

Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan

OSTSEEBAD WUSTROW

Landkreis Nordvorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Nord

BEGRÜNDUNG

November 2003

Ostseebad Wustrow,

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. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz

Bearbeitungsstand: entsprechend Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.11.2003

Bearbeitung:

Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr
Dr. Frank Mohr, Architekt BDA & Stadtplaner DASL, AK M-V 514/15-91-a/d
Dorfstr.18 B, 18107 Lichtenhagen
Tel.: 0381/7768455, Fax: 0381/7768420
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr.1 -Gewerbegebiet Nord- für das Gebiet zwischen der West- und Nordgrenze der Kleingartenanlage, der verlängerten Osterstraße, dem Friedhofsweg, der Schmiedestraße, dem Weg zur Kleingartenanlage und der Nordgrenze der Grundstücke an der Schmiedestraße wurde mit Auflagen am 11.05.1998 genehmigt; die Auflagen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2001 erfüllt.

Die Gemeindevertretung beschloss am 26.06.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Marktes als Lebensmittelmarkt mit branchenüblichem Non-Food-Anteil zu schaffen. Zur Zeit gibt es in der Gemeinde Ostseebad Wustrow ca. 1230 m² Verkaufsraumfläche in überwiegend relativ kleinen Verkaufsstellen.

Erforderliche Verkaufsraumfläche nach den Zielen des geltenden Flächennutzungsplans:

Einwohner	1450 EW x 0,65 m ² /EW	= 943 m ²
Ferienhausnutzer, Gäste in Hotels und Pensionen, Klinik- Patienten	2500 Pers. x 0,35 m ² /Pers.	= 875 m ²
Gäste des Caravan-Platzes u. des Wasserwanderrastpl.	150 Pers. x 0,10 m ² /Pers.	= 15 m ²
Tagesurlauber	4500 Pers. x 0,035 m ² /Pers.	= 158 m ²
Bedarf an Verkaufsraumfläche		~ 2000 m ²

Nach den Zielen des Flächennutzungsplans besteht in der Gemeinde insbesondere in der Sommersaison ein Bedarf an ca. 2000 m² Verkaufsfläche. D.h., es besteht ein Fehlbedarf von 770 m² Verkaufsfläche, insbesondere für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs.

Da ein günstigerer Standort in der Ortslage Wustrow nicht vorhanden ist, ist die Fläche für einen SB-Markt an der Stelle des im Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesenen, aber noch nicht realisierten Parkplatzes vorgesehen. Der bei der Aufstellung des Bebauungsplans Mitte der 90-er Jahre vermutete Bedarf von Kfz-Stellplätzen an dieser Stelle ist in der Zwischenzeit an anderen Standorten (u. a. im Bereich des Ortszentrums zwischen Thälmann-Straße und Karl-Marx-Straße, am Hafen und im Bereich der ehemaligen Seefahrtsschule) realisiert worden.

Zu diesem Zweck ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erforderlich.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Als Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplans Nr.1 beschloss die Gemeindevertretung am 26.06.2002 die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des an der nördlichen Ortsausfahrt der L 21 ausgewiesenen Parkplatzes. Damit erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 in Übereinstimmung mit der entsprechenden gleichzeitigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Planungsanzeigen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 1 wurden durch die landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 10.09.2002 positiv beschieden. Die mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 angestrebten Planungsziele der Gemeinde befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für den SB-Markt wird ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

3. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgt für die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche des Parkplatzes einschließlich der Planstraße C, d. h., für die Flurstücke 45/14 und 45/15 der Flur 1 der Gemarkung Wustrow, sowie für den an diese Flurstücke angrenzenden Teil der Landesstraße 21 und für einen 25 m langen nördlich angrenzenden Abschnitt der L 21 (um die Aufweitung der Fahrbahn der L 21 darstellen zu können).

Das Sondergebiet ist rund 4.470 m² groß und die in die Änderung einbezogene Verkehrsfläche ist rund 1.080 m² groß, so dass der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 5.550 m² beträgt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

ein Lebensmittel-Frischemarkt oder –Discounter einschließlich branchenüblichem Non-Food-Anteil mit bis zu 770 m² Verkaufsraumfläche bei bis zu 1200 m² Geschossfläche, Pkw-Stellplätze für die Kunden und die Mitarbeiter des Marktes.

