

OSTSEEBAD WUSTROW

Gemeinde im Kreis Nordvorpommern
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

„Strandbereich“

zwischen der Düne, der Bewitterungsstation,
der Hecke nördlich der ehemaligen Ferienhaussiedlung,
dem Schutzwald, der Verlängerung der Straße
„Norderfeld“, der Zufahrt zur Ferienhaussiedlung,
der Strandstraße, der Ostgrenze des Tennisplatzes,
der Südgrenze des Tennisplatzes und ihrer Verlängerung
bis zur Düne

Ostseebad Wustrow, 2.5.97



Bürgermeister

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Natürliche Bedingungen, landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
7. Verkehrserschließung, Parkplätze und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 8.1. Wasserversorgung
 - 8.2. Löschwasserversorgung
 - 8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 8.4. Energieversorgung
 - 8.5. Straßenbeleuchtung
 - 8.6. Heizung
 - 8.7. Fernsprechanlagen
 - 8.8. Hausmüll- und Abfallbeseitigung
9. Hochwasserschutz
10. Erschließungsaufwand
11. Flächenermittlung

Bearbeitungsstand: März 1997

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Eigentumsverhältnisse an den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 (insbesondere der ehemals gewerkschaftseigenen Ferienhaussiedlung, des ehemaligen Eisenbahner-Ferienheims „Birkenhof“ und des ehemaligen Urlauberheims „Heim am Strand“) und in Verbindung mit der nicht optimalen Bausubstanz in den genannten Bereichen (z. T. mangelhafter Bauzustand, den heutigen Ansprüchen nicht genügende Grundrisse) ergibt sich die Notwendigkeit, die künftige Nutzung und Bauweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu ordnen und festzusetzen. Um die öffentlich-rechtlichen Belange und die Ziele für die bauliche Entwicklung des Ostseebades Wustrow zu sichern, sind Festsetzungen zum Ausbau des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes zu treffen.

Wegen der Lage des Planungsgebietes im unmittelbaren Küstenbereich, am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“, in der Nachbarschaft eines Waldstücks und im Bereich eines Vorfluters II. Ordnung sind die Auswirkungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Landeswaldgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes auf die Bebaubarkeit der Flächen zu prüfen und die entsprechenden Nutzungsbedingungen, Freihaltezonen, Erhaltungs- und Pflanzgebote für Großgrün, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und andere Bedingungen und Gebote festzusetzen.

Der größte Teil der umzugestaltenden bzw. neu zu bebauenden Flächen (die ehemalige gewerkschaftseigene Ferienhaussiedlung mit dem ehemaligen Parkplatz) befindet sich in der Verfügung der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Insbesondere für diese Flächen soll der Bebauungsplan die Nutzungsbedingungen festsetzen. In Verbindung mit den Zielstellungen für die Umgestaltung weiterer Bereiche, insbesondere der Baugebiete 1 („Birkenhof“), 2 („Haus am Deich“) und 4 („Hotel am Strand“) und der Behebung funktioneller und gestalterischer Mängel in den anderen bebauten Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Umgestaltung und Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und die damit verbundenen bodenordnenden Maßnahmen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die beabsichtigte Planaufstellung wurde den zuständigen Behörden angezeigt.

Die Bebauungsplanung entspricht den Zielen der von der Gemeindevertretung im Jahre 1992 beschlossenen und mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abgestimmten Fassung des Flächennutzungsplans und stimmt überein mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung, die am 31.05.1995 von der Gemeindevertretung entsprechend den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde gebilligt wurde.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten und die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung möglichen Nutzungskapazitäten stimmen mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock und der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald überein.

Der Bebauungsplan Nr. 2 berücksichtigt die für das südöstlich angrenzende Gebiet bestehenden Festlegungen des Rahmenplans und die für den Geltungsbereich relevanten Bezüge zum in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für das Wohngebiet Norderfeld.

Entsprechend der „Verordnung über die Festsetzung der Boddenlandschaft im Kreis Ribnitz-Damgarten als Landschaftsschutzgebiet“ des Landrates des Kreises Ribnitz-Damgarten vom 16. 09. 1993 „sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) von den Be-

stimmungen dieser Verordnung ausgenommen", d.h. die bisher bebauten Bereiche der Ortslage Wustrow sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete betreffen nur Flächen, die bereits bebaut sind bzw. waren und im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist im Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger erfolgte zeitlich parallel. Rechtswirksame Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.1 „Birkenhof“ sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr.2.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2 wird begrenzt:

im Westen durch den Weg auf der Düne im Bereich der vorhandenen Bebauung, durch den Dünenfuß (Flurstücksgrenze) und durch die Ostgrenze der Bewitterungsstation,
im Norden durch die Grenze zwischen den Flurstücken 5/31 und 5/38 der Flur 3 (etwa im Bereich der Hecke an der Nordgrenze der ehemaligen Ferienhaussiedlung),
im Nordosten und Osten durch den Westrand des Schutzwaldes (Flurstücksgrenze),
im Süden durch die Verlängerung der Straße „Norderfeld“ (südliche Flurstücksgrenze), durch die Ostgrenze des Weges zur Ferienhaussiedlung, durch die Südgrenze der Strandstraße, durch die Ostgrenze (am Deich) der Tennisanlage, durch die Südgrenze der Tennisanlage (Südgrenze der Flurstücke 98/3 und 98/4 der Flur 3), verlängert bis zur Düne in Höhe der Rettungsschwimmerstation.

D.h., der Bebauungsplan umfaßt die ehemalige FDGB-Ferienhaussiedlung einschließlich des südlich angrenzenden Parkplatzes, die westlich angrenzende Bebauung („Letzte Liebe“ bis „Birkenhof“), die Grundstücke nördlich der Strandstraße zwischen dem Weg zur Ferienhaussiedlung und dem Zeltkino, die Flächen südlich der Strandstraße zwischen Deich und Düne und die Grundstücke am Zugang zur Seebrücke.

4. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Der überwiegende Teil der bebauten Flächen wurde bereits in der Vergangenheit entsprechend der Lage an der Küste für Erholungs- und touristische Zwecke genutzt:

Gebiet 13: seit 1882 Strandpavillon, später Gaststätte mit Beherbergung, „Fischland-Café“

Gebiet 12: seit 1895 Warmbad, später Ferienhaus

Gebiet 4: seit 1885 Strandhotel, später Ferienhaus „Heim am Strand“

Gebiet 1: seit Anfang des 20. Jahrhunderts Erholungsheim, Eisenbahner-Ferienheim „Birkenhof“

Gebiet 2: betriebliche Ferienhäuser, besonders ausgebaut ab Mitte des 20. Jahrhunderts

Gebiet 3: betriebliche und private Ferienhäuser, besonders ausgebaut ab Mitte des 20. Jahrhunderts

Gebiete 6, 7, 8, 9, 10 und die im nördlichen Bereich ausgewiesenen Grünflächen: ab Ende der 50-er Jahre des 20. Jahrhunderts errichtete und in den 80-er Jahren rekonstruierte, ergänzte und im nördlichen Teil zurückgebaute Ferienhaussiedlung (Ur-lauberdorf) der Gewerkschaften mit Parkplatz (im südlichen Bereich ausgewiesene Grünfläche)

Entsprechend den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow ausgewiesenen Zielen der baulichen Entwicklung der Ortslage Wustrow ist der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.2 auch in Zukunft für Zwecke der Erholung und des Tourismus mit den dazugehörigen Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen:

1 SO FW „Birkenhof“ und 2 SO FW Quartier mit „Haus am Deich“

In den Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind zulässig nach § 10 Abs.2 BauNVO:

Ferienwohnungen und Ferienappartements, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, die der Verwaltung der Ferieneinrichtungen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung des Gebietes verursachten Bedarf.

