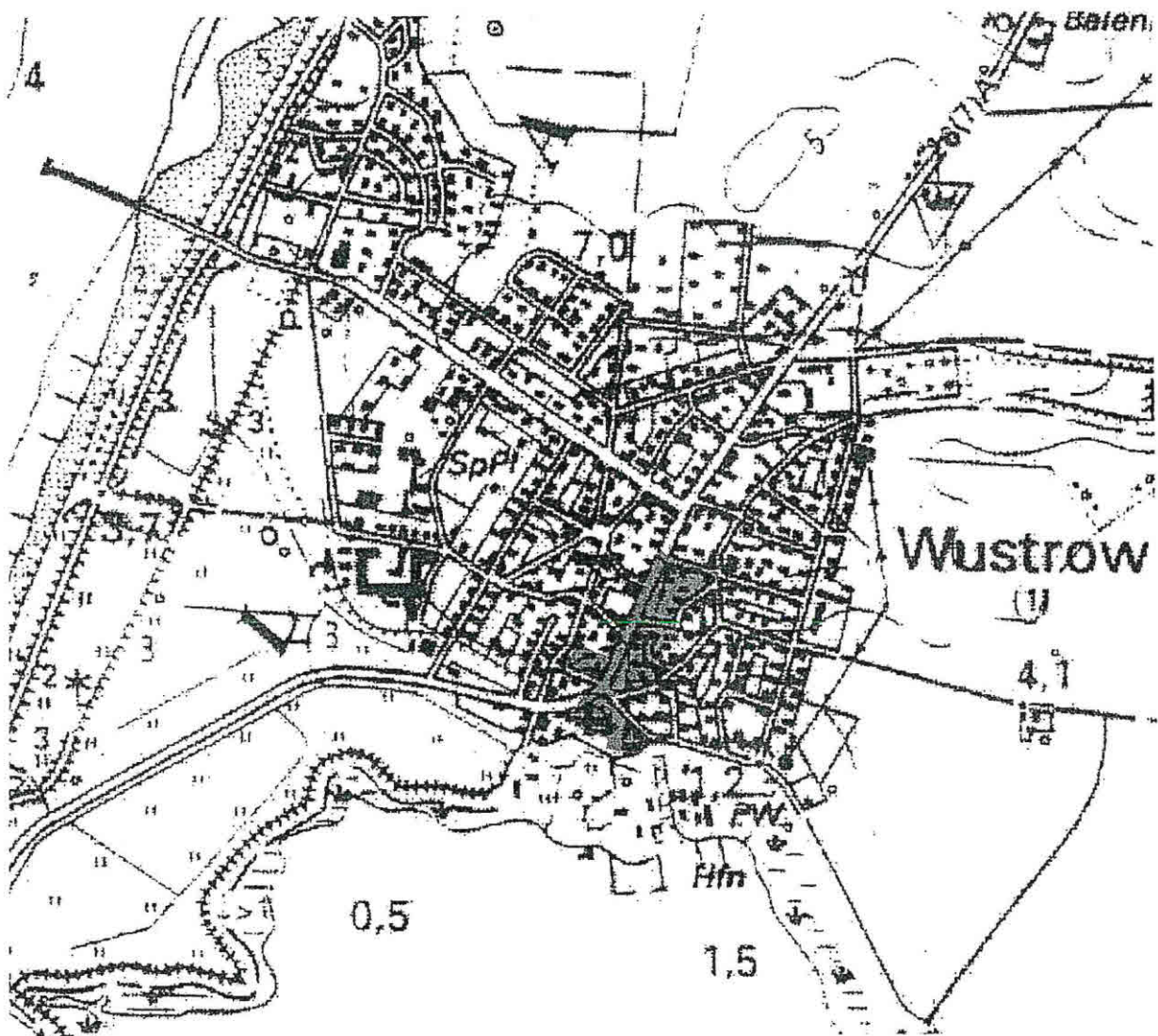


BEGRÜNDUNG

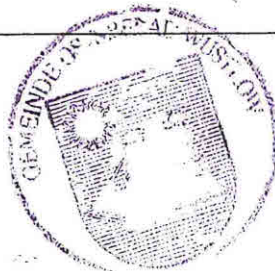
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "SÜDLICHE ORTSMITTE"



Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. Thorsten Hortig

Stand:
Satzungsbeschluss
Juli 2005

AC Schmidt und Ehlers
Planergruppe Rostock GmbH
Alter Markt 12
18055 Rostock



13. JUN. 2006

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe und Anlass	4
2	Lage des Planungsgebietes	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Planungsrechtliche Situation	5
	4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	5
	4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde	5
	4.2.1 Flächennutzungsplan	5
	4.2.2 Städtebaulicher Rahmenplan	6
	4.2.3 Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB	6
	4.2.4 Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB	6
	4.2.5 Gestaltungssatzung gemäß § 86 LBauO M-V	7
5	Bestandsaufnahme	8
	5.1 Topographie	8
	5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung	8
	5.2.1 Nutzung	8
	5.2.2 Bebauungsstrukturen	8
	5.3 Freiflächen und Nutzungen	9
	5.4 Erschließung	9
	5.5 Ver- und Entsorgung	9
	5.6 Denkmalschutz	11
	5.6.1 Baudenkmale und Denkmalbereich	11
	5.6.2 Bodendenkmale	11
	5.7 Naturschutz	12
	5.8 Trinkwasserschutz	15
	5.9 Altlasten	15
	5.10 Hochwasserschutz	15
6	Konflikte	16
7	Planung	16
	7.1 Städtebauliches Konzept	16
	7.2 Festsetzungen	17
	7.2.1 Art der baulichen Nutzung	17
	7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	18
	7.2.3 Baustrukturen / Bauweise	19
	7.2.4 Verkehrsflächen	20
	7.2.5 Grünflächen	21
	7.2.6 Gestaltungsvorgaben	21
	7.2.7 Grünordnerische Festsetzungen	22
	7.2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22

8	Maßnahmen zur Bodenordnung	23
9	Flächenbilanz	23
10	Kosten	24
11	Hinweise	25

1 Aufgabe und Anlass

Aufgabe der Planung ist, die folgenden Ziele der Ortsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Wustrow umzusetzen:

1. Die Entwicklung und den Erhalt der für die touristische Nutzung wichtigen Potentiale der Gemeinde im alten Ortskern.
2. Erhaltung des regional typischen Ortsbildes eines alten Küstenortes auf dem Fischland.
3. Die Schaffung von neuen Baumöglichkeiten an ausgewählten Stellen des Planungsgebiets, z.T. als Anreiz, bestehende, als städtebaulicher Missstand bewertete Gebäude mittelfristig zu entfernen.

Die Planung hat also zum Ziel, das Ortsbild weitgehend zu sichern, bzw. stellenweise durch Neubauten zu verbessern. Die Sanierungsziele, die in der von der Gemeinde beschlossenen Fortschreibung des Rahmenplans zum Ausdruck kommen, sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Im Laufe des Verfahrens wurde ein östliches Teilgebiet des ursprünglichen Geltungsbereichs herausgenommen, da die Möglichkeiten zur Umsetzung der verfolgten Planungsziele aufgrund der sehr kleinteiligen Eigentumsverhältnisse in diesem Teilbereich als zu gering erschienen.

2 Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt auf dem Fischland zwischen Ostsee und Saaler Bodden. Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte, östlich der Ortsdurchfahrt, der Ernst-Thälmann-Straße. Innerhalb des Planungsgebiet liegen südlich der Hafenstraße die Kirche und der angrenzende Pfarrhof. Das Grundstück westlich der Ernst-Thälmann-Straße, auf der sich die ehemalige Gaststätte „Bauernstube“ befindet, gehört ebenfalls zum Planungsgebiet.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Wustrow:

Flurstücke: 61/4, 62 (Straße), 62/3 (Str.), 62/4 (Str.), 62/7 (Str.), 63/1 (Str.), 63/2 (Str.), 63/3 (Str.), 63/4 (Str.), 63/7 (Str.), 63/8 (Str.), 103 Str., 123 teilweise, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 128/3, 128/4, 129 (Weg), 130 (Str.), 137 teilweise, 138 teilweise, 139 teilweise, 140, 141 teilweise, 143 (Str.), 144, 145/1 (Str.), 145/2, 146/1 (Str.), 146/2 (Str.), 146/3, 147/1, 147/3 (Weg), 147/4 (Weg), 147/5, 148/1 (Weg), 148/2 (Weg), 148/3, 149, 150, 151/1 (Weg), 151/2, 181 (Str.), 216/3, 216/6 teilweise, 217/1 (Str.), 218, 277/2.

Der Bebauungsplan hat folgende räumliche Begrenzungen:

Im Norden: die Feldstraße zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Neue Straße.

