



Gemeinde
Ostseebad Wustrow

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 8

Ferienhausgebiet beim Leuchttfeuer
Caravan- und Pkw-Parkplatz

Ostseebad Wustrow,

31. AUG. 1999



Bürgermeister

[Handwritten signature]

Gliederung

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Nutzungsziel
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Grünordnung
10. Immissionsschutz, Hochwasserschutz
11. Kostenschätzung
12. Flächenbilanz
13. Hinweise zur Durchführung von Baumaßnahmen

Bearbeitungsstand: 20. 05. 1999

Bebauungsplan bearbeitet durch:

APM Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL, DASL, AK M-V 514-91-1-a & 515-91-1-d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher, Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d

Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 24 20 846, 24 20 80 Fax.: (0381) 24 20 811

1. Anlaß der Planung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 ein Ferienhausgebiet und ein Campingplatz als Stellplatz für Wohnwagen ausgewiesen. Das entspricht der bisherigen Nutzung. Für die bauliche und funktionelle Umgestaltung und Aufwertung beider Bereiche ist es erforderlich, eine verbindliche Bauleitplanung als Grundlage für Baugenehmigungen auszuarbeiten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die unmittelbare Lage an der Landesstraße 21 und am Seedeich, die Lage im 200m-Bereich an der Ostseeküste und im Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft zu beachten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Westen: durch den Seedeich (landseitiger Deichfuß)
- im Norden: durch den Strandübergang Nr. 10 (Linie nördlich des Überwegs in 15 m Abstand vom vorhandenen Sanitärgebäude)
- im Osten: durch die Landesstraße 21 (östliche Fahrbahnkante)
- im Süden: durch das Grundstück der Leuchtturmwärterhäuser (Nordgrenze des Flurstücks 158/3)

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 123/1 und 123/4, den Südtel des Flurstücks 123/3, Teile der Flurstücke 157/4 und 158/3 (landseitiges Deichvorland) und Teile des Flurstücks 124 (Landesstraße 21) der Flur 3 der Gemarkung Wustrow.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 4,54 ha.

3. Bestand

Bestandteile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Bereiche:

Flurstück 123/1 mit einer Größe von ca. 6.810 m²:

ehemaliges Betriebsferienlager mit 6 Bungalows und einem Nebengebäude mit insgesamt 480 m² Grundfläche, mit 370 m² befestigter Wegefläche, mit ca. 1.175 m² Gehölzfläche, genutzt als Ferienhausgebiet (Vermietung der Bungalows)

Flurstück 123/4 mit einer Größe von ca. 15.535 m²:

ehemaliges Betriebsferienlager mit 3 Bungalows und einem Nebengebäude mit insgesamt ca. 370 m² Grundfläche, mit 670 m² befestigter Wegefläche, mit 750 m² Hecken und mit 7.335 m² Schutzgrün (Sträucher und Bäume), genutzt als Ferienhausgebiet (Vermietung der Bungalows)

Teil des Flurstücks 123/3 mit einer Größe von ca. 10.305 m²:

- ehemaliges Gelände der DDR-Grenztruppen zur Nutzung als Hubschrauberlandeplatz mit einer Größe von ca. 9.465 m², mit ca. 4.120 m² befestigter Fläche, mit ca. 90 m² durch bauliche Anlagen (Sanitärgebäude, Parkplatzwärter-Haus, Kläranlage) überbauter Fläche, mit ca. 1.140 m² Hecke (einschließlich Schutzgrün auf dem Erdwall an der L 21), genutzt als Parkplatz für Pkw und als Campingplatz für Wohnfahrzeuge
- Bereich des Strandzugangs Nr.10 mit einem befahrbaren Weg aus Beton-Fahrbahnplatten

Teile der Flurstücke 157/4 und 158/3 mit einer Größe von ca. 4.360 m²:

landseitiges Deichvorland (naturbelassene Wiese) als Teil der Küstenschutzanlage Seedeich (bleibt in der Planung unverändert)

Teil des Flurstücks 124 mit einer Größe von ca. 8.400 m²:

Landesstraße 21 mit Fahrbahn und westlichen Nebenanlagen (Seitenstreifen, Straßengraben)

Zum Baugrund und zur Hydrogeologie:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet aus brackisch-marinen Sanden mit zwischengelagerten Muddehorizonten. Die Muddelagen reagieren setzungsgefährdet. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der hydrogeologischen Karte (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach HK 50 ≤ 2 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen.