3 SO FH, Quartier mit Ferienhausgruppe „Letzte Liebe“

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, sind zulässig nach § 10 Abs.2 BauNVO:

Ferienwohnungen und Ferienappartements, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, eine der Verwaltung der Ferienwohnungen und Ferienappartements dienende Einrichtung, PKW-Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzung des Gebietes verursachten Bedarf.

4 SO H „Hotel am Strand“

Im sonstigen Sondergebiet Hotels sind zulässig auf der Grundlage von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO:

Hotels und die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen und Ferienappartements, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, im räumlichen Zusammenhang mit Hotel, PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

5 SO KMH

Im sonstigen Sondergebiet „Kurmittelhaus“ sind zulässig auf der Grundlage von § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO:

Anlagen für gesundheitliche, soziale, sportliche und kulturelle Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung der Einrichtungen dieses Gebietes verursachten Bedarf.

Vorzugsweise werden vorgesehen:

- . Räume für prophylaktische und therapeutische Behandlungen der Erholungssuchenden, Kurgäste und Bürger der Gemeinde,
- . Sauna,
- . kleines Schwimmbassin (maximal 25 x 10 m)
- . Klubräume, kleine gastronomische Einrichtung

6 SO KK und 7 SO KK

Im sonstigen Sondergebiet „Kurklinik“ sind zulässig aufgrund des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO:

Kurkliniken für Prophylaxe und Rehabilitation und die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, einschließlich Schulungseinrichtungen, PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Die Hauptgebäude der vorgesehenen Mutter-und-Kind-Klinik sollen vorzugsweise im Gebiet 7 liegen. Im Baugebiet 6 sind insbesondere Übernachtungsmöglichkeiten für Familienangehörige der in der Mutter-und-Kind-Klinik Erholungsuchenden bzw. für Schulungsteilnehmer vorgesehen.

8 SO FH, 9 SO FH und 10 SO FH

In den Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind zugelassen auf der Grundlage von § 10 Abs.2 BauNVO:

Ferienwohnungen und Ferienappartements, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, eine der Verwaltung der Ferienwohnungen und Ferienappartements dienende Einrichtung, PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung in diesen Gebieten verursachten Bedarf.

Die Gebäude können eine oder mehrere (bis zu vier) Ferienwohnungen enthalten (in der Form etwa von Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilien-Häusern).

Die in den Baugebieten 8, 9 und 10 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die gesamte Fläche des jeweiligen Baugebiets; wenn die Baugebiete nach der Errichtung der Ferienhäuser parzelliert werden, darf keine weitere Bebauung erfolgen; auch nicht auf den Grundstücken oder Parzellen, auf denen die zulässige GRZ unterschritten wird.

11 SO HDG (z.Zt. Kiosk) und 14 SO HDG (z.Zt. Zeltkino)

In den sonstigen Sondergebieten Handel, Dienstleistungen, Gastronomie sind zulässig auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO:

Läden, Dienstleistungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, PKW-Stellplätze für den durch die im Gebiet zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Da dieser Bereich unmittelbar am Zugang zur Seebrücke und zum Strand liegt und sich direkt am Küstenradwanderweg (Teil des landesweiten Hauptradwanderwegenetzes) befindet, sollten hier auch Einrichtungen geschaffen werden, die den speziellen Bedarf der Strandbenutzer und der Radwanderer decken (z.B. Information, Strandkorbvermietung, Badeutensilien-Verkauf, Fahrradausleihe, Imbiß).

Dabei ist eine Abstimmung der Einrichtungen der Gebiete 11, 12, 13 und 14 in Nutzung und Gestaltung zweckmäßig.

Das im Baugebiet 11 vorhandene Gebäude hat Bestandsschutz. Ein Neubau von hochbaulichen Anlagen ist in diesem Gebiet nicht gestattet, da der gesamte Bereich innerhalb eines Abstands von 40 m zum Dünenfuß liegt und deshalb nach Landeswassergesetz aus Gründen des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht bebaut werden darf. Das Anlegen von Spiel- und Sportplätzen und von Pkw-Stellplätzen wird gestattet.

13 SO GHB, ehemals „Fischland-Café“

Im sonstigen Sondergebiet Gastronomie, Handel, Beherbergung sind zulässig aufgrund des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO:
Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit insgesamt nicht mehr als 40 m² Geschoßfläche,
Pension mit bis zu 11 Zimmern,
PKW-Stellplätze für den durch die in dem Gebiet zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

12 SO GH, ehemals Warmbad

Im sonstigen Sondergebiet Gastronomie, Handel sind zulässig aufgrund des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO:
Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit insgesamt nicht mehr als 20 m² Geschoßfläche,
Pkw-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Zu den Baugebieten 12 und 13

Läden sollen, wie in den Gebieten 11 und 14, dem Bedarf der Strandbesucher dienen.

Gastronomische Einrichtungen sollen auch außerhalb der Sommersaison zur Belebung des Bereichs um den Zugang zur Seebrücke beitragen. Bei der baulichen Gestaltung und bei der Nutzung sind die besonderen Bedingungen und Auflagen zu beachten, die sich aus der Lage an der Düne als Küstenschutzanlage ergeben. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen und Grundflächengrößen dürfen durch erforderliche Zufahrten, Zuwegungen und leichtbefestigte Terrassen bis maximal 50 % überschritten werden. Das (von der Strandstraße aus gesehene) erste Geschoß (Stützengeschoß) darf keine geschlossenen Räume enthalten. Die Höhe der Fußboden-Oberkante des ersten nutzbaren Geschosses (erstes Geschoß von der Düne aus gesehen) muß wegen der Sicherung der Düne und des Hochwasserschutzes für das Gebäude mindestens 3,5 m über HN und höchstens 4,0 m über HN betragen.

15 GB

Im Gebiet für Gemeinbedarf befindet sich die Seenotrettungsstation der Deutschen Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger. Dieses im Jahre 1905 errichtete Gebäude steht als sehr gut erhaltenes Beispiel für die in der damaligen Zeit in relativ einheitlicher Art und Weise erbauten Rettungsstationen an der deutschen Ostseeküste unter Denkmalschutz. Diese für einen Küstenort charakteristische Anlage dient nach wie vor ihrem ursprünglichen Zweck.

16 WA

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig entsprechend § 4 Abs.2 BauNVO:
Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise entsprechend § 4 Abs.3, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Wegen der geringen Größe des Gebietes und wegen der eingeschränkten Verkehrsverhältnisse (verkehrsberuhigter Bereich wegen der vorhandenen schmalen öffentlichen Wege) sind die sonst in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier nicht zu errichten.

In den Gebieten 1 bis 3 und 11 bis 15 dürfen keine zum ständigen Aufenthalt bestimmte Wohnungen errichtet werden, da diese Bereiche im Küstenschutzgebiet (Bereich im Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie der Ostsee, zwischen der Düne und dem Seedeich) liegen und im Falle einer Zerstörung der Düne durch extremes Sturmhochwasser überflutet werden können. Für die in den Gebieten 1 und 2 vorhandenen Wohngebäude besteht Bestandsschutz; d.h. sie können weiterhin als Wohngebäude genutzt, instandgehalten und instandgesetzt werden.

Die Gemeinde strebt an, daß durch die Ausweisung der für die einzelnen Baugebiete beschriebenen Nutzungen die Qualität der Beherbergung von Erholungssuchenden verbessert wird, der Zustrom von Urlaubern (insbesondere auch außerhalb der Sommersaison) gesteigert wird, Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden, die Auslastung der im Ort vorhandenen Handels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen verbessert wird und damit die Einnahmen der Gemeinde aus Steuern, Abgaben und Pachten gesteigert werden.

