

VERFAHRENSVERMERKE

1) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 26.09.2016 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 25.08.2016 durchgeführt.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

3) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2016 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2016 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom 26.09.2016 bis zum 28.10.2016 während folgender Zeiten montags, dienstags, donnerstags und freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr, dienstags 13:00 bis 18:00 Uhr, donnerstags von 13:00 bis 16:00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.09.2016 bis zum 26.09.2016 vorzüglich bekannt gemacht worden.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1250 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Reifloch, den 21.05.2018

8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 23.05.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.

Wustrow, den 2.6.17

Bürgermeister

10) Die Ausfertigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erbschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Wustrow, den 22.6.17

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen
1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
SO: Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO.
Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient der Entwicklung des Fremdenverkehrs. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Freizeitwohnungen (Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in Wustrow haben; eine dauerwohnliche Nutzung ist unzulässig),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebswohnungen und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind,
- Stellplätze und Carports für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie sonstige Nebengebäude.
Abweichend sind im Dachgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
In Fläche A sind zusätzlich zulässig: sonstige Wohnungen.
Ausnahmsweise zulässig sind im gesamten Sondergebiet „Fremdenverkehr“: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.2.1) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoss (§ 20 (3) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen.
1.3) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
1.3.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zugelassen. Ausgeschlossen hiervon sind Flächen mit Pflanzbindungen.
1.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
1.4.1) Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
A1 Montage von 6 Stk. Fledermaus-Universal-Sommerquartieren 1FTH (Fa. Schwegler) oder glw. in Kombination zu je 3 Kästen (Modell ist als Verbundquartier nutzbar), Montage an zwei Gebäudeteilen mit südlicher Exposition - möglichst hohe Montage, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampf lampen) im direkten Umfeld, Quartieräquivalent: 5 = 5 x 6 = 30 Quartiere
A2 Erhalt und Ersatz des Dachkantenbleches am Turm, Schaffung einer Spaltbreite von 2,5 cm (umlaufend), Segmentierung durch vertikal angebrachte Holzlatzung (2 Latten je laufenden m), Quartieräquivalent: 20 Quartiere.
A3 Montage einer geschlossenen Holzverschalung (Boden und Deckel) in Sandwichbauweise (3 Kammern), Kastenmaße: Länge ca. 3 m, Höhe wandseitiger Kasten 100cm, 2. Kasten 90 cm, 3. Kasten 80 cm, Tiefe jeweils 4 cm, Einflugschlitz unten auf 2 cm verjüngt und wandseitig, mind. 10cm rauer Anflugsbereich, Kästen innen sägerau, ohne Behandlung mit Holzschutzmitteln, Montage vorzugsweise am Giebel - südexponiert, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampf lampen) im direkten Umfeld
A4 Montage von 15 Spaltenquartierkästen unterschiedlicher Modelle unter Dämmung, fachgerechter Einbau, Montage auf mehreren Gebäudeseiten, nur nach unten gerichtete Beleuchtungsanlagen mit geringem Weiß- und Blaulichtanteil (möglichst Natriumdampf lampen) im direkten Umfeld, Modelle vorzugsweise z.B.:
- Fledermauseinbausteine Module 130 mm ohne Rückwand (Fa. Hasselfeldt)- Fledermauseinbausteine 80 x 240 mm (Fa. Hasselfeldt)- Fledermauseinbausteine 80 x 365 mm (Fa. Hasselfeldt)- Fledermaus - Ganzjahres-Einbauquartier 1WI (Fa. Schwegler)
A6 Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers im Kellergeschoss (mind. 50 qm), Abtrennung zu den angrenzenden Räumlichkeiten und Verdunklung des Quartierinnenraumes, Dämmung der Räume gegen angrenzende und darüber liegende Gebäudeteile zur Sicherung einer Quartiertemperatur im Mitwinter von 2 bis 4 °C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 90 %, Erhöhung des Spaltenangebotes durch Montage verschiedenster Spaltenquartiere an Wänden und Decken, Herstellung einer größeren katzensicheren Zugangsöffnung (mind. 1 qm)
A7 Neuschaffen von vertikalen Gebäudefugen an den Gebäuden in einer Tiefe von mindestens 50 cm über die gesamte Fassadenhöhe als Quartierangebot für Fledermäuse. Spaltenbreite 1,8 bis 2,5 cm, Einflugsöffnungen 20 cm lang in Abständen von ca. 2 m.
A8 Montage von 60 Kunstnestern für Mehlschwalben (z.B. Mehlschwalbennester - Fa. Schwegler Modell 9a, 9b, 11 oder glw.) an einem geeigneten Gebäude mit ausreichendem Dachüberstand oder b) als Schwalbentürme für jeweils 20 bis 30 Brutpaare
A9 Montage von 4 Höhlen- und Halbhöhlenkästen an Gebäuden (Halbhöhlen) oder Bäumen (Höhlen), alternativ Einbringen von 4 Nischen in die Fassade geeigneter Gebäude.
A10 Herstellung von Kleinstwässern: hier neues Laichgewässer mit einer Größe von mindestens 145 m². Das umgebende Gelände innerhalb der durch Planeintrag gekennzeichneten Fläche ist durch einschürige Mahd zu pflegen.
1.4.2) Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
B1 Umbau von Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen (Entnahme standortfremder Gehölze und nicht heimischer Gehölze im uferbegleitenden Gehölzbestand, hier Hybrid-Pappel, Erhalt standortheimischer Gehölze des Bestandes. Nachpflanzen standortheimischer Gehölze auf 180 m Länge und 5 m Breite Böschungsoberkante, Pflanzung zweireihig, versetzt, Abstand in der Reihe ca. 2m = 180 Stück Heister der Pflanzqualität 150/175 Baumschulme, Artenszusammensetzung: Alnus glutinosa, Salix alba zusammen mind. 70 %, weitere heimische Arten wie Quercus robur < 30 %, Pflanzung mit 3-jähriger Entwicklungsstufe. Pflege als freiwachsende Hecke. Formschnitte sind nicht zulässig.
Schutz gegen Wildverbiss mit Wildschutzzäun, Mindesthöhe 1,60 m ü OKG. Rückbau des Wildschutzzäunes nach 7 Jahren.
Rückbau nicht mehr benötigter Zaunpfosten und Entwässerungsbauwerke, Absammeln und Entsorgen von oberflächlich lagerdem Schutt und Unrat auf der Fläche. Extensive Pflege der nicht gehölzbestandenen Flächen durch Mahd (1-schürig) nach dem 15.07. d.J., Abtransport des Mahdgutes. Die Anlage eines unbefestigten Fußweges ist zulässig, die Wegführung erfolgt so dicht wie möglich entlang der Stellplatzanlage.
II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.5) gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise
II.1) Denkmalschutz gemäß DSchG M-V
Im Plangebiet liegt das Baudenkmal 1256, ehem. Seefahrtschule (zwei Haupttrakte mit Turm). Sämtliche Maßnahmen in der näheren Umgebung des Denkmals stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.
II.2) Bodendenkmaler gemäß DSchG M-V
Werden bei Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Auftragnehmer des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
II.3) Bundeswasserstraße
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrVG)
- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.
II.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
II.5) Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow
Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Ostseebad Wustrow in der jeweils aktuellen Fassung.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1000