Die Grundflächenzahl wird, abgeleitet aus den Vorschriften der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete, mit einem Höchstwert von 0,8 festgesetzt.

Der Markt ist als eingeschossiges Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

Die Traufhöhe soll höchstens 4 m und die Firsthöhe soll höchstens 8 m über der angrenzenden Stellplatzfläche liegen. Da das Gelände von der Landesstraße 21 (Thälmannstraße) zum Graben 24/3 fällt, werden die Höchstmaße für die Traufhöhe mit 3,8 m und für die Firsthöhe mit 7,8 m über dem als Bezugspunkt festgesetzten Schachtdeckel in der Fahrbahn der Landesstraße (in der Nähe des Abwasserpumpwerks) festgelegt, wobei angenommen wird, dass die Oberfläche der Stellplatzanlage vor dem Gebäudeeingang unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Neigung der Stellplatzbefestigung etwa 0,2 m unter dem o. g. Bezugspunkt liegen wird.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung

Der Baukörper des Marktes, der aus funktionellen Gründen im Vergleich zu anderen Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 relativ groß ist, soll sich möglichst wenig störend in das Bild der Ortslage Wustrow einfügen; das betrifft besonders die Ansicht von Norden und die Fassade an der Ortsdurchfahrt der L 21 (Thälmann-Straße). Dazu sind alle architektonischen Mittel zur Verringerung der Ansichtsfläche (Dachneigung, Dachform) und zur gestalterischen Gliederung des Baukörpers zu nutzen.

Als Dachneigung des Hauptdaches werden 15° als Mindestmaß und 45 ° als Höchstmaß festgesetzt.

Die Dachfarbe soll entsprechend der in Wustrow üblichen Bebauung rot, rotbraun oder braun sein.

Die Außenwände sollen mit hellem Putz oder mit Klinkern gestaltet werden. Andere Fassadengestaltungen werden in den Giebelbereichen oberhalb der Traufhöhe zugelassen.

Durch die Zurücksetzung des geplanten Bauwerks gegenüber der straßenseitigen Baugrenze der benachbarten Bebauung des Gewerbegebiets wird die aus funktionellen Gründen erforderliche Größe und Gestaltung des Marktgebäudes von der benachbarten relativ kleinteiligen Bebauung abgesetzt.

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen

Die Gemeinde hat die Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 1a BauGB geprüft. Das Sondergebiet für das Einkaufszentrum grenzt an ein Gewerbegebiet, an die verkehrsreiche Landesstraße 21 und an die offene Landschaft (Acker) an. Für diese Bereiche sind keine unzulässigen oder erheblichen Auswirkungen (Immissionen) des Vorhabens zu erwarten. Die angrenzende schützenswerte Dauerkleingartenanlage wird durch die festgesetzte Stellung des geplanten Gebäudes vor den Immissionen des Parkplatzes und der Landesstraße geschützt. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft infolge der Eingriffe durch die geplante Bebauung wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz geprüft; die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden festgesetzt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs.1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG - Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ – nicht erforderlich ist, da die Fläche des geplanten Sondergebiets durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 bereits zum Innenbereich der Ortslage Wustrow zählt und deshalb kein Außenbereich nach § 35 BauGB ist. Außerdem ist das geplante Einkaufszentrum auf bis zu 1200 m² Grundfläche beschränkt. Die Kriterien für eine erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.6 und Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs.3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1200 m² bis weniger als 5000 m²“ treffen hier nicht zu.

Das Sondergebiet für den SB-Markt grenzt im Nordosten an die freie Landschaft im Landschaftsschutzgebiet.

Aus landschaftsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine intensive Bepflanzung der nicht durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelten Flächen mit Bäumen und Sträuchern erforderlich. Für die Intensität der Pflanzung und für die Art der Bäume und Sträucher gilt folgendes:

Die im Teil A und im Teil B der 1. Änderung des Bebauungsplans dargestellten bzw. festgesetzten Pflanzgebote sind Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt. Für sie gelten folgende Festsetzungen:

Alle Flächen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind mit einem Gehölz je 2 m² Fläche zu bepflanzen.