Es wird geschätzt, daß in den Gebieten, die durch Abriß nicht mehr geeigneter Ferieneinrichtungen und durch Neubau von Ferienwohnungen, Ferienapartements und einer Kurklinik grundlegend umgestaltet werden (Gebiete 1, 2, 4 und 6 bis 10), eine Kapazität von ca. 850 Betten für Erholungssuchende und ca. 150 Kurklinikbetten geschaffen wird. D.h. gegenüber den in der Vergangenheit in den genannten Gebieten maximal vorhandenen ca. 800 Urlauberbetten erfolgt ein Zuwachs von ca. 50 Betten für Erholungssuchende und 150 Betten in der Kurklinik.

Diese Steigerung der Bettenkapazität für Erholungssuchende erscheint vertretbar, wenn man die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow auf der Grundlage der natürlichen Erholungsbedingungen (Strandfläche, Landschaft) errechnete mögliche Steigerung der Bettenkapazität um 200 bis 300 Gästebetten zugrundelegt, auch wenn man berücksichtigt, daß auch an anderen Stellen in der Ortslage eine leichte Steigerung der Bettenkapazität erfolgen wird (z.B. im Bereich der ehemaligen Seefahrtsschule, des ehemaligen Urlauberheims „Helgoland“, des ehemaligen Hotels am Hafen und bei den nicht gewerblichen Vermietern von Ferienbetten).

Der für die Gemeinde Ostseebad Wustrow als Obergrenze der Zahl der Urlauberbetten betrachtete Wert (Flächennutzungsplan : 2500 Betten; Tourismuskonzept der Fachhochschule Stralsund : 2550 Betten, Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald : 2100 Betten) wird durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2 zulässigen Nutzungen noch weit unterschritten.

Die Nutzungsintensität, ausgedrückt durch die Grundflächenzahl GRZ (d.h. den zulässigen Anteil der überbauten Fläche an der Grundstücksfläche) wird durch den festgesetzten Grenzwert gegenüber dem ursprünglichen Bestand in den meisten Gebieten nur unwesentlich erhöht, z. B. in den Ferienhausgebieten SO FH von ca. 0,15 auf 0,2, und bleibt wesentlich unter den nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Höchstwerten (z.B. in Ferienhausgebieten GRZ = 0,4). Auch in den Gebieten, in denen sich durch Abriß und Neubau die GRZ etwa verdoppelt, z. B. in den Gebieten 1 und 7 von ca. 0,15 auf 0,3, werden die nach BauNVO zulässigen GRZ-Werte von 0,4 bzw. 0,8 nicht ausgeschöpft, um die angestrebte Qualität der Erholungsbereiche zu sichern und um den umfangreichen Bestand an Großgrün zu erhalten.

In den Gebieten 12 und 13 (an bzw. auf der Düne) erfolgt die Begrenzung der zulässigen Größe der Grundfläche entsprechend den Forderungen der für den Küstenschutz zuständigen Behörden nach dem Grundsatz, daß die dort vorhandene Bausubstanz nur unwesentlich erweitert werden darf.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Für die Gestaltung der Gebäude, für ihre Anordnung auf den Grundstücken und für die Ausbildung der öffentlichen und privaten Freiräume gelten folgende Prämissen:

- Der Charakter der dörflichen Baustruktur der Ortslage Wustrow ist auch in den Neubaubereichen zu wahren, d.h. im wesentlichen: eine relativ offene Anordnung von Einzelbaukörpern (keine geschlossene Bebauung von Nachbargrenze bis Nachbargrenze, keine Bebauung direkt an der Straßengrenze).
- Der Maßstab, d.h. die Größe, der Neubauten muß dem baulichen Bestand entsprechen bzw. sich ihm anpassen:
 - . Entsprechend den höchsten vorhandenen Gebäuden „Hotel am Strand“, „Birkenhof“ und „Fischland-Cafe“ (Straßenseite) soll in den Gebieten 1, 4, 5, 7, 12 und 13 eine Traufhöhe von 7,5 m bzw. 8,0 m (2 Geschosse unter der Traufe) nicht überschritten werden; in den anderen Gebieten sollen die Häuser in eingeschossiger Bauweise mit Traufhöhen bis zu 4,5 m errichtet werden.
 - . Die gestalterisch wirksame Gebäudelänge soll nicht mehr als 30,0 m betragen; längere Gebäudekomplexe sollen durch Vor- oder Rücksprünge der Front und durch Höhenversätze der Traufe und des Firstes so gegliedert werden, daß der Eindruck von aneinander gereihten, aber gestalterisch selbständig wirkenden Gebäuden mit weniger als 30 m Länge entsteht.
- Entsprechend der ortstüblichen Bauweise und damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen, sollen die Sockelhöhen (d.h. die Höhe des Eingangs bzw. des Erdgeschoßfußbodens) nicht mehr als 0,50 m über der entsprechenden nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Wo nach den Anforderungen des Hochwasserschutzes die Sockeloberkante höher liegen muß, sollen um die Gebäude herum Anschüttungen erfolgen, um die sichtbare Sockelhöhe (von Oberkante Gelände bis Oberkante Sockel) zu minimieren.
- Die Dachform der Neubauten soll sich der Gestaltung der Dächer der Gebäude, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhalten werden, anpassen; das sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 24 bis 50°. In den Gebieten 11, 12, 13 und 14 (Bereich am Zugang zur Seebrücke), in denen z.Zt. keine gestalterisch dominierende, beispielhafte Dachform erkennbar ist, können auf der Grundlage einer aufeinander abgestimmten Gestaltung Walmdächer errichtet werden. Auch in Bereichen mit funktionell bedingten größeren Hausbreiten (z.B. Kurklinik) können Walmdächer angewendet werden; hier sollten relativ geringe Dachneigungen vorgesehen werden, um die Firsthöhe zu minimieren. Um eine gestalterisch befriedigende Ansicht des Ortes Wustrow (von der Seebrücke aus gesehen) zu erzielen, wird unter Berücksichtigung des Maßstab bildenden Bestands (Haus am Deich, Fischlandcafe) in den Bereichen zwischen Düne und Deich (Baugebiete 1 bis 3 und 11 bis 15) eine Firsthöhe von höchstens 13,0 m über HN festgesetzt; damit ist die Firsthöhe unabhängig von der unterschiedlichen Geländehöhe; sie bleibt unterhalb der Wipfelhöhe der Bäume, die die Silhouette von Wustrow bestimmen. Unter Bezug auf die im Baugebiet 4 (Heim am Strand) vorhandene Trauf- und Firsthöhe wird für die höhergelegenen Baugebiete mit zweigeschossiger Bauweise

und Traufhöhen von 7,5 bis 8,0 m (Baugebiete 4, 5 und 7) eine Firsthöhe von höchstens 15,0 m über HN zugelassen.
Die Dachdeckung soll als Hartdach mit Materialien in den Farbtönen rot, rotbraun, braun oder anthrazit ausgeführt werden.

- Zur Oberflächengestaltung der Außenwände sind der ortsüblichen Bauweise entsprechend heller Putz und/oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk in roten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
Für Teile der Außenwandflächen können auch Beton, Holz und Glas verwendet werden.
Die Verwendung von Blech oder Kunststoff als Fassadenverkleidung ist nicht zulässig.
- In den Bereichen, in denen die künftige Bebauung wegen ihrer Lage und wegen ihrer geplanten Gebäudegröße einen sehr großen Einfluß auf das Ortsbild hat (Zugang zur Seebrücke, Strandstraße, Birkenhof, Kurklinik, Kurmittelhaus) ist nach dem geplanten Abriß vorhandener großer Gebäude kaum eine beispielgebende Bebauung mit einer Gestaltung, an die sich die Neubauten anpassen müßten, vorhanden. Deshalb ist eine relativ moderne Architektur denkbar, die Merkmale der Seebäder-Architektur der Jahrhundertwende und der zwanziger Jahre aufnehmen könnte, die aber in der Gliederung der Baumasse unbedingt auf die kleinmaßstäbliche Bebauung in der Umgebung Bezug nehmen muß.
Die Ferienhausbebauung könnte, weil sie in Gebäudegröße und Funktion traditionellen Bauaufgaben in der Gemeinde entspricht, in ihrer architektonischen Gestaltung stärker ortsübliche Merkmale der Bebauung berücksichtigen, z. B. relativ stark geneigte Dachflächen, Krüppelwalmdach.
Moderne Gestaltung muß sich in das Ortsbild einfügen, sie soll keinen Kontrast zur traditionellen Bebauung bilden.