4. Nutzungsziel

Abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow bestehen folgende Nutzungsziele:

Die ehemaligen Betriebsferienlager, deren Bungalows z.Z. von der Kurverwaltung als Ferienunterkünfte vermietet werden, sollen so umgestaltet werden, daß eine den heutigen funktionellen und gestalterischen Ansprüchen entsprechende Ferienhaussiedlung entsteht; d.h. unter Berücksichtigung der Anforderungen des Küstenschutzes und des erforderlichen Schutzes vor dem Verkehrslärm der L 21 ist eine Neubebauung mit entsprechender Erschließung erforderlich. Auf dem durch die Gemeinde in Erbbaupacht zu vergebenden Gelände sollen ca. 16 Ferienwohnungen in Einzel- und Doppelhäusern entstehen, die durch gering befestigte, befahrbare, nicht öffentliche Wege erschlossen werden. Die Nutzung des Ferienhausgebietes wird entscheidend durch die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes geprägt: Für eine spätere Ertüchtigung des Seedeiches werden beiderseits der Deichtrasse Flächen benötigt. Deshalb ist auf dem landseitigen Bereich ein Streifen von Bebauung freizuhalten. Dieser Streifen, der nach § 89 Landeswassergesetz im Allgemeinen 50 m breit ist, wird hier im Zusammenhang mit der bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung auf 35 m reduziert.

Der Bereich des Parkplatzes und des Caravanstellplatzgeländes soll weiterhin wie seit etwa 6 Jahren genutzt werden:

öffentlicher Parkplatz für Strandbesucher im Bereich des Strandübergangs Nr. 10 und für Surfer mit ca. 100 Pkw-Stellplätzen und ca. 5 Motorrad-Stellplätzen;

Campingplatz entsprechend der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO), beschränkt auf das Abstellen von max. 30 Wohnfahrzeugen, Wohnanhängern und Klappanhängern in der Vor-, Haupt- und Nachsaison; das Zelten wird ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen sollen bauliche Anlagen gestattet werden, wie Sanitäranlage, Gebäude für die Aufsichtspersonen, Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern und von Sammelbehältern für Inhalte von Chemietoiletten sowie bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Vermietung von Surf-Ausrüstungen und mit dem Kiosk-Verkauf von Nahrungs- und Genußmitteln (eingeschränktes Angebot für den Bedarf der Strandbesucher und der Campingplatz- und Parkplatznutzer).

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Für den Bereich des Ferienhausgebietes besteht folgende gestalterische Zielstellung:

Statt der vorhandenen Leichtbau-Bungalows mit Flachdach soll eine Ferienhaussiedlung entstehen, die sich der traditionellen Bauweise der Ferienhäuser am Fischländer Weg zwischen dem Leuchtfeuer und der Gemeindegrenze anpaßt; d.h. die Ferienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sollen ein Steildach (Satteldach oder Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung zwischen 42° und 50° und mit Ziegel- oder Betondachsteindeckung (Rohrdach soll aus Brandschutzgründen ausgeschlossen werden) erhalten und eine helle Putzfassade, die durch Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk und Holzverkleidungen (vorzugsweise im Giebelbereich) gegliedert werden kann. Carports und Garagen oder andere untergeordnete Gebäude sollen möglichst vermieden werden; soweit sie unbedingt erforderlich sind, sind sie aus gestalterischen Gründen innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Insgesamt wird für die baulichen Anlagen eine Größe, Gestaltung und Dichte angestrebt, die die Gestaltung der Erholungslandschaft auf dem Fischland nicht beeinträchtigt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Ferienhausgebiet werden als Art und Maß der baulichen Nutzung folgende Parameter festgelegt:

Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet - nach § 10 Absatz 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO): In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die auf Grund 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.

Als Grundflächenzahl wird die GRZ = 0,4 festgesetzt; dabei ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die im Teil A des Bebauungsplans als Ferienhausgebiet ausgewiesene Fläche maßgebend (§ 19 Absatz 3 Satz 2 BauNVO). Die Grundflächenzahl 0,4 darf nicht durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden (§ 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO).

Bei der Festsetzung der nördlichen Baugrenze wurde mit Zustimmung des Forstamtes Altheide der nach Landeswaldgesetz erforderliche Abstand von 50 m zwischen Waldrand und Bebauung aus folgenden Gründen unterschritten:

- Das vorhandene bereits bebaute Bauland muß möglichst effektiv genutzt werden, um unter Berücksichtigung der relativ hohen Kosten für Lärmschutzbauwerke und Erschließungsmaßnahmen und der eingeschränkten Nutzung des vorhandenen Geländes durch Restriktionen des Küsten- und Hochwasserschutzes eine wirtschaftlich tragbare Bebauung und Nutzung zu sichern; deshalb wird die Baugrenze für die Neubauten in die Flucht der vorhandenen Bebauung gelegt.
- Der Wald (ca. 7300 m²) und der ihm vorgelagerte schmale Gehölzstreifen (Sichtschutzhecke vor den ehemaligen Toiletten- und Waschanlagen am Waldrand) besteht überwiegend aus Laubgehölzen auf feuchtem Boden, so daß Bedenken im Hinblick auf Waldbrandgefahren nicht berücksichtigt zu werden brauchen. Im Gegensatz zu den vorhandenen Leichtbauten sollen die Neubauten in brandschutztechnisch unbedenklicher Bauweise mit Harddach errichtet werden.
- Bei vorherrschenden südwestlichen und westlichen Windrichtungen und unter Berücksichtigung der geringen Höhe der Waldbäume (Windflüchter, max. 10 m) ist Windwurfgefährdung für die geplanten Gebäude nicht zu befürchten.
- Die Fläche zwischen der Baugrenze und dem Waldrand wird im Bebauungsplan als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt; d.h. daß im Waldabstandsbereich nicht nur die Bebauung mit Ferienhäusern ausgeschlossen wird, sondern auch der Bau von Carpots, Schuppen, Kfz-Stellplätzen und u.ä..