Im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 130 der Flur 2, südlich weiter bis zur Bergstraße, anschließend die südöstliche Grenze der Neuen Straße bis zur Hafenstraße.

Im Westen: die Ernst-Thälmann-Straße und das Flurstück 277/2.

Im Süden: die Hafenstraße, der Pfarrhof und die Kirche (Flurstücke 218, 216/3, 216/6 teilweise).

Der Straßenraum gehört in den genannten Abschnitten jeweils in das Planungsgebiet. Zwischen Feldstraße und Flurstück 128/3 gehört nur die Ostseite der Ernst-Thälmann-Straße bis Straßenmitte zum Geltungsbereich.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Die Planung ist an folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen:

- Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist allgemeine Siedlungsfläche im ländlichen Raum und liegt im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Born sowie des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten. Die Gemeinde Wustrow liegt im Tourismusschwerpunktraum Halbinsel Fischland-Darß-Zingst / südliche Küste von Saaler- und Bodstedter Bodden. In diesem Bereich soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden.
- Große Teile der Gemeinde liegen im Landschaftsschutzgebiet, insbesondere die Küstenbereiche der Ostsee und des Saaler Boddens. Hier sind bei allen Planungen das Landschaftsbild und die Belange des Landschaftsschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.
- Weiter liegt die Gemeinde Wustrow im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege. Hier sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.
- Das Planungsgebiet liegt im Vorrangbereich Trinkwassersicherung, Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung III. Hier ist die Errichtung von Anlagen, mit denen die Lagerung wassergefährdender Stoffe verbunden ist, nicht gestattet (siehe Trinkwasserschutzgebiete aus dem DVGW-Regelwerk, Technische Regeln, Arbeitsblatt W 101).

4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow ist durch die Gemeindevertretung beschlossen, am 13.08.1998 genehmigt worden und hat am 19.09.1998 Rechtskraft gewonnen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan im Bereich Ernst-Thälmann-Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bereiche westlich und östlich der Neuen Straße sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen im Bereich der Kirche und des Pfarrhofes sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Teile des Planungsgebietes, entlang der Neuen Straße liegen in der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Denkmalbereich), die dem Denkmalschutz unterliegen. Das gesamte Planungsgebiet gehört einem Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 BauGB an.

Die künftigen Festsetzungen des größten Teils der Baugebiete als allgemeine und reine Wohngebiete stimmen auf mehr als der Hälfte der Flächen des Geltungsbereichs nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Begründung

überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in diesen Bereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4.2.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan und dessen Fortschreibung sehen im Planungsgebiet größtenteils die Entwicklung von allgemeinen und reinen Wohngebieten vor. Für das Eckgrundstück Feldstraße / Ernst-Thälmann-Straße und das südlich anschließende Grundstück in der Ernst-Thälmann-Straße ist eine Einstufung als Mischgebiet vorgesehen.

Der Bereich der Kirche und des Pfarrhofes südlich der Hafenstraße sind als Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Einige Gärten an der Ernst-Thälmann-Straße und der Neuen Straße werden als arten- und strukturreiche Hausgärten eingestuft. Diese gilt es gemäß Einstufung des Rahmenplanes zu erhalten und zu entwickeln.

Das ganze Planungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet nach § 142 Abs.1 BauGB.

4.2.3 Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Wustrow für das Gebiet "Ortsmitte" (genehmigt 31.01.1992) soll die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und den Erhalt der aktuellen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sichern.

4.2.4 Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB

Das Planungsgebiet liegt, mit Ausnahme des Flurstücks 277/2 der Flur 2, im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" – Ostseite (genehmigt 01.12.1993) der Gemeinde Wustrow. Das Flurstück 277/2 westlich der Ernst-Thälmann-Straße liegt im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" - Westseite (genehmigt 26.07.1993).

Die Sanierungsgebiete wurden zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Sinne § 136 BauGB Abs. 2 wie Struktur-, Funktions- und Baumängel, die die soziale und wirtschaftliche Entwicklung des Ortes stören können, festgesetzt.

Folgende Ziele sind, laut der vorbereitenden Untersuchungen zu den o.g. Sanierungsgebieten, zu verfolgen:

- Die vorhandene Bausubstanz ist weitmöglichst zu erhalten.
- Die charakteristische Struktur der Straßen, Wege und Plätze ist zu erhalten und zu reaktivieren.
- Neubauten und Baulückenschließungen sind harmonisch und kleinteilig der vorhandenen historischen Situation anzupassen.

