

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 13
der Gemeinde Ostseebad Wustrow,
Bebauung „Neues Leuchfeuer“**

**Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88**

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	9
10.3	Wasserversorgung	9
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	9
10.6	Fernmeldeeinrichtung	10
10.7	Kommunikation	10
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.9	Abwasserbeseitigung	10
10.10	Abfallbeseitigung	10
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	11
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
14.	UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	11
15.	Immissionsschutz	12
16.	Kataster- und Vermessungswesen	12
17.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
18.	Kostenschätzung	13
Anlage:	Anhang - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.13 der Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bebauung „Neues Leuchtfeuer“	
Hinweis:	Die ergänzten bzw. neuen Formulierungen sind in Kursivschrift dargestellt.	

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102).

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 09. August 2006 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Markt 7/8 / 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 81 58 01

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ostseebad Wustrow besteht.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.13, Bebauung „Neues Leuchtfeuer“. Der verbindliche Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich ein Sondergebiet aus, das bereits über den Bebauungsplan Nr.8 der Gemeinde Ostseebad Wustrow als „Ferienhausgebiet beim Leuchtfeuer, Caravan- und PKW - Parkplatz“ konkret untersetzt wurde.

Da eine Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist und die allgemeine Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche im räumlichen Zusammenhang zwischen den Nutzungen des Bebauungsplanes Nr.8 und denen des Bebauungsplanes Nr.13 steht, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan begründet. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist damit nicht durchzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - Zweckbestimmung Leuchtfeuer - fest.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Wustrow
Gemarkung Wustrow

- Flur 3
Flurstück: 123/28 tlws., 157/4 tlws., 158/2 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch eine Wiesenfläche
- im Südosten durch die westliche Grenze der Landesstraße L 21

- im Südwesten durch die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes Nr.8 (Verlauf des Strandzuganges Nr.10)
- im Nordwesten durch den Deichbereich

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Generell ist der anstehende Boden im Ostseebad Wustrow als Baugrund geeignet. Partiiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt zwischen 0,00 m und 1,00 m über HN. An der südwestlichen Plangebietsgrenze steigt das Gelände auf 2,00 m über HN an.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt ca. 800,0 m südlich der Ortslage Wustrow zwischen der Landesstraße L 21 und dem ostseeseitigen Deich. Die gesamte Fläche ist unbebaut und wird bedarfsweise als Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen genutzt.

Entlang der Landesstraße L 21 ist ein 10,0 bis 15,0 m breiter Grünstreifen, der aus Kleingehölzen besteht, vorhanden.

Südlich angrenzend befindet sich der Caravan - Parkplatz, der Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.8 der Gemeinde Ostseebad Wustrow ist.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Es erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion und ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert, wobei die engeren Schutzzonen außerhalb der Ortslage liegen und grundsätzlich von Bebauungen frei zu halten sind.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Wustrow entsprechend soll das vorhandene Leuchfeuer in der Nebelstation Wustrow zwischen Strandzugang 13 und 14 als technisch und kulturelles Denkmal erhalten und in ein neu zu errichtendes Gebäude innerhalb des beabsichtigten Plangebietes landseitig des Deiches verlagert werden.

Um für die Errichtung eines neuen Leuchtfuers die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde dieses Planverfahren eingeleitet.

Die vorhandene Station wurde im März 1911 als dampfbetriebene Nebelhornanlage in Betrieb genommen und 1922 mit Elektroenergie ausgestattet. Im Jahre 1933 erfolgte die bauliche Erweiterung durch einen 10,0 m Turm, der für ein elektrisch betriebenes Leuchfeuer mit der bis heute unveränderten Kennung genutzt wurde.

Der Antrieb der Nebelstation änderte sich in den Folgejahren seiner Entstehung mehrfach, bis schließlich 1987 der Betrieb der Nebelsignalanlage eingestellt wurde. Seit dieser Zeit hat lediglich das Leuchfeuer seine Bedeutung erhalten.

Im Ergebnis einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen dem StAUN Stralsund, dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund und der Gemeinde Ostseebad Wustrow muss der alte Standort aus Hochwasserschutzgründen aufgegeben werden.