Es sind heimische, standortgerechte Gehölze nach folgender Gehölzliste zu pflanzen:

Spitzahorn	Acer platanoides	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Winterlinde	Tilia cordata	Hartriegel	Cornus sanguinea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Birke	Betula pendula	Hasel	Corylus avelana
		Flieder	Syringa vulgaris
		Heckenrose	Rosa canina
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
		Schlehen	Prunus spinosa
		Grauweide	Salix cinerea

Bäume sind mit mindestens 18 cm Stammumfang in dreimal verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Sträucher sind in der Größe 100 bis 150 cm, verpflanzte, mindestens 3 Triebe, zu pflanzen.

Um die gestalterische Einbindung des großen Baukörpers der Markthalle in die Ortsansicht zu verbessern und um die Eingrünung der Ortslage durch die vorhandene Hecke am Nordostrand der Kleingartenanlage fortzusetzen, sind an der Nordostgrenze des Sondergebiets Bäume in geringen Abständen (ca. 6 m) zu pflanzen und mit einer Strauchpflanzung zu ergänzen. Diese Pflanzung ist im Teil B der 1. Änderung des Bebauungsplans als 3 m breite, zweireihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt und entsprechend dem Pflanzschema (siehe Anlage) herzustellen.

Außer der im Teil A der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Hecke aus Bäumen und Sträuchern sind vorzugsweise am Rande der Stellplatzfläche mindestens 150 m² Hecke aus Sträuchern und mindestens 12 Bäume außerhalb von Strauchpflanzungen zu pflanzen.

Die genannten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Maßnahmen zum Ausgleich der durch die vorgesehene Versiegelung mit baulichen Anlagen erforderlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen gehört auch die Umwandlung des 7 m breiten Streifens am Graben 24/3, der nach Landeswassergesetz von baulichen Anlagen freizuhalten ist, von Acker in eine extensive Wiese, die nur einmal im Jahr gemäht wird.

Zur gestalterischen Gliederung der geplanten Stellplatzfläche zwischen der L 21 und dem Marktgebäude sind auf dieser Fläche mindestens 10 Gehölze der Art Felsenbirne (*Amelanchie Lamarckii*) zu pflanzen. Wegen der erschwerten Wuchsbedingungen auf dem Parkplatz muss für diese Gestaltungsmaßnahme (keine Ausgleichsmaßnahme) eine nicht heimische Gehölzart gewählt werden.

Bei der Herstellung einer Linksabbiegespur, d. h. einer Verbreiterung der Fahrbahn der L 21, sind 2 Straßenbäume (Linden mit einem Stammdurchmesser von 10 cm) umzusetzen. Ein Straßenbaum (Ahorn mit einem Stammdurchmesser von 20 cm) muss gefällt und durch die Anpflanzung von 3 Linden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm ersetzt werden. Die umzusetzenden Bäume und der Ersatz für den zu fallenden Baum sind zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe im Abstand von ca. 2,5 m zum westlichen Rand der verbreiterten Fahrbahn der L 21 zu pflanzen.

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die baulichen Eingriffe im Sondergebiet Einkaufszentrum erfolgt entsprechend der in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan angewandten Methode, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten und um den auch für das geänderte Gebiet weiterhin geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsprechen:

Die Fläche des Sondergebiets EKZ beträgt ca.	4470 m ²
Nach der GRZ 0,8 können versiegelt werden:	3576 m ²
Tatsächlich können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Pflanzgebote, Erhaltung des Grabens und des angrenzenden 7m-Streifens) durch das Gebäude, die Stellplatzfläche und die Zufahrten nur versiegelt werden:	3510 m ²
Die Fläche des Grabens bleibt unverändert: ca.	140 m ²

Der Eingriff durch die Versiegelung der Ackerfläche beträgt 3510 m² x 10 Punkte/m² = 35.100 P.

Der Ausgleich durch die Heckenpflanzungen auf Acker beträgt	440 m ² x 14 Punkte/m ² = 6.160 P.
Der Ausgleich durch die Pflanzung von 23 Bäumen beträgt	23 B. x 30 Punkte/B. = 690 P.
Der Ausgleich durch extensive Wiese auf Acker beträgt (7m-Streifen am Graben24/3)	520 m ² x 13 Punkte/m ² = 6.760 P.
Die Ausgleichsmaßnahmen im Sondergebiet EKZ betragen	13.610 P.

