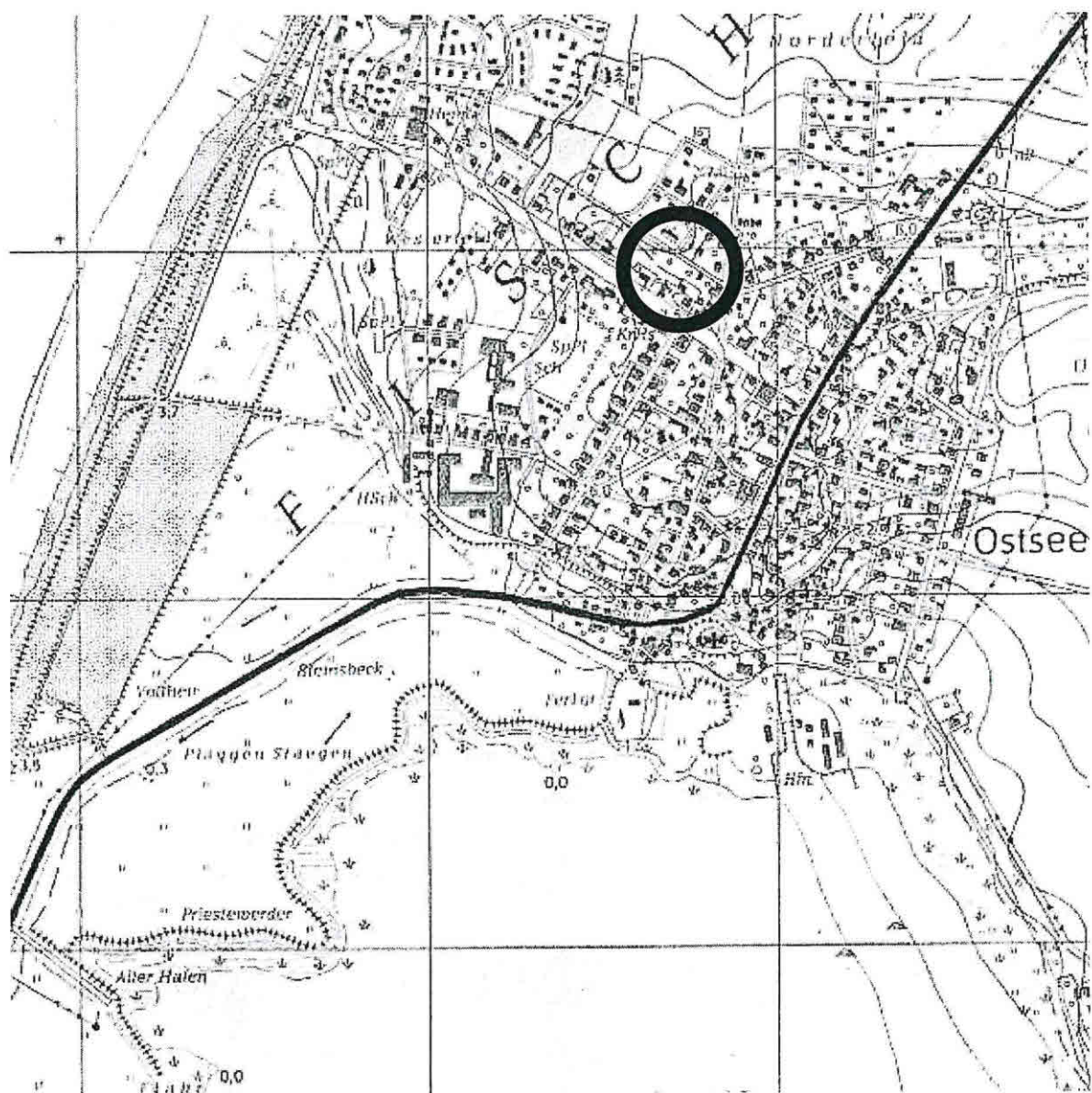


Bebauungsplan Nr. 15 „KITA Wustrow“ der Gemeinde Ostseebad Wustrow

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. LAGE DES PLANGEBIETES.....	3
2. ANLASS DER PLANUNG.....	3
3. VERFAHRENSABLAUF.....	4
4. WEITERE ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN GEM. § 13A BAUGB.....	4
<i>zulässige Grundfläche</i>	<i>4</i>
<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	<i>4</i>
<i>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....</i>	<i>4</i>
5. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
6. ANGABEN ZUM BESTAND.....	5
<i>Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung.....</i>	<i>5</i>
<i>Nutzung und Bebauung.....</i>	<i>5</i>
6.1 ANGABEN ZUM NUTZUNGSKONZEPT/NEUBAU	5
7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
8. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
9. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	7
10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
11. ABFALLWIRTSCHAFT	7
12. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
13. DENKMALE/BODENDENKMALSCHUTZ.....	7
14. GRÜNORDNERISCHE INHALTE	8
15. ALTLASTEN	8
16. VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	8
17. KOSTEN	8