6. NATÜRLICHE BEDINGUNGEN, LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE EINBINDUNG UND ÖKOLOGISCHE MASZNAHMEN

Geologische Situation (nach Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Birkenhof“ und zum Bebauungsplan Nr.2):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rande des pleistozänen Inselkerns des Fischlandes. Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus dem Geschiebemergel der Grundmoräne auf, der von pleistozänen ca. 2 m mächtigen Sanden überlagert wird. Die Decksande sind bis etwa 0,2 m eisenverkittet (Ortsteinbildung). Darunter sind die Sandsedimente mitteldicht gelagert. Sand und Geschiebemergel sind tragfähige Böden.

Der obere zusammenhängende Grundwasserleiter ist gedeckt. Das gespannte Grundwasser wird bei etwa > 10 m unter Flur erwartet. Unter Beeinflussung pegelt sich der Ruhewasserspiegel auf ca. 1,5 bis 2 m unter Flur ein. Das Grundwasser fließt in westlicher Richtung. Es ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt.

Das Planungsgebiet liegt in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten und gehört nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V zu einem Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Niehagen/Althagen; der restliche Teil liegt in der wasserrechtlich bisher nicht bestätigten TWSZ III der Wasserfassung Wustrow-Osterfeld.

Topografie und Bewuchs:

Das Gelände steigt von ca. 1,2 m über dem Meeresspiegel im Südwestteil des Planbereichs leicht in Richtung Osten bis auf ca. 5,0 m und in Richtung Norden bis auf etwa 5,6 m an.

Das Gebiet war nördlich der Strandstraße völlig bebaut. In den achtziger Jahren wurde der nordwestliche Teil des FDGB-Urlauberdorfs abgerissen; nur die Fundamentplatten sind noch vorhanden.

Auf diesem höher gelegenen Bereich hat sich entsprechend dem trockenen, sandigen Standort eine naturbelassene Wiesenfläche entwickelt, die im Süden, Westen und Norden von einer Hecke, überwiegend aus Heckenrosen und Sanddorn (als Schutzpflanzung für das Urlauberdorf angelegt), umgeben ist.

Im Bereich der noch vorhandenen Bebauung des Urlauberdorfs wachsen Bäume und Sträucher, die größtenteils Ende der fünfziger / Anfang der sechziger Jahre in Verbindung mit dem Bau der Ferienhäuser gepflanzt wurden: überwiegend Birke, Ahorn, Pappel, Vogelbeere, Fichte, Kiefer, in geringerem Umfang auch Linde, Buche, Weide, Erle und Mehlbeere; als Sträucher Heckenrosen, Sanddorn, Hartriegel. Auf dem ehemaligen Parkplatz des Urlauberdorfs stehen Linden- und Ahornreihen, durchsetzt mit Birken, und Ligusterhecken.

In den bebauten Bereichen zwischen dem Weg am Birkenhof und dem Weg an der Düne, die nur etwa 1,50 ... 2,50 m über dem Meeresspiegel liegen, besteht der Bewuchs vorwiegend aus Weiden, Pappeln, Birken, Ahorn und Erlen, einzelnen Buchen, Kastanien, Eschen und als Hecken überwiegend Heckenrosen und Liguster.

Insbesondere im westlichen Bereich des Planungsgebietes sind die Bäume und Sträucher durch die unmittelbare Nähe zur Küste als Windflüchter geformt.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in den Baugebieten:

Die unter widrigen Bedingungen (ständiger Seewind, sandiger Boden) gewachsenen, überwiegend ca. 35 Jahre alten Bäume und Sträucher in den Baugebieten (Standorte siehe Bebauungsplan; Art und Stammdurchmesser siehe Baumliste als Anlage zur Begründung) sollen, wie auch die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes der Gemeinde Ostseebad Wustrow vorschreibt, erhalten und gepflegt werden.

Mit dem Antrag zur Baugenehmigung ist ein Plan einzureichen, der die zu erhaltenden, die zu ersetzenden und die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher ausweist. Bäume und große Strauchbestände dürfen nur gefällt werden, wenn sie überaltert sind bzw. eine Gefahr darstellen und nur ausnahmsweise, wenn sie eine funktionell und gestalterisch sinnvolle Bebauung behindern; in diesen Fällen ist Ersatz durch Neuanpflanzung mindestens im selben Umfang zu leisten.

Die für die Baugebiete festgesetzten Gebote zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen gleichermaßen der Verbesserung der Landschaftsgestaltung, der ökologischen Bedingungen und des Windschutzes.

Grünflächen:

Die unbebauten Flächen werden als Grünflächen ausgewiesen:

- Die nordwestlichen Flächen, auf denen früher Ferienhäuser des Urlauberdorfes standen, sollen im wesentlichen in ihrem naturnahen Zustand erhalten bleiben und nur zeit- und teilweise als Liegewiesen in Verbindung mit der Nutzung des nahen Strandes öffentlich genutzt werden.

Diese Grünflächen leiten in den nördlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil der Trockenrasenflächen über.

- Der ehemalige Parkplatz des Urlauberdorfs soll wegen seines wertvollen Linden-, Ahorn- und Ligusterbestandes zur Grünanlage umgestaltet werden und als Geräte- und Kleinfeld-Spielplatz vorzugsweise für Patienten der Kurklinik, aber auch der öffentlichen Nutzung dienen.

- Der kleine Park an der Strandstraße soll weiterhin als intensiv gestaltete Grünanlage mit Sitzgelegenheiten und kleinen Anlagen für die Freizeitgestaltung (z. B. Schach) genutzt werden. Diese Anlage sollte in Verbindung mit der Umgestaltung der Strandstraße

als Vorfeld des Seebrücken-Zugangs gestalterisch aufgewertet werden.

- Die Tennisanlage soll im bisher ausgebauten Umfang erhalten werden; sie hat eine wichtige Funktion für die Urlauber und Bürger der Gemeinde und stört an diesem Standort nicht. Erst wenn ein gesteigerter Bedarf eine Erweiterung erforderlich macht, die in diesem Bereich nicht möglich ist, muß eine Verlegung an einen anderen Standort in Wustrow vorgenommen werden.
- Der westlich der Tennisanlage vorhandene Baumbestand soll als naturbelassener Bereich erhalten werden; dieser niedrig gelegene Feuchtwald (überwiegend Erlen und Eschen) leitet mit seinem südlich der Bebauungsplangrenze gelegenen Teil über in den offenen Feuchtwiesen-Bereich zwischen Düne und Deich.

Angrenzender Waldbestand:

Der im Osten an die Baugebiete 7 bis 10 angrenzende Waldbestand, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des Urlauberdorfs als Windschutzpflanzung vor etwa 35 Jahren angelegt.

In diesem Gebiet wachsen im wesentlichen als Monokulturen Pappeln und Fichten, z. T. auch Birken und Kiefern.