Im Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatzgebiet -, dürfen nur bis zu 30 Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger aufgestellt werden. In Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten von Campingplätzen nach der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze wird die Aufstellung von Zelten auf dem Campingplatz ausgeschlossen, um die Anforderungen an die Sanitäreinrichtungen gering zu halten.

Die baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Campingplatzes und des Parkplatzes und im Hinblick auf die Lage am Strandübergang Nr. 10 erforderlich sind, wie Sanitäreinrichtung, Aufsichtsgebäude, Anlagen zur Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern und von Sammelbehältern für Inhalte von Chemietoiletten sowie hochbauliche Anlagen, die zur Vermietung von Surfausrüstungen und zum Kioskverkauf von Nahrungs- und Genussmitteln an Campingplatz- und Parkplatznutzer und Strandbesucher dienen, werden auf eine Gesamtgrundfläche von 180 m² begrenzt. Die genannten Gebäude sind bereits vorhanden.

7. Verkehrserschließung

Das Ferienhausgebiet wird für den Kfz-, Fahrrad- und Fußgänger-Verkehr von der Landesstraße 21 aus erschlossen. Aus verkehrstechnischen Gründen soll eine vorhandene Zufahrt geschlossen werden, so daß das Ferienhausgebiet in Zukunft nur über die vorhandene nördliche Zufahrt, die geringfügig auszubauen ist, erschlossen wird. Eine Aufweitung des Einmündungsbereichs durch Herstellung einer Linksabbiegerspur auf der L 21 wird aus folgenden Gründen nicht für erforderlich gehalten:

- durch die Neubebauung mit ca. 17 Ferienwohnungen ist keine Erhöhung der Anzahl der Zu- und Abfahrten vom Ferienhausgebiet zur L 21 gegenüber dem früheren Verkehrsaufkommen zu erwarten, da zur Zeit 10 Bungalows und 8 Caravan-Stellplätze, also 18 Einheiten vermietet werden;
- da eine vorhandene Zufahrt geschlossen wird, beträgt der Abstand von der verbleibenden Zufahrt zum Ferienhausgebiet bis zur nächstgelegenen Zufahrt in südlicher Richtung 210 m (Leuchtturmwärterhäuser mit privater Grundstückszufahrt) bzw. 630 m (nächste öffentliche Zufahrt) und in nördlicher Richtung 380 m (Zufahrt zum Parkplatz und Campingplatz);
- der Einmündungsbereich liegt in einem weit einsichtbaren, geradlinig verlaufenden Bereich der L 21;
- die dargestellten Sichtdreiecke mit einer Länge von 190 m, die von einer Geschwindigkeit von 100 km/h ausgehen, können ohne Probleme freigehalten werden;
- aus der bisherigen Nutzung des Ferienhausgebietes und der Nutzung vergleichbarer Bereiche des Ferienhausgebietes südlich des Leuchtturms sind (auch bei sehr starker Verkehrsbelastung, die teilweise die Durchlaßfähigkeit der Landesstraße erreichte) keine unzulässigen Stauerscheinungen auf der L 21 bekannt geworden.

Innerhalb des Ferienhausgebietes werden die befahrbaren Wege zur Erschließung der Ferienhäuser auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, hergestellt. Die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird direkt im Anschluß an die Zufahrt vorgesehen, um ein Befahren der gesamten Ferienhausanlage durch Lkw zu vermeiden. Am Südeinde des Erschließungsweges ist für den seltenen Fall, daß dort ein Feuerwehrfahrzeug wenden muß, auf der Grünfläche eine bis zu 40 m² große mit Rasengittern befestigte Wendemöglichkeit herzustellen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht ausgewiesen, um das unerwünschte Abstellen von Fahrzeugen durch Strandbesucher auszuschließen. Besucher von Ferienhausbewerbern sollen auf den jeweiligen Grundstücken parken. Kurzfristiges Parken bzw. Halten zum Be- und Entladen (z.B. Postboten) ist auf der vorgesehenen Erschließungsfläche möglich, da die leicht zu befestigende Fahrbahn so breit sein muß, daß sich auf ihr Pkw begegnen können.