Damit besteht ein Ausgleichsdefizit von 21.490 Punkten
Da 11 zu pflanzende Bäume in Strauchhecken vorgesehen sind, ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Zuschlag von 11 Bäumen x 25 m² Ausgleichsfläche/Baum, d. h. von rund 280 m² Ausgleichsfläche anzusetzen.

Dieses Defizit kann im Bebauungsplan-Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden. Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist festgelegt, dass zu lasten des Verursachers auf dem Flurstück 146/4 der Flur 3 der Gemarkung Wustrow (Grünland südlich der Ortslage Wustrow zwischen dem Bodden und der L 21) rund 2280 m² Renaturierungsmaßnahmen als Herstellung von Blänken (Wasserflächen) erfolgen.

Das im geltenden Bebauungsplan Nr.1 ermittelte Ausgleichsdefizit für die Fläche des dort ausgewiesenen Parkplatzes mit der Planstraße C (d. h. für die Fläche, die in der Änderung als Sondergebiet EKZ ausgewiesen wird) betrug wegen der angenommenen wasserdurchlässigen Befestigung und umfangreichen Bepflanzung nur 2.770 Punkte; d. h., das im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 nach der 1. Änderung anzunehmende Ausgleichsdefizit erhöht sich um 18.700 Punkte auf 56.200 Punkte. Dieses Gesamtdefizit entspricht einer zu renaturierenden Fläche von 5.960 m²; darin enthalten sind die als Ausgleich für die Errichtung des Einkaufszentrums festgesetzten 2.280 m² Renaturierungsfläche. Die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich sind, erfolgt auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts für Renaturierungsmaßnahmen auf dem Flurstück 146/4 der Flur 3 der Gemarkung Wustrow, das auch Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne 10, 11 und 12 beinhaltet. Das genannte Flurstück gehört der Gemeinde Wustrow; die nach Abzug der im Flächennutzungsplan für andere Nutzungen ausgewiesenen Flächen (Parkplatz, Küstenschutzgebiet, Trassen von Hauptversorgungsleitungen) für Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung stehende Fläche ist mehr als 70 ha groß.

7. Verkehrserschließung, Parkplätze und Stellplätze

Das Sondergebiet Einkaufszentrum wird direkt von der Ortsdurchfahrt der L 21 erschlossen; damit tritt keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Nebenstraßennetz der Ortslage Wustrow auf. Die Ortsdurchfahrt beginnt 8 m nördlich der Sondergebietsgrenze.

Für den Anschluss des Sondergebiets an die L 21 wird nur eine Zufahrt gestattet. Außer für die Zufahrt bleibt der im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt erhalten. Die vorhandene Zufahrt zum Acker wird aufgehoben.

Vom Straßenbauamt Stralsund wird die Herstellung einer Linksabbiegespur im Zuge der Fahrbahn der L 21 im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet gefordert, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der zeitweise stark befahrenen L 21 nicht zu beeinträchtigen. Für die Länge der Linksabbiegespur werden 30 m angenommen.

Nach Landesbauordnung M-V und der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V vom 11. November 1999 ist 1 Pkw-Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen; bei einer Verkaufsraumfläche von 770 m² sollen mindestens 50 Pkw-Stellplätze geschaffen werden.

Als Ersatz für die ursprünglich ausgewiesene Planstraße C wird auf der Zufahrt und einer künftigen Fahrgasse der Stellplatzanlage ein Geh- und Fahrrecht für die Nutzer der Kleingärten festgesetzt, um die Zufahrt von der L 21 zu der im geltenden Bebauungsplan Nr.1 vorgesehenen Stellplatzanlage für die Dauerkleingartenanlage zu sichern; außerdem gilt dieses Geh- und Fahrrecht auch für die Nutzer des künftigen im geltenden Bebauungsplan Nr. 1 ausgewiesenen Planwegs B (Rad- und Wanderweg am Nordrand der Kleingartenanlage).

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie stehen die in der Thälmann-Straße vorhandenen Versorgungsleitungen zur Verfügung.

Das Schmutzwassernetz ist bis zur Pumpstation am Sondergebiet vorhanden.

Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers (ca. 20 l/s bei Starkregen) in den Graben 24 ist mit dem Wasser- und Bodenverband Recknitz-Boddenkette und der Unteren Wasserbehörde zu vereinbaren.