Die Gemeinde hat bereits Schritte unternommen, damit der Wald in ihre Verantwortung übergeht. Es ist vorgesehen, diesen Bereich so umzugestalten, daß er sich als Wald mit parkähnlichem Charakter mit dichtem Bestand aus standort- bzw. landschaftstypischen Baumarten gestalterisch und ökologisch besser in die Ortslage (zwischen der Kurklinik und den Ferienhausbereichen einerseits und dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet Norderfeld andererseits) und in die Landschaft (in Verbindung mit den nördlich der geplanten Wohnbebauung Norderfeld vorgesehenen, naturnah zu gestaltenden Ausgleichsflächen) einfügt. Die beantragte Veränderung des Status dieses Bereichs von Wald zu Park wurde vom Forstamt Altheide nicht genehmigt.

Der nach Landeswaldgesetz vorgesehene Abstand von 50 m zwischen Waldgrenze und Neubauten ist hier nicht einzuhalten, da dieser Gehölbereich zielgerichtet für den Windschutz der Bebauung angelegt wurde. Die vorhandene Bebauung geht z. T. bis an den Waldrand.

Im Bebauungsplan wird als eine vom Forstamt bestätigte Ausnahmeregelung ein Mindestabstand zwischen Waldgrenze und Bebauung (Baugrenze) von 15,0 m ausgewiesen. Die Unterschreitung des gesetzlich geforderten 50m-Abstands wird nur genehmigt, wenn der Verzicht des Eigentümers des Baugrundstücks bzw. des Gebäudes auf Haftungsansprüche nach Schädigung durch Waldbäume (z.B. bei Windbruch) in das Grundbuch eingetragen wird.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt:

Alle Baugebiete sind bereits bebaut, d.h. sie sind Innenbereichsgebiete. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (Anteil der bebaubaren Fläche an der Grundstücksfläche) können zu einer Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen führen.

Um diese zusätzliche Versiegelung gering zu halten, sind für den größten Teil der Baugebiete die GRZ nur halb so hoch festgesetzt worden, wie es nach der Baunutzungsverordnung zulässig wäre.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige zusätzliche Versiegelung des Bodens durch Errichtung von Hochbauten, Erweiterung des befestigten Wegenetzes und Anlegen von Stellplätzen für Pkw wurde für jedes Baugebiet und jede Verkehrsfläche berechnet.

(Siehe Tabelle „Berechnung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen“ als Anlage zur Begründung)

Auf der Grundlage der im Teil B des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher kann in den Baugebieten ein geringer Ausgleich für die dort erfolgenden Eingriffe erreicht werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen können auf einigen Grünflächen realisiert werden: In den nördlichen Grünflächen sollten die Fundamentplatten der abgerissenen Ferienhäuser entfernt werden und diese Stellen begrünt werden; auf dem ehemaligen Parkplatz südlich des Baugebiets 7 sollen die Gebäude abgerissen und die Grundflächen begrünt werden.

Insbesondere in den Baugebieten, in denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine höhere Flächenversiegelung (GRZ > 0,2 in den Baugebieten 1 - 2 und 4 - 7) zulässig ist, und durch die Befestigung von Teilen der sparsam dimensionierten Verkehrsflächen entsteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht abgedeckt werden kann. Dieser Fehlbedarf an Ausgleichsmaßnahmen soll durch Aufforstungen und durch Heckenpflanzungen in der Gemeinde Ostseebad Wustrow ausgeglichen werden; die damit angestrebte Verbesserung des ökologischen und gestalterischen Werts der Wustrow umgebenden Landschaft dient auch den Nutzern der im Gebiet des Bebauungsplans vorgesehenen Einrichtungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Verursachern wie folgt zugeordnet:

Eingriff		Ausgleich	
Baugebiet	Umfang	Standort	Umfang
3 SO FH	10.010 Pkt.	Grünfläche östlich der Bewitterungsstation	5.880 Pkt.
16 WA	4.080 Pkt.	Grünfläche nördlich 3 SO FH	6.860 Pkt.
	14.090 Pkt.		12.740 Pkt.
10 SO FH	6.410 Pkt.	Grünfläche nördlich 10 SO FH	2.520 Pkt.
		Grünfläche westlich 10 SO FH	2.500 Pkt.
			5.020 Pkt.
7 SO KK	anteilig 4.800 Pkt.	ehemaliger Parkplatz	4.800 Pkt.

Der restliche Umfang der Eingriffe - ca. 170.000 Punkte - wird den außerhalb des Geltungsbereichs zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird durch Verträge zwischen der Gemeinde und den Verursachern der Eingriffe geregelt.

Das Konzept zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Arbeit.

7. VERKEHRSERSCHLIESZUNG, PARKPLÄTZE UND STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Planungsgebietes durch Straßen und Wege ist durch das vorhandene Verkehrsnetz im wesentlichen bereits vorgegeben:

- Die Straßenverbindung vom Landesstraßennetz und vom örtlichen Straßennetz zum Planungsbereich ist die Strandstraße. Sie ist gleichzeitig die wichtigste Trasse für Fußgänger, die vom Ort aus den Strand, den Seebrücken-Zugang und die in diesem Bereich vorhandenen und geplanten, vorwiegend gastronomischen, Einrichtungen erreichen wollen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Vergleich zu den jetzt vorhandenen bzw. zulässigen Kapazitäten ein Zuwachs von ca. 50 Betten in Ferienwohnungen, 150 Betten in der Kurklinik und der Besucher des geplanten Kurmittelhauses möglich. Außer der durch verstärkten PKW-Besitz der Besucher der bereits vorhandenen Be-

bauung hervorgerufenen Verkehrszunahme ergibt sich aus dem o.g. Kapazitätsszuwachs eine Erhöhung der Verkehrsbelegung in der Strandstraße um etwa 25 Fahrzeuge/Stunde, das sind etwa 10 % des bereits unter den gegenwärtigen Bedingungen zu erwartenden Verkehrs in der Strandstraße (in Höhe der Gemeindeverwaltung).