In Verbindung mit zwei bereits vorhandenen Durchgängen durch die Hecke an der Westgrenze der Flurstücke 123/1 und 123/4 werden zwei Trassen mit Gehrecht über die ausgewiesene Grünfläche festgelegt, um den Nutzern der Ferienhäuser auch weiterhin den Zugang zu den vorhandenen Deichaufgängen und damit die Nutzung des Wanderweges auf dem Seedeich und das Erreichen der Strandzugänge zu ermöglichen.

Der Bereich des Parkplatzes und des Campingplatzes soll nach wie vor über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden.

In diesem Bereich wird die Fahrbahn der L 21 auf der Grundlage der RAS-K-1 (Form 3 der Führung für Linksabbieger) verbreitert, so daß sich auf der L 21 mindestens 3 Linksabbieger aufstellen können und trotzdem der Verkehr in beiden Richtungen fließen kann.

Der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesene Bereich nördlich des Parkplatzes, der mit Betonfahrbahnplatten befestigte Strandzugang Nr. 10, soll nur durch Fußgänger und Radfahrer sowie in Ausnahmefällen durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Eine mißbräuchliche Nutzung dieses Bereichs, z.B. durch Fahrzeuge der Strandbesucher, ist durch Beschilderung und durch bauliche Maßnahmen zu verhindern.

8. Stadttechnische Erschließung

Die für die Ver- und Entsorgung des Ferienhausgebietes und des Camping- und Parkplatzes erforderlichen Leitungen sind bzw. werden an die im Zuge der Landesstraße 21 bzw. des Deichvorlandes verlaufenden Hauptleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie, Telekommunikation) angeschlossen.

Im Ferienhausgebiet sind Erschließungsnetze neu aufzubauen.

Die Abwasserableitung ist durch Anschluß an die Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Körkwitz zu realisieren. Dazu sind die entsprechenden Vereinbarungen mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz abzuschließen und die Genehmigung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund zu beantragen.

Die Haupttrinkwasserleitung zwischen Wustrow und Dierhagen verläuft im landseitigen Deichvorland. Für die Anschlüsse an diese Leitung sind die entsprechenden Vereinbarungen mit der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland - zu treffen und die Genehmigung des STAUN Stralsund zu beantragen. Die Gemeinde Ostseebad Wustrow geht davon aus, daß durch die Haupttrinkwasserleitung und die erforderlichen Anschlüsse der Löschwasserbedarf im Brandfall gewährleistet werden kann.

Gasleitungen bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht. Ein Anschluß des Ferienhausgebietes an die zwischen Dierhagen und Wustrow verlaufende Erdgasleitung mit bereits vorhandenen Übergabestationen ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

9. Grünordnung

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow geht davon aus, daß das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet, das der Erholung dient, Ferienhausgebiet an der L 21 Innenbereich nach § 34 BauGB ist, da dieses Baugebiet vom Waldgebiet bis zur Gemeindegrenze ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist. Insofern überplant die Gemeinde ein Gebiet mit Bestandsschutz. Der bebaute Bereich ist entsprechend der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft von den Bestimmungen dieser Verordnung ausgenommen.

Im Bebauungsplan ist für alle Großgrünbereiche, d.h. sowohl für die Windschutzhecke an der L 21 als auch für die an das Deichvorland angrenzende Hecke, ein Erhaltungsgebot festgesetzt, so daß sich an der äußeren Ansicht des Ferienhausgebietes auch unter Berücksichtigung des weiteren Wachstums der Gehölze nichts ändert. Auch die gegenüber der vorhandenen Bebauung erheblich höhere Ferienhausbebauung mit einer Firsthöhe von bis zu 8 m über Gelände wird durch das vorhandene Großgrün entlang der L 21 überragt. Durch die Festsetzung, daß die Lärmschutzwand einen Abstand von mindestens 4 m zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstücksgrenze) haben muß, wird die Erhaltung der Gehölze, die die künftige Lärmschutzwand verdecken, gesichert.

Die Gemeinde geht davon aus, daß auch im Bereich des Campingplatzes keine unzulässige Veränderung des Landschaftsbildes durch die Festsetzung von Lärmschutzbauwerken, hier ein begrünter Erdwall mit einer Höhe von 3 m über der Höhe der Fahrbahn der L 21, erfolgt. Die an der straßenseitigen Böschung des Erdwalls bereits vorhandenen Gehölze überragen den im Mittel 1,7 m hohen Wall. Die Erhaltung dieser Gehölze ist im Bebauungsplan festgesetzt; eine Erhöhung des Walls auf 3 m kann aus technischen und rechtlichen Gründen nur durch Anschüttung auf der Westseite des Walls erfolgen; auf dieser Seite befinden sich keine Gehölze. Das geeignete Gehölze sich so entwickeln, daß ein 3 m hoher Erdwall innerhalb von 2 bis 3 Jahren verdeckt wird, ist aus der bisherigen Entwicklung der Gehölze auf der Westseite der L 21 sowohl im angesprochenen Bereich als auch im nördlich angrenzenden Bereich eindrucksvoll nachzuvollziehen. Der Beginn der Veränderung des Landschaftsbildes durch diesen Bewuchs lag bereits vor der Nutzungsänderung der angrenzenden Fläche; der Bewuchs wird also nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgelöst. D.h. die Sichtbeziehungen vom Seedeich in die freie Landschaft ist und wird auch ohne die Errichtung bzw. Erhöhung der Lärmschutzbauwerke in diesem Bereich eingeschränkt.