4.2.5 Gestaltungssatzung gemäß § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Ortsmitte von Wustrow, in Kraft getreten am 11.01.2002.

Die Regelungen der Satzung beziehen sich auf alle Neubauten, Umbauten und baulichen Veränderungen an baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

Nach den Regelungen der Satzung dürfen als Hauptgebäude nur folgende Haustypen gebaut werden:

- Schifferhaus: Baukörper, langgestrecktes Rechteck (Traufen zur Giebelseite im Verhältnis größer 1,5:1); Krüppelwalmdach: Neigungswinkel 35-50 Grad; Traufseite muss an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.
- Hochdielenhaus: Baukörper, langgestrecktes Rechteck (Traufen- zur Giebelseite im Verhältnis größer 1,5:1); hohes Krüppelwalmdach 35-50 Grad, Verhältnis Höhe Erdgeschoss zur Gesamthöhe des Daches 1:2; Eingangsfasade (Giebelseite) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten.
- Katen: Baukörper, langgestrecktes Rechteck (Traufen- zur Giebelseite im Verhältnis größer 1,5:1); Dach: Krüppelwalm- oder Satteldach 35-50 Grad, Verhältnis Höhe Erdgeschoss zur Gesamthöhe des Daches 1:2;
- Drempelhaus: Baukörper, langgestrecktes Rechteck (Traufen- zur Giebelseite im Verhältnis größer 1,5:1); Satteldach, symmetrisch flach geneigt. Die längere Seite des Rechteckes muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.
- Sonstige Haustypen: Baukörper, max. Länge eines Fassadenabschnittes 16 m. Bei Überschreitung ist die Fassade durch Rücksprünge von mind. 1 m zu gliedern; Sattel- bzw. Krüppelwalmdach 24-52 Grad Dachneigung; maximale Firsthöhe 10 m, maximale Traufhöhe bei einem Geschoss mit harter Bedachung 3,50 m, mit weicher Bedachung 4 m, bei zwei Geschossen 6,5 m.

Weiter gelten für alle Gebäude Auflagen bei der Gestaltung und baulichen Ausführung von Dächern, Dachaufbauten, Fassaden, Fenstern und Türen, Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, Carports, zusätzlicher Bauteile und sonstiger baulicher Anlagen.

Die Einzelheiten sind der Gestaltungssatzung zu entnehmen.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Das Planungsgebiet hat ein überwiegend ebenes Relief, das insgesamt nach Süden zum Hafen hin abfällt. Der höchste Punkt des Wendeplatzes der Neuen Straße befindet sich bei 8,92 über HN. Von diesem Punkt fällt das Gelände zu den das Planungsgebiet eingrenzenden Straßen ab. Die Kirche steht ca. 1,80 m über dem Gelände bei 3,40 m über HN, umgeben von einer Stützmauer. Der tiefste Punkt befindet sich in der Hafenstraße bei 1,00 m über HN. Die Höhendifferenzen im Planungsgebiet betragen damit ca. 8 m.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

5.2.1 Nutzung

Die Hauptnutzung im Planungsgebiet ist Wohnen. Des weiteren werden die Gebäude teilweise als Ferienunterkünfte genutzt. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße gibt es zudem Einzelhandel, überwiegend mit Waren des täglichen Bedarfs. Vereinzelt existiert Dienstleistungsgewerbe, wie die Vermittlung von Ferienunterkünften. Die ehemalige Gaststätte „Bauernstube“ westlich der Ernst-Thälmann-Straße wird zur Zeit nicht genutzt.

Die Flächen der evangelischen Kirchengemeinde werden für kirchliche Zwecke genutzt.

5.2.2 Bebauungsstrukturen

Im ganzen Planungsgebiet bestehen offene Baustrukturen, überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Vollgeschoss in ortstypischer Bauweise. Der überwiegende Teil der Gebäude im Planungsgebiet ist nach der Fortschreibung des Rahmenplans „Sanierungsgebiet Ortsmitte“ als erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft. Die Gebäude in historischen Bauweisen, wie sie in der „Baufibel Wustrow“ beschrieben werden, sind allerdings teilweise durch An- und Umbauten stark verändert. Auf vielen Grundstücken gibt es in größerer Anzahl Garagen, Schuppen und sonstige Nebengebäude, die die Qualität der Gärten und Freiräume beeinträchtigen.