- Der Ausbau des im Bebauungsplan-Bereich liegenden Teils der Strandstraße sollte im Zusammenhang mit der Ausbaumaßnahme des im Sanierungsgebiet liegenden Teils der Strandstraße erfolgen. Die Umgestaltung der Strandstraße dient nicht der Verbesserung der Erschließung der angeschlossenen Grundstücke, sondern der Verschönerung des Ortsbildes und der Verbesserung der Erholungsfunktion des Ortes.
Im Vorfeld des Seebrücken-Zugangs, d.h. besonders im Bereich zwischen Düne und Deich sollte der öffentliche Verkehrsraum so umgestaltet werden, daß ein repräsentativer Bereich entsteht, der für die Fußgänger eine großzügige Begehbarkeit bietet und der in Verbindung mit der angrenzenden Parkanlage und der Seebrücke Raum bietet für Freiluftveranstaltungen. Die Fahrbahn wird wegen des erforderlichen Anliefer- und Entsorgungsverkehrs eine Fahrbahnbreite von 5,5 m haben müssen.
Beiderseits der Fahrbahn sollten mindestens 2 m breite Grünstreifen und mindestens 3,2 m breite Gehbahnen (damit jeweils 4 Personen bequem nebeneinander gehen können) angeordnet werden. Mit dem Ausbau der nördlich Gehbahn würde die dort befindliche Schotterfläche zum Parken entfallen. Der Ersatz sollte, soweit unbedingt notwendig, im Bereich des Weges an der Düne geschaffen werden.
Vor dem Seebrücken-Zugang muß eine Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge geschaffen werden.
Siehe auch „Skizze zur Umgestaltung der Strandstraße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 in der Gemeinde Ostseebad Wustrow“.
- Die wichtigste Trasse für die unmittelbare Erschließung der zu überbauenden Bereiche ist der Weg zum Birkenhof (Planstraße A,B). Diese Anliegerstraße muß so ausgebaut werden, daß sie den überwiegenden Teil des Versorgungs- und Anliegerverkehrs der Ferienwohnungs-, Ferienhaus- und Kurklinik-Gebiete und des Kurmittelhauses aufnimmt und gleichzeitig auch als Hauptzugang für Fußgänger in die o.g. Gebiete dient, d.h. die Fahrbahn sollte mindestens 4,50 m breit und die Gehbahn 3,50 m breit sein und so ausgebaut werden, daß LKW beim relativ seltenen Begegnen notfalls Teile der Gehbahn befahren können. Der vorgeschlagene Ausbau (s. auch Straßenquerschnitt im Bebauungsplan) erfordert eine Verbreiterung des öffentlichen Raumes im Bereich Birkenhof/Heim am Strand von z. Zt. etwa 6-7 m auf 9 m.
Nördlich der letzten Einmündungen der befahrbaren Wege genügt eine 5,5 m breite Befestigung, die wegen des dort geringen Verkehrs gleichzeitig dem Kfz-, dem Rad- und dem Fußgängerverkehr dienen kann.
Am nördlichen Ende ist eine Wendemöglichkeit von mindestens 20 m Breite (u.a. für Müllfahrzeuge) erforderlich.
Beim Ausbau dieser Verkehrsanlage ist zu beachten, daß sie auf der Trasse des geplanten Seedeiches liegt. Die von den für den Küstenschutz zuständigen Behörden vorgesehene Erhöhung dieses Deiches auf 3,50 m über HN (d.h. je nach der vorhandenen Höhe eine Aufschüttung um 0,5 m bis 1,0 m) sollte gleichzeitig mit dem Straßenbau erfolgen (siehe auch Abschnitt 9. Hochwasserschutz).
- Die zwischen der Straße am Birkenhof (Planstraße A,B) und dem Weg an der Düne (Planstraße D) vorhandenen zwei öffentlichen Wege (Planstraßen E und F) dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke und als Fußwegverbindungen zum Strand. Wegen des geringen zu erwartenden Kfz-Verkehrs werden diese Wege als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit einer Befestigung von höchstens 4,75 m Breite ausgebildet. Die Breite der öffentlichen

Verkehrsfläche (zwischen den Grundstücksgrenzen) wird mit 6 m Breite ausgewiesen, um genügend Raum für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung zu haben.

- Der von der Straße am Birkenhof in östlicher Richtung abzweigende geplante befahrbare Weg (Planstraße G) dient im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches der Erschließung der anliegenden Kurklinik- und Ferienhausbereiche für den Anlieger- und Versorgungsverkehr und als Weg für Fußgänger vom Norderfeld zum Strand. Am Ostende des befahrbaren Teils wird eine Wendemöglichkeit für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Die Fortsetzung des Weges durch den Wald zum Norderfeld ist nur für Fußgänger und Radfahrer gedacht.

Um den Pkw-Verkehr auf dieser Trasse zu minimieren, sollen die in den Baugebieten 5, 6 und 9 erforderlichen Stellplätze soweit wie möglich an die Planstraße A, B angeschlossen werden, z.B. auch über den südlich des Baugebiets 5 (Kurmittelhaus) ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz.

Die Breite der Befestigung sollte 4,75 m betragen, um das gefahrlose Begegnen von Pkw und Fußgängern und von Pkw und Lkw zu ermöglichen.

Die Breite des öffentlichen Verkehrsraumes soll mindestens 6 m betragen, um die Versorgungsleitungen unterbringen zu können und um neben der befestigten Fahr- und Gehbahn Platz für das Aufstellen der Straßenleuchten zu haben; die Breite soll der Breite des Flurstückes 38/1 entsprechen.

- Der von der Strandstraße ausgehende befahrbare Weg zum ehemaligen Parkplatz des Urlauberdorfes (Planstraße J) soll nur den Anliegerverkehr der angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke und aus der geplanten Verlängerung der Straße am Norderfeld (Planstraße K) aufnehmen.

Gleichzeitig dient diese Trasse als wichtige Fußwegebeziehung zwischen der Strandstraße und dem Kurklinik- und Ferienhausbereich und wird deshalb als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

- Der vorhandene Weg an der Düne (Planstraße D) zwischen der Strandstraße und dem Haus am Deich dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke, der Verbindung der einmündenden öffentlichen Wege (da in diesen das Wenden von Kfz nicht möglich ist), den Fahrzeugen des Küstenschutzes, des Seenotrettungsdienstes, der Strandreinigung und anderer Dienste und der Anbindung von etwa 10 öffentlichen Parkstellplätzen, die in Senkrecht- oder Längsaufstellung in diesem öffentlichen Verkehrsraum (vorwiegend für die Besucher der Einrichtungen in den Baugebieten 11 bis 14) hergestellt werden sollen.

Der Ausbau dieses Weges mit einer wasserdurchlässigen Fahrbahndecke dient der funktionellen und gestalterischen Aufwertung dieser für das Ortsbild wichtigen Zone im Strand- bzw. Dünenbereich.

Öffentliche Parkplätze werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in geringem Maße ausgewiesen, um die Verkehrsbelegung in der Strandstraße nicht zusätzlich, z.B. durch motorisierte Strandbesucher zu erhöhen. Deshalb werden nur die bereits genannten Parkmöglichkeiten an der Planstraße A (südlich des Baugebiets 5 - Kurmittelhaus -) mit etwa 24 Stellplätzen und an der Planstraße D mit ca. 10 Stellplätzen vorgesehen.

Der Stellplatzbedarf ist entsprechend den in den Baugebieten zu errichtenden Nutzungskapazitäten nach den in der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVL BauO M-V, Erlaß des Innenministeriums vom 12. 08. 1994, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 36) genannten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die ermittelten notwendigen Stellplätze sind nach § 48 LBauO im Zusammenhang mit der Errichtung der Bauwer-

ke, die diesen Stellplatzbedarf auslösen, von den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten auf den Grundstücken herzustellen.

Soweit die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken (etwa wegen der geringen zur Verfügung stehenden Fläche), z. B. in den Baugebieten 11 bis 14, nicht in ausreichendem Maße möglich ist, hat der zur Herstellung Verpflichtete nach § 48 Abs.6 an die Gemeinde einen Geldbetrag zu zahlen, so daß die Gemeinde an geeigneter Stelle die entsprechende Anzahl von Stellplätzen herstellt.

8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung

Alle Baugrundstücke sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Die in den vorhandenen Wegen bereits liegenden Wasserleitungen sind z.T. zu erneuern. Ein Teil ist im Zusammenhang mit der Verlegung der Schmutzwasserleitungen bereits erneuert worden.

8.2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung sollte, wie in der Ortslage Wustrow bisher üblich, aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden, da die im Brandfall erforderliche Menge von 48 m³/h für eine Löschzeit von Stunden nicht aus dem Graben 24, dem einzigen Gewässer im Planungsgebiet, entnommen werden kann.

8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung

Alle Baugrundstücke sind an das zentrale Schmutzwasserableitungsnetz anzuschließen. Die anfallenden Abwassermengen sind auf der Grundlage der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen bei der Bemessung des Ortsnetzes und der Druckrohrleitung zur Kläranlage Körkwitz berücksichtigt worden. In der Strandstraße und in den Planstraßen D, J und K wurden die Schmutzwasserleitungen bereits verlegt. Im Bereich des Zugangs zur Seebrücke und an der Kreuzung Strandstraße/Deich wurden Pumpstationen errichtet. Der weitere Ausbau des öffentlichen Schmutzwassernetzes sollte entsprechend den vorliegenden Projekten in enger Abstimmung mit den für die Erschließung der relativ großflächigen Baugrundstücke zuständigen Projektanten erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll in den Bereichen, in denen es anfällt, versickert werden.