Wesentliches Ziel der Planung der Grünanlagen und der Pflanzungen auf den Baugrundstücken ist die gestalterisch einwandfreie Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und der Ausgleich der durch Neubebauung hervorgerufenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Es wird davon ausgegangen, daß unter Berücksichtigung der Erhaltung aller vorhandenen Bäume und Hecken der Ausgleich der o.g. Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich ist.

Als herzustellende Pflanzungen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen ausgewiesen:

Im Ferienhausgebiet:

- Ergänzung und Verbreiterung der vorhandenen Hecke an der Westgrenze des Flurstücks 123/1;
- Begrünung aller nicht überbauten Grundstücksflächen, davon durch Bäume und Sträucher in einer Größenordnung von mindestens 10 % der Grundstücksflächen;

Im Bereich des Campingplatzes und des Parkplatzes:

- Ergänzung der Hecke an der Westgrenze des Campingplatzes;
- Ergänzung (Schließung der wenigen Lücken) der Strauchpflanzung auf dem Wall an der Straßengrenze des Campingplatzes und des Parkplatzes und Neupflanzung auf der Camping- bzw. Parkplatzseite des Lärmschutzwalls;
- Aufnehmen eines 2,5 m breiten Streifens der Befestigung des Parkplatzes und Anpflanzung einer Baumreihe aus Moor-Birken mit einem Abstand von 8 m zwischen den Bäumen und Anpflanzung von Ginster zwischen den o.g. Bäumen.

Zur Verminderung der Eingriffe in den Landschaftshaushalt durch Bebauung und Flächenversiegelung wird festgelegt, daß im Bereich des Ferienhausgebiets die notwendigen befahrbaren Wege und die Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) herzustellen sind und daß im Bereich des Campingplatzes und des Parkplatzes keine weitere Befestigung von Flächen erfolgen darf. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu versickern.

Eine Bepflanzung des Deichvorlandes (Streifen zwischen landseitigem Deichfuß und der Westgrenze der Grünfläche, des Waldes und des Campingsplatzes) darf nicht erfolgen. Baum- und Strauchpflanzungen in der Nachbarschaft des Deichvorlandes müssen so ausgeführt werden, daß das Eindringen von Wurzeln in den Deichschutzstreifen (Abstand von 3 m zum Deichfuß) vermieden wird und daß die Beschattung des Deiches ausgeschlossen wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die o.g. Anpflanzungen folgende heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Baumarten

Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Ermittlung der Bilanz der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

Ferienhausgebiet:

vorhandene Gebäudegrundfläche	850 m ²
vorhandene stark befestigte Wege	<u>1.040 m²</u>
Summe stark versiegelte Fläche	1.890 m ²

geplante Gebäudegrundfläche	ca.	980 m ²
geplante Zufahrtsstraße/Lärmschutzwand		<u>440 m²</u>
Summe geplante stark versiegelte Fläche		1.420 m ²
geplante gering versiegelte Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen)		1.320 m ²

Summe der geplanten versiegelten Flächen 2.740 m², d.h. ein Zuwachs an versiegelter Fläche von 850 m².

Festgesetzte Pflanzgebote:

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich
der ehemaligen Betriebsferienlagergrundstücke auf bisheriger Rasenfläche 940 m²

Rasenbestand:	850 m ² x 18 Punkte/m ² = 15.300 Punkte
geplante gering versiegelte Fläche:	850 m ² x 4 Punkte/m ² = 3.400 Punkte
Verlust an Wertpunkten = Eingriff:	11.900 Punkte

in Teil A festgesetzte Pflanzgebote:	940 m ² x 27 Punkte/m ² = 25.380 Punkte
auf vorhandenem Rasen	940 m ² x 18 Punkte/m ² = 16.920 Punkte
Zuwachs an Wertpunkten = Ausgleich:	8.460 Punkte

im Teil B festgesetzte Pflanzgebote (10 % der Fläche der Ferienhausparzellen)	535 m ² x 27 Punkte/m ² = 14.445 Punkte
auf vorhandenem Rasen	535 m ² x 18 Punkte/m ² = 9.630 Punkte
Zuwachs an Wertpunkten = Ausgleich:	4.815 Punkte

D.h. die Summe der Wertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen von 13.275 Punkten ist größer als der Eingriff mit 11.900 Punkten. Damit gelten die Eingriffe im Ferienhausgebiet als ausgeglichen.