ANLAGEN

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Ostseebad Wustrow zwischen der Strandstraße und der Straße „Am Norderfeld“.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow ist dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden von der Straße „Am Norderfeld“ und angrenzender allgemeiner Wohnbebauung,
- im Osten und im Westen entlang der „Strandstraße“ durch ein besonderes Wohngebiet,
- im Süden von der Straße „Strandstraße“ und angrenzendem besonderem Wohngebiet.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 18 der Flur 2 der Gemarkung Wustrow. Die Fläche des überplanten Gebietes beträgt 2.113 m².

2. Anlass der Planung

Im zentralen Bereich der Strandstraße der Gemeinde Ostseebad Wustrow befindet sich eine Kindertagesstätte. Das denkmalgeschützte Gebäude soll von seinen Anbauten befreit werden und wieder der Erlebbarkeit eines Denkmals, teilweise für die Nutzung als Gemeindebüro für Tagungen, wie z. B. Bau-, Sozial-, Finanz- und Wirtschaftsausschüssen und ein Teil als Jugendklub für „De Klabauters“ saniert und restauriert werden. Zusätzlich wird ein neuer Gebäudekomplex für die Kinderbetreuungseinrichtung erforderlich. Dieser Neubau wird erforderlich, da die alten Räumlichkeiten von der Größe her nicht mehr ausreichen und auch dringend saniert werden müssen. Das neue Gebäude wird im nördlichen Teil des Grundstückes platziert. In dieser Einrichtung werden dann alle Kinder aus der Region betreut. Es werden 113 Kinderbetreuungsplätze vorgehalten.

Die geplante Kindertageseinrichtung wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung als die umliegenden Grundstücksnutzungen aufweisen. Ein Einfügen nach § 34 BauGB ist umstritten. Aus diesen Erwägungen heraus wurde das städtebauliche Planerfordernis § 1 Abs. 3 BauGB gesehen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geführt. In der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und Behörden nach § 4 BauGB wurden zuvor die Vorhabenskonkretheit dargestellt. In der weiteren Planungsphase unter sachgerechte Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Bebauungsplan geändert.

Das Gebäude der Kindertageseinrichtung wird ein Modell- Bauvorhaben zum Klimaschutz. Ziel ist die Planung einer Kindertagesstätte, die im Betrieb bilanziell über ein Jahr keine CO₂-Emissionen für den Wärme- und Stromverbrauch verursacht. Das emissionsfreie Gebäude weist also eine positive Energiebilanz auf; es erzeugt mehr Energie als es verbraucht. Der Betrieb der Kindertagesstätte entlastet so das Klima, was den echten Modellcharakter der Maßnahme unterstreicht. Steigende Energiepreise stellen für ein solches Gebäude kein Problem dar. Die geplante Kindertagesstätte steht damit für Modernität, Nachhaltigkeit, konsequenten Klimaschutz, Standortaufwertung und Verantwortung für die nachfolgenden Generationen in vielfacher Hinsicht.

Die Nachverdichtung erfolgt auf einem Gebiet innerhalb eines Siedlungsbereiches.

3. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 „Kindertagesstätte“ nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren beschlossen. Auf Grund der eingegangenen Anregungen wurde unter einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Bebauungsplan geändert. In der Sitzung am wurde der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

4. weitere Anwendungsvoraussetzungen gem. § 13a BauGB

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen.

Der Bebauungsplan hat eine zulässige Größe der Grundflächen von zusammen 775 m². Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 700 m südlich des Plangebietes (DE 1543-401 Vorpommersche Boddenlandschaft). Aufgrund der großen Entfernung zum Schutzgebiet kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde wird das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Planentwurf wird nach § 13a BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist gleichzeitig bekanntgemacht worden, dass der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 13a BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

5. Planungsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow (§ 8 Abs. 2 BauGB) entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 eine Gemeindebedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die Festsetzung der Gemeindebedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Angaben zum Bestand

Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt an einer zentralen Stelle in der Gemeinde Ostseebad Wustrow und grenzt mit zwei Seiten an öffentliche Straßen (Strandstraße und Am Norderfeld) an.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend mit Wohnhäusern bebaut. Entlang der Strandstraße sind Gebäude mit Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt, die aufgrund der genannten Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen.