Bei der Erschließungsplanung sind die im Bereich der L 21 und im Bereich des Sondergebiets (hier insbesondere eine Trinkwasserleitung am Graben 24/3 und Telekom-Kabel in der Nähe der L 21) vorhandenen überörtlichen Versorgungsleitungen zu beachten.

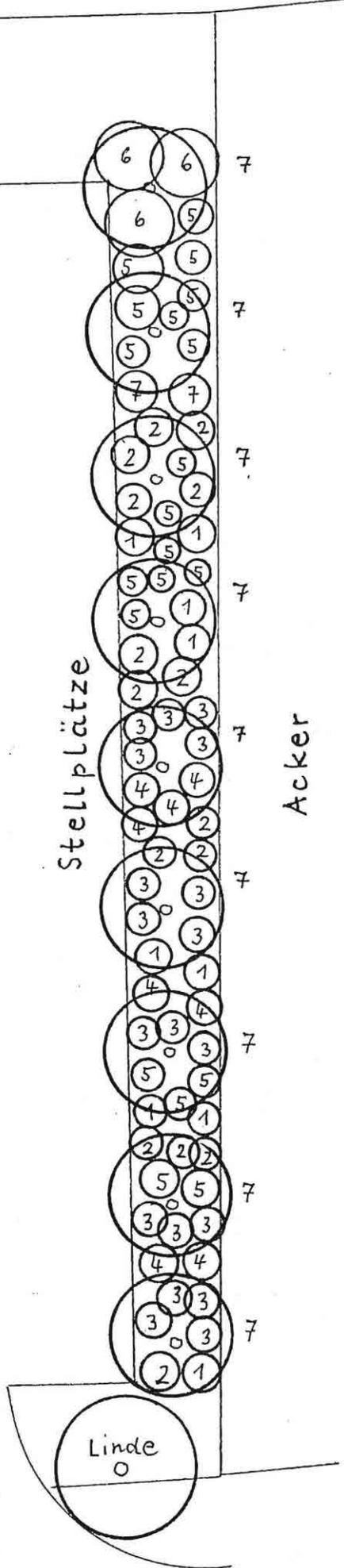
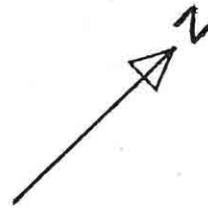
Besondere Beachtung erfordert das bestehende Abwasserpumpwerk. Die Verbreiterung der Fahrbahn der L 21 kann maximal um 2 m in Richtung des Pumpwerks erfolgen. Das Oberflächenwasser der L 21 ist vom Pumpwerk fernzuhalten. Die Zufahrt zum Pumpwerk über die Stellplatzanlage und eine befestigte Standfläche im Grünstreifen ist dem Abwasserzweckverband zu jeder Zeit zu gestatten.

9. Immissionsschutz

Wesentliche Lärmemissionen entstehen an der Zufahrt zum Sondergebiet EKZ durch die ein- und ausfahrenden Pkw der Kunden. Es kann im Mittel mit 100 Ein- und Ausfahrten je Stunde gerechnet werden. Die Kleingartenanlage wird durch die Stellung des Marktgebäudes vom Verkehrslärm auf der Zufahrt und auf der L 21 abgeschirmt, so dass eine Verlärmung der Kleingärten über das zulässige Maß von 55 dB hinaus nicht befürchtet wird.

Die Markthalle mit ihren Nebenanlagen ist baulich so zu gestalten, dass kein unzulässig starker Gewerbelärm auf die Kleingärten einwirkt; insbesondere sind Lüftungsaustritte und Kühlanlagen so anzuordnen, dass eine Schallabstrahlung in Richtung Kleingärten vermieden wird.

Graben



- 1 Hartriegel
Cornus sanguinea
- 2 Wolliger Schneeball
Viburnum lantana
- 3 Heckenkirsche
Lonicera xylosteum
- 4 Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus
- 5 Heckenrose
Rosa canina
- 6 Schlehen
Prunus spinosa
- 7 Linde
Tilia cordata

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1
Anlage zur Begründung

Pflanzschema

M. = 1 : 250

für die Hecke an der Grenze zur Landschaft