Im Teil A des Bebauungsplans werden die Bäume ausgewiesen, die unbedingt zu erhalten sind. D. h., die im Bestandsplan und im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzt sind, können zur Schaffung von Baufreiheit für bauliche Anlagen, deren Errichtung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgeschrieben (Lärmschutzwand) oder zulässig (Ferienhäuser, Erschließungsanlagen) ist, gefällt werden, wenn die technischen und funktionellen Bedingungen keine andere Lösung zulassen. Unter diesen Prämissen sind in folgenden Bereichen Abgänge von Bäumen zu erwarten:

- Die Trasse der Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan durch die Linienführung und durch das Erhaltungsgebot für Bepflanzungen im Teil A und durch die Festsetzung des Mindestabstands von 4 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstücksgrenze des Ferienhausgebiets) im Teil B so festgesetzt, daß die Lärmschutzwand im nördlichen Teil des Gebiets westlich des Großgrünstreifens aus Holunder, Weide, Eberesche (zwischen Straßengraben und Grundstücksgrenze) und aus Birken und Kiefern (auf dem Grundstück) errichtet wird und im südlichen Teil des Gebiets auf der Trasse des durch die Lärmschutzwand zu ersetzenden Zauns (ehemals Trasse der Mittelspannungs-Freileitung) geführt wird. Bei dieser Anordnung der Lärmschutzwand gehen nur zwei Kiefern mit einem Stammumfang von 60 cm (entspricht einem Stammdurchmesser bis zu 20 cm) und einer Höhe von 6 m verloren.

- Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungsweg einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) werden durch die Kreuzung des Großgrünstreifens zwischen den beiden für die Ferienhausbebauung vorgesehenen Grundstücken 4 bis 5 Birken und Weiden mit einem Stammumfang von weniger als 50 cm und am Süden der geplanten Erschließung eine Fichte mit 40 cm Stammumfang gefällt werden.

- Bei der Errichtung der Ferienhäuser werden zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen und in Abhängigkeit von der Parzellierung und der Größe der Gebäudegrundflächen voraussichtlich nicht mehr als 10 Bäume (Kiefern mit bis zu 55 cm Stammumfang) gefällt werden.

Für alle zu fällenden Bäume sind je 2 Bäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen; das entspricht einem zu pflanzenden Baum je 10 cm Stammdurchmesser des zu fällenden Baums. Die Ersatzpflanzungen sind entsprechend der festgesetzten Gehölzliste im Ferienhausgebiet oder auf der angrenzenden Grünfläche zu Lasten der Verursacher vorzunehmen.

Parkplatz und Campingplatz:

Durch die Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplans sind zusätzliche Versiegelungen ausgeschlossen, d.h. es erfolgen keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Es besteht ein Pflanzgebot von 200 m² Pflanzstreifen (Bäume und Sträucher) auf dem Parkplatz auf bisher versiegelter Fläche. Die vollständige Bepflanzung des zu erhöhenden Lärmschutzwalls am Campingplatz und am Parkplatz einschließlich eines straßenseitig vorgelagerten, bereits weitgehend mit Gehölzen bestandenen Pflanzstreifens mit Strauchgehölzen als Ergänzung des bereits vorhandenen Gehölzbestandes ist im Teil B des Bebauungsplans festgesetzt. Die teilweise Entsiegelung des Parkplatzes und die festgesetzte Bepflanzung des Lärmschutzwalls einschließlich des Streifens zwischen Straßengraben und Wall ergeben einen ausreichenden Ausgleich für den (unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Großgrüns, das erhalten wird) geringen Eingriff in das Landschaftsbild durch die Errichtung bzw. Erhöhung des Lärmschutzwalls.