Als neuer Standort wurde die Fläche nördlich des Strandzuganges 10 ausgewiesen und eine Aufschüttung landseitig des Seedeiches zur Erzielung des gleichen Höhenniveaus, wie am alten Standort, gestaltet. Die seitliche Böschungsneigung ist der vorhandenen Deichböschung von 1:4 bzw. dem Niveau des Strandzuganges 10 anzupassen.

Die vorhandene Leuchfeueranlage mit dem Turmdach soll in das neue Gebäude integriert werden. Gleichzeitig ist eine museale Nutzung über die Geschichte der Leuchttürme in Verbindung mit einem Museumscafé und öffentlichen Toiletten beabsichtigt.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist für die Errichtung des neuen Gebäudes verantwortlich. Das StAUN Stralsund übernimmt den Abbruch des alten Gebäudes, die Ertüchtigung des Seedeiches und die Verlegung des Radweges auf die Deichkrone. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund sorgt für die Sanierung des Leuchtfuers vor der Umsetzung, für eine Übergangslösung der Befuerung und für die Betreibung des Leuchtfuers im neuen Gebäude.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung haben über die vorhandene Zufahrt südlich vom Geltungsbereich von der Landesstraße L 21 zu erfolgen. Eine entsprechende Anbindung wird über die Planstraße A geschaffen.

Bestandteil der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.8 der Gemeinde Ostseebad Wustrow „Ferienhausgebiet beim Leuchfeuer und Caravan- und PKW Parkplatz“, dessen Geltungsbereich am Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.13 der Gemeinde Ostseebad Wustrow unmittelbar angrenzt, war die Anbindung an die L 21. Hier erfolgte eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund und weiteren zuständigen Behörden. Diese Anbindung wird nun ebenfalls das sonstige Sondergebiet „Neues Leuchfeuer“ erschließen.

Die nördlich am Plangebiet angrenzenden Grünflächen sind nicht mehr Gegenstand der Gebietsüberplanung. Eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfparkplatz“ entfällt daher. Um die Möglichkeit eines unkontrollierten Parkens zu verhindern, wird dieser Bereich durch Heckenpflanzungen und Schranke von Plangebiet abgegrenzt. Für den Deichschutz und Pflegearbeiten der Grünfläche dient der Bereich mit der Schrankenanlage als Zufahrt.

Vorhandene Kleingehölze entlang der Landesstraße L 21 werden in das Gesamtkonzept integriert und durch weitere Bepflanzungen im südlichen Bereich erweitert.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Das vorhandene Landschaftsbild wird im Geltungsbereich weitestgehend erhalten. Durch die Festsetzung einer maximalen bebaubaren Grundfläche von 200,0 m² wird die benötigte überbaubare Grundstücksfläche für das Vorhaben gesichert. Das künftige Gebäude wird mit einem Abstand von 3,0 m vom landseitigen Deichfuß errichtet. Dieser Bereich gilt als Deichschutzstreifen, er ist während der Bauzeit zu sichern und generell von Bebauung freizuhalten. In der Planzeichnung wird der Bereich durch die Darstellung einer Baugrenze und einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, geschützt.

Die Wegeführung zwischen Parkplatz und Gebäude erfolgt von der Südseite des Gebäudes aus. Der Deichbereich ist davon nicht betroffen. Festgesetzte Aufschüttungen zwischen Deich und dem geplanten Gebäude sind mit dem StAUN Stralsund abzustimmen.

Wegen des spezifischen Nutzungszweckes einerseits und der Standortgebundenheit der beabsichtigten Bebauung andererseits soll die Baufläche des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Leuchfeuer“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Damit wird die planungsrechtliche Eindeutigkeit gesichert. Das normierte Planungsrecht gibt für diese besondere Nutzung keine typisierte Nutzungsart vor, so dass keine in der BauNVO enthaltenen Art der baulichen Nutzung gemäß §§ 1 bis 10 BauNVO für das Leuchfeuer anwendbar ist. Zulässig ist eine offene Bauweise.