Nutzung und Bebauung

Das Gebiet ist bebaut mit einem denkmalgeschützten Gebäude und diversen Anbauten, die zur Kindertagesstätte genutzt werden. Diese Anbauten sollen denkmalgerecht zurückgebaut werden. Der Abbruch ist mit ca. 210 m² Grundflächen geplant. Die Absprachen bzw. die bauaufsichtliche Genehmigung sind im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde herzustellen.

Das Plangebiet ist nahezu eben, es fällt nur leicht in Richtung Südwesten ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 3,66 m über HN im Südwesten und 4,31 m über HN im Nordosten des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich.

Im Gebiet befindet sich wertvoller Gehölzbestand, der teilweise erhalten bleibt und in die zukünftige Gestaltung einbezogen werden soll.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.1 Angaben zum Nutzungskonzept/Neubau

Die emissionsfreie Kindertagesstätte basiert auf folgendem PLUS-Energiekonzept:

Wärmeverluste werden konsequent durch die Passivhausbauweise vermieden. Der Strombedarf für Beleuchtung wird durch tageslichterfüllte Architektur gering gehalten. Der Wärmebedarf wird vollständig durch Umweltwärme gedeckt. Im Sommer wird der Bedarf an Warmwasser über eine solarthermische Anlage abgedeckt. 100 Meter tiefe Sonden entziehen dem Grund die erforderliche Wärme für die Beheizung des Gebäudes im Winter. Der für diesen Prozess von der Wärmepumpe benötigte elektrische Strom wird dem öffentlichen Netz entzogen. Durch die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage wird die Menge Strom zeitverzögert produziert, die Wärmepumpe, Beleuchtung, Lüftungsgeräte und Wasserpumpen

benötigen.

Der Entwurf der Kindertagesstätte als Klimaschutz-Modellbauvorhaben orientiert sich an einem hohen energetischen Maßstab. Um das Klimaschutzziel mit größtmöglicher Effizienz zu erreichen, wird für das geplante Gebäude die CO₂-Neutralität angestrebt, d.h. das Gebäude erzeugt mehr Energie als es benötigt. Dazu wurde ein Konzept entwickelt, das zuerst in Anlehnung an die Passivhauskonzeption eine weitgehende Reduzierung der Energieverbräuche (Wärme und Strom) verfolgt. Im zweiten Schritt wird über die Gewinnung von Umweltenergie und Solarenergie die Energieerzeugung optimiert. Durch eine kompakte, homogene Gebäudestruktur und eine hochwärmegeämmte Außenhülle werden die Transmissionswärmeverluste der Gebäude auf Passivhausniveau gesenkt.

Heizwärmebedarf QH: maximal 15 kWh/m²a nach PHPP.

Strombedarf: maximal 15 kWh/m²a (ohne Wärmepumpe).

Primärenergiebedarf QP: maximal 100 kWh/m²a nach PHPP

Der Bedarf soll zu 100% durch Energiegewinne bzw. die Energieerzeugung am Gebäude gedeckt werden. Bilanzzeitraum ist dabei ein Referenzjahr. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG mind. 75 %) sorgt neben einer hohen Energieeinsparung für optimale Raumluftqualität. Orientierung, Qualität und Größe der Fensterflächen der Gebäude sind auf das Konzept abgestimmt. Sie ermöglichen eine gute natürliche Belichtung der Räume und bieten damit eine effiziente Nutzung von Tageslicht. In der Dachverglasung des Marktplatzes sind Lichtlenkverglasungen (Typ RetroLux) vorgesehen. Durch die Lichtlenklamellen wird eine sehr gute und gleichmäßige Raumtiefenausleuchtung gewährleistet. Die gewählte Konstruktionsart mit Leichtbaufassaden und massiven Decken auf Betonstützen verfügt über eine gute Speichermasse verbunden mit einer wärmebrückenfreien Außenhaut. Die hochwärmegeämmten, dichten Außenbauteile sorgen zusammen mit den gewählten Verglasungsarten bzw. Flächenanteilen für einen guten sommerlichen Wärmeschutz. Die Häufigkeit der Empfindungstemperatur wird durch eine dynamische Gebäudesimulation (Software TAS) errechnet und minimiert.