10. Immissionsschutz, Hochwasserschutz

Zum Schutz des Ferienhausgebietes vor dem Verkehrslärm der auf der Landesstraße 21 erzeugt wird, wird am Rande des Ferienhausgebietes in etwa 4 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, d.h. am Westrand der dort vorhandenen Hecke aus Bäumen und Sträuchern eine Lärmschutzwand errichtet. Diese wird am Südrand und am Nordrand des Baugebiets im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie in einer Länge von 15 m und im Bereich der Zufahrt in einer Länge von 10 m weitergeführt. Da sie von der Straßenseite aus durch die Hecke verdeckt wird und da eine Begrünung der Lärmschutzwand festgesetzt ist, kann davon ausgegangen werden, daß die Lärmschutzwand das Landschaftsbild nicht stört. Auf der Grundlage des „Schalltechnischen Gutachtens zur Beurteilung der Wirksamkeit einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles zum Schutz einer Ferienhaussiedlung an der Landesstraße L 21 südlich von Wustrow“ (Schallimmissionsprognose GP 244/96, Kohlen & Wendlandt, Applikationszentrum Akustik, Rostock 1996; Anlage 1 Rostock 1999) wird die Oberkante der Lärmschutzwand mit 3,0 m über Oberkante Fahrbahn der L 21 festgesetzt. Mit der festgesetzten Lärmschutzwand können die nach DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte für Verkehrslärm für ein Ferienhausgebiet (50 dB tags, 40 dB nachts) nicht eingehalten werden; zwischen der Lärmschutzwand und den Ferienhäusern beträgt der Lärmpegel 55 dB. Der Lärmpegel sinkt erst am Ostrand der Grünfläche auf 50 dB, wenn er nicht durch die Ferienhausbebauung reduziert wird. Westlich von Gebäuden beträgt der Lärmpegel am Tage 45 dB und nachts weniger als 40 dB und liegt damit unter den Orientierungswerten. Der Standort sichert damit die Möglichkeit des Aufenthalts im Freien in nicht unzumutbar verlärmten Bereichen. Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich östlich der Ferienhäuser und oberhalb der Lärmschutzwand werden folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen: Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoß der Ferienhäuser wird ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB und im Dachgeschoß von 45 dB festgesetzt; diese Festsetzungen gelten nicht für die Fassaden, die von der Landesstraße abgewandt sind. Fenster, die zur Lüftung von Schlafräumen dienen, sind nur an der von der L 21 abgewandten Seite (Nordwest-Seite) der Ferienhäuser zulässig. Damit kann der für eine ungestörte Nachtruhe bei geöffnetem Fenster erforderliche Wert von 45 dB vor der Außenwand der Schlafräume gewährleistet werden. Aus landschaftsgestalterischen und wirtschaftlichen Gründen wird von einer größeren Höhe der Lärmschutzwand abgesehen; dabei wird berücksichtigt, daß im Lärmschatten der Ferienhäuser (d.h. im Gelände vor den Nordwest-Seiten der Häuser) der für Ferienhausgebiete zumutbare Lärmpegel eingehalten werden kann und daß der wesentliche Teil der Aktivitäten der Ferienhaus-Nutzer am Strand und in anderen nicht verlärmten Bereichen stattfindet.

Im Bereich des Campingplatz-Gebietes wird eine Erhöhung des vorhandenen Erdwalls auf 3 m über Oberkante der Fahrbahn der L 21 festgesetzt. Im Bereich des Parkplatzes wird zum Schutz des dahinter liegenden Teils des Campingplatzes eine Erdwallhöhe von 2,5 m über Oberkante der Fahrbahn der L 21 festgesetzt. Damit kann auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose GP 244/96 angenommen werden, daß unter Berücksichtigung der Immissionsorthöhe von 2 m bei Campingwagen (statt 2,5 m bei Ferienhäusern) nur im Bereich von ca. 10 Campingwagen-Stellplätzen die empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte am Tage und in der Nacht um bis zu 5 dB überschritten werden. Zelten ist auf diesem Campingplatz ausgeschlossen. Entsprechend dem Hinweis auf die Überschreitung der Orientierungswerte im Bebauungsplan kann der Betrieb des Campingplatzes so erfolgen, daß in dem geringfügig beeinträchtigten Bereich die Campingfahrzeuge so aufgestellt werden, daß die Lüftungsöffnungen zur lärmabgewandten Seite weisen, um die Nachtruhe im Fahrzeug auch bei geöffnetem Fenster zu ermöglichen. Im übrigen ist davon auszugehen, daß die Nutzer dieses Campingplatzes die Erholungsmöglichkeiten nicht auf dem Campingplatz suchen, sondern den Strandbereich oder andere Erholungsbereiche nutzen.

Die Errichtung der Stellplätze für Abfallbehälter und für Behälter zum Sammeln von Wertstoffen ist an den Zufahrten zum Ferienhausgebiet bzw. zum Parkplatz vorgesehen, d.h. an den bereits durch Verkehr verlärmten Bereichen, die durch eine Lärmschutzwand von der Ferienhausbebauung bzw. durch ausreichenden Abstand vom Campingplatzbereich getrennt sind.

Nach § 83 Landeswassergesetz obliegt die Pflicht zur Sicherung der Küste und zum Hochwasserschutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gegenwärtig dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Von der zuständigen Behörde (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Stralsund) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine Auflagen zum Schutz der Ferienhaussiedlung vor Boddenhochwasser erteilt.

Das Bemessungshochwasser im Boddenbereich der Gemeinde Ostseebad Wustrow beträgt 1,55 m HN. Vor diesem Bemessungswasserstand schützen die vorhandenen Boddendeiche nicht. Bei einer Beseitigung der Boddendeiche im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Wiederherstellung der Salzgraswiesen wäre mit einer Überflutung nicht nur der Ferienhausbereiche zwischen

Wustrow und Dierhagen, sondern auch der Landesstraße 21 schon bei 50-jährigem und bei 100-jährigem Hochwasser zu rechnen. Insofern ist ein Gesamtkonzept des Landes zum Schutz der bebauten Flächen und der Infrastrukturanlagen zwischen Dierhagen und Wustrow vor Boddenhochwasser erforderlich. Die separate Eindeichung einzelner Ferienhausbereiche und Verkehrsanlagen ist nicht zweckmäßig.