Wo dies aus technischen Gründen (z. B. bei sehr hohem Anteil versiegelter Flächen oder bei tief liegenden, grundwassernahen Flächen) nicht möglich ist, müssen Leitungen verlegt werden, die das überschüssige Niederschlagswasser in den größtenteils verrohrten Graben 24 einleiten. Der verrohrte Teil des Grabens 24 verläuft vom Einlaufbauwerk in südwestlicher Richtung südlich der ehemaligen Kläranlage der Ferienhaussiedlung zur Planstraße B und von dort östlich der Planstraße A, B (in einem Abstand von etwa 4 bis 7 m zum vorhandenen Weg) zur Strandstraße und kreuzt diese. Da der nördliche Teil der Rohrleitung das Baugebiet 9 ungünstig schneidet, soll dieser Teil auf Kosten des Bauwilligen für dieses Gebiet in das Flurstück 6 (offenbar der ursprüngliche Grabenverlauf) umgelegt werden. Der südliche Teil der Rohrleitung kann wegen seines mangelhaften Zustands zur Destabilisierung des zukünftigen Deichs führen und soll deshalb in leicht veränderter Trassenführung erneuert werden.

8.4. Energieversorgung

Für die Elektroenergieversorgung steht ein Trafo an der Planstraße A zur Verfügung.

Der Aufbau weiterer Trafos ist auf den ausgewiesenen Flächen für den öffentlichen Verkehr, z. B. im Bereich des Wendeplatzes, möglich. Die Baugebiete kreuzende Leitungen müssen, soweit sie die weitere Nutzung stören, zu Lasten der Grundstückseigentümer in den öffentlichen Raum verlegt werden.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Erweiterung des im Bereich der Strandstraße bereits vorhandenen Versorgungsnetzes gesichert werden.

8.5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung muß in Verbindung mit der vorgesehenen Umgestaltung der Strandstraße und im Zusammenhang mit der Rekonstruktion der vorhandenen Straßen und Wege erneuert werden und mit dem Neubau von öffentlichen Wegen erweitert werden. Die Auswahl der Straßenleuchten sollte auf die im Sanierungsgebiet vorgesehenen Leuchten abgestimmt werden.

8.6. Heizung

Die Erzeugung von Wärme soll möglichst umweltfreundlich erfolgen. Wegen der Lage im Erholungsbereich sind Rauchgasemissionen zu minimieren. Deshalb sind zur Wärmeerzeugung Elektroenergie oder Erdgas einzusetzen.

8.7. Fernsprechanlagen

Das Fernsprechnetzt im Planungsgebiet ist völlig unzureichend. Es ist zu erneuern bzw. zu erweitern.

8.8. Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Der in den Baugebieten anfallende Hausmüll und sonstiger Abfall ist entsprechend der geltenden kommunalen Abfallsatzung der kommunalen Abfallentsorgung zu überlassen (Anschlußpflicht aller bebauten Grundstücke).

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist auf den Grundstücken wieder einzubauen.

Die beim Abriß von Bausubstanz anfallenden Stoffe sind, soweit wie technisch möglich zu verwerten. Unverwertbare Abfälle und Reststoffe sind auf den entsprechenden zugelassenen Deponien abzulagern.

Als technisch verwertbare Stoffe fallen voraussichtlich etwa 1800 m³ Ziegelschutt und 1800 m³ Betonbruch an.

Die Aufbereitung dieser erheblichen Mengen, die bei verschiedenen Bauvorhaben anfallen, sollte aus wirtschaftlichen Gründen und zur Minimierung der Transporte koordiniert werden.

Es ist zu prüfen, ob die genannten Schuttmengen im Bereich der ehemaligen Erdölbohranlage (ca. 100 m östlich des Baugebiets 10) zwischengelagert und zu Straßen- und Wegebaumaterial aufbereitet werden kann. Die genannte Stelle liegt günstig in Bezug auf die Standorte des anfallenden Schutts und in Bezug auf mögliche Einbaustandorte, da der geplante Wanderweg auf dem Flurstück 6 (auf dem neu zu verrohrenden Teil des Grabens 24) für einen begrenzten Zeitraum als Baustraße genutzt werden könnte.

Nach überschläglichen Berechnungen könnte für den Wege- und Parkplatzbau auf den Baugrundstücken und für den Straßen- und Wegebau auf den öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Menge von ca. 2400 m³ des aufbereiteten Beton- und Ziegelbruchs eingesetzt werden.

Der Rest des anfallenden, verwendbaren Bauschutts könnte bei nahegelegenen Verkehrsbaumaßnahmen eingebaut werden, deren Trassen und Standorte in den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 5 und im Teillandschaftsplan bereits ausgewiesen sind:

- . Wanderweg von der Ferienhaussiedlung zur Betonplattenstraße an der ehemaligen Erdölbohrstelle, vorab als Straße für Bautransporte zu nutzen,
- . Wanderweg von der Betonplattenstraße, am Nordrand der Kleingartenanlage entlang bis zur L 21, gleichfalls als provisorische Baustraße zu nutzen für die Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 5,
- . Parkplatz am Gewerbegebiet Nord (nördliche Ortseinfahrt der L 21), . verlängerte Osterstraße (Bereich am Friedhof und an der Mühle).

Damit könnten alle verwertbaren Abrißmaterialien in relativ geringer Entfernung vom Ort des Aufkommens eingebaut werden.

9. HOCHWASSERSCHUTZ

Etwa ein Drittel des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt in der nach Landeswassergesetz 200 m breiten Küstenschutzzone (von der Uferlinie im Flachküstenbereich aus gerechnet). Dieser Bereich zwischen der Düne und dem als Seedeich geltenden Weg zum Birkenhof (Planstraße A,B) ist überflutungsgefährdet, wenn durch extremes Sturmhochwasser die Düne zerstört werden sollte.

Nach Wahrscheinlichkeitsberechnungen tritt bei einem hundertjährigen Hochwasser (ein Hochwasser, das in einhundert Jahren voraussichtlich einmal auftritt) ein Wasserstand HW 100 von + 1,81 m HN ein. Dann würde der Bereich südlich der Strandstraße, der Park und das Zeltkino, etwa zwei Drittel des Birkenhofgeländes und das südwestliche Viertel des Quartiers beim „Haus am Deich“ unter Wasser stehen, teilweise bis zu 0,80 m.

Für das rechnerisch höchste Hochwasser wurde ein HHW = + 2,30 m HN berechnet.

Das Berechnungshochwasser (BHW) ist mit + 2,70 m HN festgelegt. Bei diesem Wasserstand würde fast das gesamte Gelände zwischen der Düne und dem Weg zum Birkenhof bis zur Nordgrenze der bebauten Grundstücke überflutet werden. Da dieses Gebiet nicht absolut sicher vor Hochwasser zu schützen ist, wird in diesem Bereich kein Wohnungsbau gestattet. Bei Neubauvorhaben ist die Hochwassersicherheit herzustellen; d.h. bei Hochbauten ist die Oberkante Eingang bzw. Erdgeschoßfußboden mit 2,5 m über HN anzunehmen. Die erforderlichen Aufschüttungen um die Gebäude (um die Sockelhöhe von 0,5 m aus gestalterischen Gründen nicht zu überschreiten) sollen mit einer Neigung von höchstens 1:4 abgebösch werden und sie sollen das Wachstum der erhaltenswerten Bäume nicht beeinträchtigen.

Um die Möglichkeit zu erhalten, die Düne zu verstärken, ist nach den Auflagen der für den Küstenschutz zuständigen Behörden in einem Streifen von 40 m Breite, vom landseitigen Dünenfuß gemessen, jeglicher Hochbau unzulässig. Nur bestehende Gebäude dürfen rekonstruiert werden. Das Anlegen von Sport- und Spielflächen und von Parkplätzen in dem 40-m-Streifen ist aus der Sicht des Küstenschutzes zulässig.

