NORD Umweltschutz Rostock, 12.03.2003)

Im Bebauungsplan erfolgt daher auf Grundlage des bereits vorhandenen anlagenbezogenen Gutachtens die Festlegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 67 bzw. 51 dB(A)/m² (Tag/Nacht).

9.3 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Baugrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nicht bindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Es handelt sich hier um einen ca. 2 m mächtigen Hochflächensand, der einen schwer durchlässigen Lehm und Mergel (Geschiebemergel) überlagert.

Der obere lokale Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 ≤ 2 m. Das Grundwasser fließt nach Norden.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der B-Planänderung sind nicht erforderlich. Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und sämtliche unbebaute Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Gesellschaft, die die Gemeinde gebeten hat, diese Planänderung aufzustellen.

11. Umweltverträglichkeit in der Bauleitplanung

Das Planverfahren wurde vor Übernahme der Regelungen zur UVP in das BauGB am 03.08.2001 eingeleitet, so dass die Gemeinde sich bisher nicht über die Vorprüfung im Bauleitplanverfahren geäußert hat. Eine eventuell gem. § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 und 2 zum UVP-Gesetz durchzuführende Vorprüfung würde jedoch ergeben, dass das Vorhaben keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Bei der Planung handelt es sich gem. Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) nicht um ein nach Nr. 18.6.2 und 18.8 im Einzelfall allgemein vorzuprüfendes Vorhaben, da die Änderung des B-Planes weder das Maß der baulichen Nutzung noch die mögliche Versiegelung betrifft.

Selbst bei einer (hier nicht erforderlichen) überschlägigen Prüfung der Kriterien nach § 3 c UVP-G i. V. m Anlage 2 UVP-G kann folgendes festgestellt werden:

- Das Vorhaben (2. Änderung des B-Plans Nr. 2) zeichnet sich in seiner baulichen Größe und der Art der Nutzung dadurch aus, dass hier über den bisherigen Bestand (bisher innerhalb des rechtskräftigem Plan zulässige Nutzung) keine Erweiterung stattfindet und daraus somit keine weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft zu erwarten sind.

- Eine Erweiterung der Belastungen im Bereich der Abfallerzeugung, der Umweltverschmutzung oder des Unfallrisikos ist nicht gegeben. Vermutete Belästigungen werden durch Maßnahmen (Einschränkung Lärmsituation im Sondergebiet) ausgeschlossen.
- Das Gebiet selbst hat derzeit keine nennenswerte Bedeutung für die Erholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.
- Die im Sondergebiet zulässigen Gewerbe- und Handelsnutzungen sind auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht stören. Die aus der Konzentration von Stellplätzen resultierenden Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen reduziert. Der Schutz der angrenzenden Wohnungen ist damit gewährleistet.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Erweiterung der Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente erhöht. Aus dieser Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung, da es nicht zu einer nennenswerten Vergrößerung oder Verlagerung der bisher zulässigen und geplanten Parkplatzflächen kommt.
- Die erweiterten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen werden sich nicht negativ auf die Verkehrsbelastung der L 213 und damit die angrenzenden Nutzungen auswirken, da der vorhandene Standort schon jetzt von allen potentiellen Kunden auf seinen regelmäßigen oder periodischen Fahrten tangiert wird.
- Über die generell verbessernden Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur hinaus sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.
- Die Betriebsmerkmale im Geltungsbereich werden sich gegenüber der bisher ausgeübten bzw. zulässigen Nutzung nicht unterscheiden, so dass auch daraus keine Auswirkung auf die Dauer und Häufigkeit der zulässigen Ereignisse erfolgt.
- Festgesetzte Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht sind nicht betroffen.

Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	10.90 ha
Allgemeine Wohngebiete	6.67 ha
Mischgebiete	1.26 ha
Sondergebiet Einkaufszentrum	0,63 ha
Verkehrsflächen	1.55 ha
Grünflächen	0,76 ha
Ver- und Entsorgungsflächen	0,03 ha

13. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	08.04.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.06.1999 – 15.07.1999
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses	12.08.1999
Bekanntmachung des erweiterten Aufstellungsbeschlusses	09.09.1999 – 24.09.1999
Planungsanzeige und Anfrage gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde über den Landrat	29.06.1999 – 19.08.1999
Durchschlag der Planungsanzeige	

an die höhere Verwaltungsbehörde	29.06.1999 – 19.08.1999
Landesplanerische Stellungnahme	13.03.2000
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt	10.02.2000
Abstimmung mit den Nachbargemeinden	23.02.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	23.02.2000
Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde	23.02.2000
1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung	10.02.2000
Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die 1. Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	23.02.2000
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a) Bekanntmachung	23.02.2000 – 10.03.2000
b) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung	27.03.2000 – 08.05.2000
c) Auslegungsexemplar des Planentwurfs mit Begründung zur Verfahrensakte genommen	08.05.2000
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung	14.06.2001
Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die 2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	06.07.2001
2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB	
a) Bekanntmachung	05.07.2001 – 20.07.2001
b) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung	01.08.2001 – 17.08.2001
c) Auslegungsexemplar des Planentwurfs mit Begründung zur Verfahrensakte genommen	20.08.2001
Eingegangene Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern bis Behandlung der Bedenken und Anregungen	24.09.2001
a) Beschluss der Gemeindevertretung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen	10.01.2002
b) Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender	29.01.2002
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung	10.07.2003
Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die 3. Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	28.08.2003
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a) Bekanntmachung	01.09.2003 – 16.09.2003
b) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung	22.09.2003 – 08.10.2003
c) Auslegungsexemplar des Planentwurfs mit Begründung zur Verfahrensakte genommen	08.10.2002
Eingegangene Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern bis Behandlung der Bedenken und Anregungen	23.10.2003
a) Beschluss der Gemeindevertretung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen	11.12.2003
b) Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender	
Abschließende Beschlussfassung der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A, und dem Text, Teil B, nach § 10 BauGB als Satzung	11.12.2003
Billigung der Begründung durch Beschluss der Gemeindevertretung	11.12.2003

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Prohn für den Senioren- und Wohnpark
Begründung vom 11.12.2003



14. Kosten für die Gemeinde Prohn

Der Gemeinde Prohn entstehen durch die 2. Änderung des B-Planes keine weiteren Kosten. Die Grundstückseigentümer aller unbebauten Bauflächen übernehmen die Kosten für alle erforderlichen Planungsleistungen, Voruntersuchungen, Vermessungen und Gutachten, die für die Aufstellung und Umsetzung des Bauleitplanes erforderlich sind. Gleiches gilt für die ggf. erforderliche Neuerrichtung der Privatstraßen.

Prohn, den 11.12.2003



Messing, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