Um einen gewissen Hochwasserschutz mindestens der Hochbausubstanz und deren Ausstattung bereits vor der Realisierung eines umfassenden Schutzkonzepts zu gewährleisten wird im Bebauungsplan Nr. 8 die Höhe der Hauseingänge bzw. des Erdgeschoßfußbodens der Ferienhäuser auf 1,55 m HN (Bemessungshochwasser des Boddens) festgesetzt.

Der Schutz der Ferienhaussiedlung vor Ostseehochwasser ist durch den benachbarten Seedeich mit einer Höhe von 3,5 m HN gegeben.

11. Kostenschätzung

Eine genaue Kostenermittlung für die außerhalb der Baugrundstücke im Ferienhausgebiet durchzuführenden Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die folgenden Kostenangaben sind Schätzungen auf der Basis der aus dem Bebauungsplan abzuleitenden Maßnahmen zur Baufreimachung, Erschließung und Begrünung und beruhen auf Erfahrungswerten in Bezug auf die Kostenkennziffern.

Ferienhausgebiet:

Wegebau	100,-TDM
Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung, Wegebeleuchtung, Elektroenergieversorgung	240,-TDM
Abbruch von Bauwerken und Entsorgung	60,-TDM
Lärmschutzwand	300,-TDM
Pflanzungen, Müllbehälterstellplatz, Zaun	20,-TDM
Summe Erschließung	720,-TDM

Bereich des Parkplatzes und des Campingplatzes:

Herstellung des Pflanzstreifens auf dem Parkplatz, Ergänzung der Hecke am Westrand des Campingplatzes und auf dem Lärmschutzwall	25,-TDM
Anschüttung zur Aufhöhung des Lärmschutzwalls am Campingplatz	5,- TDM
Verbreiterung der Fahrbahn der L 21	40,- TDM
Summe Erschließung	70,- TDM

Vorbereitungsmaßnahmen (Bebauungsplan, Lärmgutachten, Vermessung, Erschließungsplanung):	100,-TDM
--	----------

12. Flächenbilanz

Ferienhausgebiet		7.830 m ²
davon Ferienhausparzellen	5.350 m ²	
Campingplatz		5.905 m ²
Parkplatz		3.560 m ²
Grünflächen		14.175 m ²
davon		
Schutzgrün	7.335 m ²	
naturbelassene Wiese und Baum- und Strauchpflanzungen am Ferienhausgebiet	6.840 m ²	
Deichböschung und Deichvorland mit Strandzugang		7.540 m ²
Verkehrsfläche der Landesstraße 21		<u>9.675 m²</u>
Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans		49.025 m ²

13. Hinweise zur Durchführung von Baumaßnahmen

Der Höhenfestpunkt 442010 (Pfeilerbolzen) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Nähe des Leuchtturms (siehe Planzeichnung). Im Deichvorland in Höhe des Waldes (zwischen dem Ferienhausgebiet und dem Campingplatz) befindet sich ein Lagefestpunkt. Beide Standorte werden von Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Bei der Vorbereitung und Ausführung von Bebauung ist darauf zu achten, daß keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße (Ostsee oder Saaler Bodden) aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Bei der Vorbereitung des Ausbaus der nördlichen Zufahrt zum Ferienhausgebiet, des Rückbaus der südlichen Anbindung des Ferienhausgebiets und der Verbreiterung der Fahrbahn der L 21 im Bereich der Parkplatz-Zufahrt sind die Planunterlagen dem Straßenbauamt Stralsund zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Für die Verbreiterung der L 21 ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Straßenbauamt Stralsund eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen, die auch die Berechnung der Ablösekosten für die neu hinzukommende Verkehrsfläche beinhaltet.

Bei der Vorbereitung der Neuanlage der in die Flucht der vorhandenen Strandübergänge zu verlegenden Deichaufgänge (Treppen an der Deichböschung und anschließende Wege im Deichvorland) sind die entsprechenden Genehmigungen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund einzuholen.

Bei der Erschließungsplanung für das Ferienhausgebiet ist der Standort für den Müllsammelplatz im Bereich der Wendemöglichkeit zu berücksichtigen.

Im Ferienhausgebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden; sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen und ähnlichem freizuhalten. Wenn erforderlich, ist eine Verlegung als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG; diese sind bei der Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen und bei der Verbreiterung der Fahrbahn der L 21 zu berücksichtigen. Für diesbezügliche Abstimmungen und die Vorbereitung des Ausbaus des Fernmelde-netzes ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SuN Klp, Postfach 1920, 17033 Neubrandenburg zuständig.