Für die Bemessung der erforderlichen Seedeichhöhe wird dem Bemessungshochwasser noch ein Zuschlag zur Berücksichtigung der Wellenhöhe hinzugefügt, so daß die Höhe der Deichkrone mit rund 3,5 m festgelegt wird. Dies entspricht etwa der Höhe des südlich der Strandstraße endenden Seedeichs zwischen Wustrow und Dierhagen. Auf diese Höhe muß die Planstraße A,B bis zum Anschluß an das höher

liegende Gelände (Planstraße C) erhöht werden, um das östlich davon liegende Gelände, insbesondere um den Graben 24, zu schützen.

Diese Erhöhung des Deichs um 0,5 bis 0,7 m im Südteil und etwa 0,7 m bis 1,0 m im Nordteil sollte zweckmäßiger Weise im Zusammenhang mit dem Bau der Fahr- und Gehbahn (praktisch der Deichkronenbefestigung) der Planstraße A,B erfolgen (siehe Straßenquerschnitte im Bebauungsplan und Abschnitt 7. der Begründung).

Die Böschungen des zukünftigen Deichs und die anschließenden Geländestreifen sind bis zur im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze von jeglichen oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten, hier dürfen auch die sonst außerhalb der Baugrenzen zulässigen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

Für die Errichtung baulicher Anlagen im 200m-Gewässerschutzstreifen nach Landeswassergesetz, d.h. in den Baugebieten 1 bis 3 und 11 bis 15, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Grünflächen zwischen der Düne und der Ostgrenze der Planstraße A,B, sind, auch wenn die Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, Ausnahmegenehmigungen nach § 89 Abs.3 LWaG M-V und nach § 7 Abs.3 1.NatG M-V einzuholen. Dabei sind die Maßnahmen zur Herstellung der Hochwasserfreiheit vorhabenbezogen festzulegen.

10. ERSCHLIESZUNGS-AUFWAND

10.1. Verkehrserschließung

Die einzige verkehrsgerecht ausgebaute Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Strandstraße. Die in diesem Bereich vorgesehenen Verkehrsbaumaßnahmen, z. B. Verbreiterung der Gehbahnen, sind Aktivitäten, die im Zusammenhang mit der Umgestaltung der gesamten Strandstraße zu betrachten sind. Sie dienen nicht der Verbesserung der Verkehrserschließung der anliegenden Bereiche, sondern zur Aufwertung des Ortsbildes und der Attraktivität des Ortes für die Urlauber.

Alle anderen bereits vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege, außer Planstraße J, sind nicht ausreichend befestigt. Soweit sie bereits provisorisch befestigt waren (Planstraße D als Schotterstraße, Planstraße E z.T. mit Betonplatten befestigt), wurden und werden sie in ihrer Befahrbarkeit durch Leitungsverlegungsarbeiten beeinträchtigt. D.h. alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege (außer Strandstraße und Planstraße J) müssen neu hergestellt werden. Der erforderliche Grund und Boden ist bereits Eigentum der Gemeinde, außer einem 2 bis 3 m breiten Streifen, der von den Flurstücken 69, 70/1 und 70/2 (Baugebiet 4) zur Verbreiterung der Planstraße A benötigt wird.

Geschätzte Straßen- und Wegebaukosten:

- Planstraße D (Straße an der Düne)	100.000,00 DM
- Parkstellflächen westlich des Baugebiets 1	17.000,00 DM
- Planstraße E (befahrbarer Weg nördlich des Birkenhofs)	55.000,00 DM
- Planstraße F (befahrbarer Weg nördlich Haus am Deich)	55.000,00 DM
- Planstraße A,B (Straße am Birkenhof, Deich)	
. Straßen- und Wegebau	290.000,00 DM
. Zuschlag für Deichbau (davon mindestens 40.000,00 DM aus Küstenschutzmitteln)	100.000,00 DM

- Planstraße K (Verlängerung der Straße „Am Norderfeld“)	40.000,00 DM
- Planstraße J (Wendeanlage am befahrbaren Weg von der Strandstraße zum ehemaligen Parkplatz der Urlaubersiedlung)	40.000,00 DM
- Planstraße G (befahrbarer Weg zwischen Straße am Birkenhof und Wald am Norderfeld einschließlich Wendeanlage und Fußweg-Bereich am Waldrand)	170.000,00 DM
- Planstraße H (Fußweg nördlich des ehemaligen Parkplatzes)	25.000,00 DM
- Fußweg am Graben 24	25.000,00 DM
- Planstraße C (Wege an den nördlichen Grünanlagen, z. T. befahrbar)	40.000,00 DM
- Parkplatz an der Planstraße A	40.000,00 DM
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	<u>30.000,00 DM</u>
Straßen- und Wegebaukosten	1027.000,00 DM

Für diese Aufwendungen könnten Zuschüsse bzw. Fördermittel aus folgenden Bereichen kommen:

Küstenschutz (Anteil Deichbau)	40.000,00 DM
Abwasserzweckverband (Anteil zur Wiederherstellung der Befahrbarkeit vorhandener Wege nach Verlegung der Schmutzwasserleitung in der Straße an der Düne, im Weg nördlich Birkenhof, im Weg von der Strandstraße zum Parkplatz)	geschätzt 100.000,00 DM
Förderung der Infrastruktur für den Tourismus (Wanderweg am Graben 24)	20.000,00 DM
Ablösebeträge für Parkstellplätze (Stellplätze an der Straße an der Düne)	<u>15.000,00 DM</u>
	175.000,00 DM

Die nach Abzug von Zuschüssen verbleibenden Straßen- und Wegebaukosten, die sich eventuell durch Einbau von Abbruchschutt (s. Abschn. 8.8) noch verringern können, sind größtenteils entsprechend der einschlägigen Satzung der Gemeinde auf die Anlieger umzulegen.

10.2. Regenwassernetz

Das Niederschlagswasser sowohl der privaten Grundstücke als auch der öffentlichen Flächen soll soweit wie möglich versickern. In Abhängigkeit von der Bauweise der Straßen und Wege und unter Berücksichtigung der technischen Vorschriften kann es notwendig werden, in Teilabschnitten der Straßen und Wege Regenwasserleitungen zu verlegen, die das Niederschlagswasser in den verrohrten Graben 24 oder andere vorhandene Leitungen einleiten.

Deshalb wird für Regenentwässerung folgender Aufwand angesetzt:
200.000,00 DM

Dieser Aufwand muß größtenteils entweder mit den Straßenbaukosten oder, wenn das in der Satzung des Abwasserzweckverbandes verankert ist, über den Abwasserzweckverband als Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt werden.

10.3. Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung ist auf allen öffentlichen Wegen (außer Wanderweg am Graben 24) im Geltungsbereich des Bebauungsplans herzustellen bzw., soweit bereits vorhanden, zu rekonstruieren.

Geschätzter Aufwand 100.000,00 DM

10.4. Sonstige Erschließung

Die sonstige erforderliche Erschließung (Schmutzwasserableitung, Elektroenergieversorgung, Erdgasversorgung, Fernmeldenetz) wird im wesentlichen vom Abwasserzweckverband und von den zuständigen Versorgungsbetrieben finanziert und durch Anschluß- und sonstige Gebühren z. T. auf die Anlieger umgelegt.

11. FLÄCHENERMITTLUNG

Die aus dem Bebauungsplan ermittelten Flächengrößen der Baugebiete, der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen sind der Tabelle „Berechnung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen“ als Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Zusammenfassung der Flächenermittlung:

Baugebiete	92.990 m ²
Grünflächen u. Wald	21.880 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	25.800 m ²
Geltungsbereich	<u>140.670 m²</u>