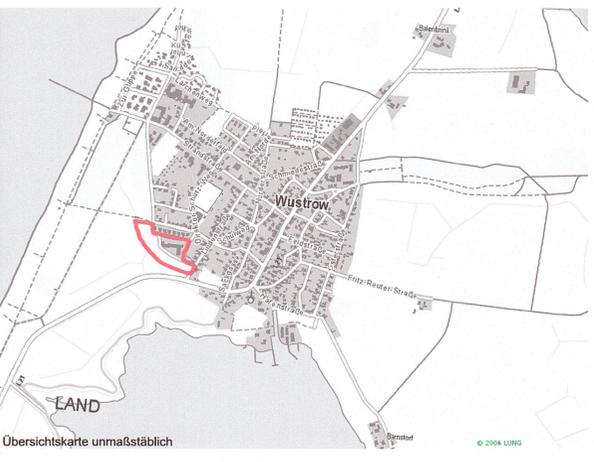


PLANZEICHNERKLÄRUNG
gem. PlanZV

Table with 2 columns: Symbol and Description. It lists various planning symbols used in the site plan, such as SO (Fremdenverkehr), BA (Geschossflächenzahl), BAU (Baugrenze), and others. Each symbol is accompanied by a small icon and a brief explanation of its meaning according to the PlanZV (Planzeichnungverordnung).

SATZUNG
über den Bebauungsplan Nr. 18 "Seefahrtschule" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.05.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Seefahrtschule“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raih hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Wustrow
Bebauungsplan
Nr. 18
"Seefahrtschule"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung
Fassung vom 23.03.2016, Stand 20.04.2017 Maßstab 1:1000