Bei dem Hauptgebäude gilt eine maximale Firsthöhe von 10,50 m, bei dem Turm von 18,00 m. Damit können im Hauptgebäude zwei Vollgeschosse untergebracht werden. Im Erdgeschoss sind Abstellräume und sanitäre Einrichtungen sowie im Obergeschoss der Turmzugang und das Museums - Cafe vorgesehen. Das Obergeschoss befindet sich auf der Ebene der Deichkrone.

Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über HN.

Durch die baugestalterischen Forderungen, die in den Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes aufgezeigt wurden, soll sich das Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

So wurde bei der Gestaltung des Hauptgebäudes das Dach mit einer Dachneigung von 30 - 50° und einer Dacheindeckung aus Dachziegel bzw. Dachsteine im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit sowie die Fassade als Verblendmauerwerk im Farbton rot, rotbraun festgesetzt.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Kulturbodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.350,0	100,00
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Leuchtfeuer	450,0	13,43
Bebauungsfläche, max. GRZ 0,8	360,0	(10,74)
Grün- und Hofflächen	90,0	(2,69)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	960,0	28,66
Öffentliche Gehölzfläche	930,0	27,76
Aufschüttungsbereich	660,0	19,70
Öffentliche Grünfläche / Deich	350,0	10,45

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für Besucher der Bebauung „Leuchtfeuer Wustrow“ sind in der Gemeinde Ostseebad Wustrow vorhanden.

8.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über eine Zufahrt von der Landesstraße L 21 vorgesehen. Da die geplante Zufahrt unmittelbar neben der Zufahrt des Bebauungsplangebietes Nr.8 „Ferienhausgebiet am Leuchtfeuer und Caravan- und PKW - Parkplatz“ der Gemeinde Ostseebad Wustrow liegen würde, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die beiden Plangebiete über eine Zufahrt an der Landesstraße L 21 zu erschließen. Folglich wird das Plangebiet Nr.13 über die *vorhandene* Zufahrt des Bebauungsplangebietes Nr.8 verkehrstechnisch an die Landesstraße L 21 angebunden.

Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße A. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 4,75 m auszubilden. Am nördlichen Ende der Planstraße A wird ein Wendekreis für LKW nach EAE 85/95 mit einem Durchmesser von 20,0 m zuzüglich des erforderlichen Überhanges ausgewiesen. Die Fahrbahn der Planstraße A ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen. Für die Deckschicht ist Betonpflaster vorgesehen.

Ein Befahren der öffentlichen Straße des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Planstraße A an den dafür vorgesehenen Ort zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Planstraße A gesichert.

Im Plangebiet sind nahe dem Gebäude „Neues Leuchtfeuer“ acht öffentliche Parkflächen sowie zwei behindertengerechte Stellplätze ausgewiesen.

Der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.

9. Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.13 wird nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet „Neues Leuchtfeuer“ festgesetzt.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow grenzt die ausgewiesene Fläche an das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“. Das sonstige Sondergebiet „Neues Leuchtfeuer“ mit seinem Museumscafé wirkt sich vorteilhaft auf die angrenzenden Nutzungen des Sondergebietes aus und hat keine negativen Auswirkungen.

Nach Verwirklichung des Bebauungsplanes wird das alte Gebäude der Nebelstation in den Dünen zurückgebaut, die Fläche vollständig entsiegelt und das erforderliche Deichprofil hergestellt.

Das Gemeindegebiet des Ostseebades Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ außerhalb der engeren Schutzzone.

Der Bereich Ostseebad Wustrow gehört zu den hochwassergefährdeten Räumen der Planungsregion Vorpommern. Deshalb sind bei allen Planungen die raumordnerischen Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt unterhalb des Bemessungshochwassers gemäß Generalplan des Landes M-V zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) bei 2,75 m über HN mit Wellenauflauf bei 3,35 m über HN.

Für die Ortslage Wustrow werden Küstenschutzmaßnahmen durch das Land Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Maßnahmen im Deichbereich, wie Aufschüttungen, Wegeführungen und Baugrubensicherungen, bedürfen der gesonderten Genehmigung gemäß § 84 LWaG. Umfang und Inhalt der Antragsunterlagen können mit dem StAUN Stralsund abgestimmt werden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die

Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Bauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Verlegetiefe für Kabel ist von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen.

Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der E.ON edis AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die E.ON edis AG rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Ostseebad Wustrow gesichert. Entsprechend den Erfordernissen wird durch die Gemeinde die Straßenbeleuchtung angelegt.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die südlich vom Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Wasserversorgungsanlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

Eine Genehmigungspflicht für Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen nach § 38 LWaG besteht nicht.

10.4 Heizung

Für Heizzwecke kann das Gebiet mit Erdgas versorgt werden. Eine Erweiterung des sich nördlich vom Plangebiet befindenden Netzes ist problemlos möglich.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbauplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung und dem Nutzungscharakter des Gebäudes sind folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen von 96 m³/2h

Gemäß Erlass des Innenministeriums zur Sicherstellung der Löschwasserschau vom 26. Oktober 1995 soll Löschwasser für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Das Wasserversorgungsunternehmen ist auf die Bereitstellung von Löschwasser hinzuweisen, da für die Versorgungsleitungen bei Neuanlage entsprechende Leitungsquerschnitte vorgesehen werden müssen.

Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist grundsätzlich erforderlich. Vorhandene Hydranten im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 der Gemeinde Ostseebad Wustrow können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Fernmeldeeinrichtungen der Telekom.

Für den rechtzeitigen Aufbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der:

Deutschen Telekom AG
Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

10.7 Kommunikation

Die Versorgung des Gebietes Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen erfolgt durch die Kabel Deutschland GmbH. Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im öffentlichen Bereich das anfallende Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz.

Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist grundsätzlich beim Abwasserzweckverband Körkwitz zu beantragen.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich in der Ortslage Wustrow.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. 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 sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.13, Bebauung „Neues Leuchtfeuer“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt.

Als Anhang wird dieser Begründung ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.13 der Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bebauung „Neues Leuchtfeuer“ beigefügt.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein begrenzter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit einer gepflasterten Oberfläche sowie der Fläche mit den baulichen Anlagen.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt. Die vorhandenen Grünflächen innerhalb der Plangebietsgrenze sollen erhalten bleiben bzw. werden mit Kleingehölzen bepflanzt. Die aufgeschüttete Fläche zwischen Deich und Gebäude ist mit einer für Deiche geeigneten Grasmischung anzusäen.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für den Ausgleich das für die „Fischlandwiesen“ eingerichtete Ökokonto einbezogen werden. Die Kompensation ist in der Satzung im Teil B (Textliche Festsetzung) festgesetzt.

14. UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Am 03. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in Kraft getreten. Damit sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) geändert

worden. Nach dieser Gesetzeslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden. Für den Bebauungsplan Nr. 13 Bebauung „Neues Leuchfeuer“ trifft das nicht zu, eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung ist damit nicht erforderlich.

15. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose ist nicht notwendig, da eine Nutzung des Gebietes für Wohnzwecke nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

16. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V Seite 524), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 7 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(8) Wird den Eigentümern, Erbbaui- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Absatz 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Absatz 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Absatz 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

17. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

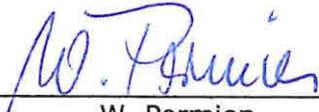
Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

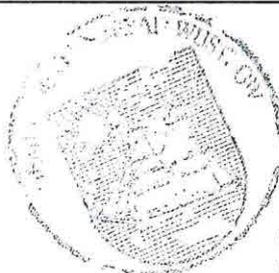
Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB werden immer befürwortet, wenn sie zu einer Vereinfachung der Führung des Liegenschaftskatasters beitragen.

18. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 960,0 m ² x 45,00 €	43.200,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 30,0 m x 45,00 €	1.350,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	5.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 30,0 m x 65,00 €	1.950,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	4.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	7.500,00 €
07	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 73.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 13.870,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 86.870,00 € =====


 W. Permien
 Bürgermeister



Ostseebad Wustrow, 14. Sept. 2006
 geändert am: 27. Sept. 2007
 geändert am: 10. März 2008
 geändert am: 22. Juli 2008