Um eine angemessene Größe von Außenspielflächen zur Verfügung zu haben, werden hierfür zusätzliche Flächen auf dem Sportplatzgelände bereitgestellt. Eine Überplanung dieser Fläche ist nicht erforderlich.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB. Dennoch ist eine Gemeinbedarfsfläche kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan die Zweckbestimmungen getroffen worden. Die allgemein zulässigen Gemeinbedarfsflächen dienen unmittelbar der ortsansässigen Bevölkerung. Der eventuelle Störungsgrad auf die angrenzenden Grundstücke wird als unerheblich eingeschätzt, zumal die Kindertageseinrichtung seit mehreren Jahren besteht.

Dem Hinweis auf eventuelle Immissionsauswirkungen auf die umgebende Bebauung ist die Gemeinde nachgegangen und hat eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.09.2009 hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Kombination der Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Der Bezugspunkt ist die Oberkante angrenzende Straße „Am Norderfeld,,. Die Firsthöhe liegt bei maximal 9,50 m. Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sind für das denkmalgeschützte Gebäude 135 m² und der Neubau mit max. 640 m² begrenzt festgesetzt. Die für die umgebenden Grundstücke, für die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche, eventuell geltenden Bestimmungen der BauNVO hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht anwendbar. Es verstößt auch nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Grundgesetz, wenn für ein Gemeinbedarfsgrundstück ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird als für die umliegenden Grundstücke. Das Einfügen des Baukörpers ist gerechtfertigt.

9. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Durch die Begrenzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen der vorhabenskonkreten Planung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich gewährleistet.

10. Örtliche Bauvorschriften

Eingetragene Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf deren äußere Gestaltung bezieht. Für den geplanten Neubau dürfen zur äußeren Gestaltung keine glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Die Dachgestaltung wird als flach geneigtes Dach, Dachneigung < 14° vorgegeben.

11. Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgungsgegenstände sind am Tage der Abfuhr an der entsprechenden öffentlichen Straße für die Entsorgungsfahrzeuge ordnungsgemäß laut Satzung des Landkreises Nordvorpommern bereitzustellen.

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Der Baugrund besteht überwiegend aus pleistozänen Sanden. Sie werden von Geschiebemergel unterlagert. Die pleistozänen Sande sind bis zu 3,50 m mächtig, bestehen aus fein-mittelkörnigen Sanden mit Grobsand- Feinkieseinlagerungen. Der Grundwasserspiegel liegt bei 0,90 – 1,40 m über NN.

Die hydrologischen Verhältnisse erlauben die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers. Alternativ ist die Einleitung in die örtliche Regenentwässerungsleitung möglich. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

12. Technische Infrastruktur

Strom-, Telefon-, Gas- und Schmutzwasserleitungen befinden sich auf dem Grundstück. Von hier aus werden die einzelnen benötigten Versorgungsmedien zum neu geplanten Gebäude verlegt. Löschwasser ist ausreichend vorhanden.

13. Denkmale/Bodendenkmalschutz

Das Gebäude Strandstraße 14 ist in der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern eingetragen. Die vorhandenen diversen Anbauten sollen denkmalgerecht zurückgebaut werden. Die Absprachen hierzu sind im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde herzustellen. Der Abbruch ist mit ca. 210 m² Grundflächen geplant. Für das alte Schifferhaus

wird derzeit eine Modernisierungsstudie erarbeitet.

Als nachrichtliche Übernahme werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB der zufällige Fund von Bodendenkmalen aufgenommen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

14. Grünordnerische Inhalte

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen nicht anzuwenden. Dennoch wird bei den zu erhaltenden Bäumen das Erhaltungsgebot festgesetzt. Beim Abbruch der Anbauten ist besondere Sorgfalt zu geben. Bei der geplanten Bebauung wird mit den Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen und das Anlegen von Grün- und Spielflächen das städtebauliche Bild positiv aufgewertet.

15. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

16. Verkehrserschließung

Der überplante Bereich ist durch die beiden Straßen Am Norderfeld und der Strandstraße ausreichend erschlossen. Der beim Bringen und Abholen verbundene Fahrzeugverkehr findet auf der Strandstraße statt. Diese Straße ist in einem ausreichenden Maße dimensioniert. In dieser Straße befinden sich außerdem ausreichend Parkflächen, die dazu kurzfristig kostenfrei genutzt werden können. Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter der Kindertageseinrichtung werden an der Straße Am Norderfeld angeordnet.

17. Kosten

Vorhabensträger ist die Gemeinde selbst. Im Rahmen mehrerer Fördertöpfe stehen hierfür Zuwendungen bereit. Der verbleibende Eigenanteil ist im Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt.

Ostseebad Wustrow, 24.11.04

Bürgermeister

[Handwritten signature]