Die Hauptgebäude sind, bis auf wenige Ausnahmen, giebelseitig in West/Ost-Richtung ausgerichtet und dabei nicht unbedingt rechtwinkelig zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet.

Im Bereich südlich der Bergstraße entlang der Ernst-Thälmann-Straße befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser, die nicht als erhaltenswert eingestuft sind, da sie in ihrer Maßstäblichkeit nicht dem ortstypischen Gestaltungsbild entsprechen.

5.3 Freiflächen und Nutzung

Die Freiflächen im Planungsgebiet bestehen überwiegend aus privaten Hausgärten, sowie dem öffentlichen Straßenraum. Der Straßenraum ist auf Grund der polygonalen Straßenführung in den Bereichen Neue Straße / Bergstraße teilweise platzartig aufgeweitet. Im Straßenraum stehen vor allem in der Ernst-Thälmann-Straße, aber auch in der Feldstraße und Neuen Straße als erhaltenswert und ortsbildprägend eingestufte Bäume.

Die Hausgärten sind in Vorgärten und Nutzgärten mit Baumbestand strukturiert.

Die Abgrenzungen der Grundstücke untereinander und zum Straßenraum bestehen überwiegend aus den ortstypischen Hecken und Holzzäunen. Einige Gärten in der Ernst-Thälmann-Straße und Neuen Straße sind nach der Rahmenplan-Fortschreibung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte" als arten- und strukturreiche Hausgärten eingestuft, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

5.4 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Ernst-Thälmann-Straße (Ortsdurchfahrt und Haupteerschließungsstraße), sowie über die Feldstraße, Neue Straße, Bergstraße und Hafenstraße vollständig erschlossen. Die Ernst-Thälmann-Straße ist neu ausgebaut und als Allee bepflanzt. Die Feldstraße und Hafenstraße sind asphaltiert, aber noch nicht erneuert. Die Neue Straße und Bergstraße sind nicht asphaltiert, die wassergebundene Decke ist in schlechtem Zustand und bedarf einer Erneuerung. Die Ernst-Thälmann-Straße und die Neue Straße werden durch den Fuß- und Radweg Katersteig miteinander verbunden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bebaut und in Bezug auf Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

- **Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Entsorgung bezüglich des Schmutzwassers erfolgt zur zentralen Kläranlage des Abwasserbeseitigungspflichtigen, Abwasserzweckverband Körkwitz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Leitungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass das gesamte anfallende häusliche Schmutzwasser aller Grundstücke im Geltungsbereich dem Abwasserzweckverband zu übergeben ist.

Der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

Begründung

- **Gas**

Die Gasversorgung der Gemeinde erfolgt durch die HGW Hansegas GmbH. Im Planungsgebiet befinden sich Hoch- und Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse des Unternehmens. Gasversorgungsleitungen des Unternehmens liegen in der Ernst-Thälmann-Straße, Neuen Straße, Katersteig, Feldstraße und Hafenstraße. Der Anschluss neuer Wohneinheiten ist mit dem Unternehmen abzustimmen. Bei der Planung ist folgendes zu beachten: Die Gasleitungen dürfen, außer im Kreuzungsbereich nicht mit Beton/Asphalt oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder einer Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen zu den Leitungen des Unternehmens einzuhalten. Ober- und unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen der HGW Hansegas GmbH dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

- **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch das Unternehmen Wasser/Abwasser "Boddenland". Der Bestand ist vollständig erschlossen. Der Leitungsverlauf im südlichen Bereich der Neuen Straße und der Hafenstraße ist unklar. Vollständige Unterlagen über den Leitungsverlauf liegen dem Versorgungsunternehmen nicht vor. Bei Neubauten mit mehreren Wohneinheiten wird eine Erweiterung des Rohrnetzes notwendig. Diese ist mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

- **Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG. Elektrische Versorgungsleitungen des Unternehmens liegen doppelseitig in der Ernst-Thälmann-Straße zwischen Neue Straße und Katersteig sowie zwischen Feldstraße und Norder Straße. In der Feldstraße sind die Leitungen auch doppelseitig verlegt. In der Neuen Straße, Hafenstraße und im Katersteig sind die Leitungen einfach verlegt. Die bestehenden Trassenführungen der Versorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen zu den vorhandenen elektrotechnischen Anlagen wird insbesondere auf die Einhaltung der Abstände entsprechend der DIN/VDE 0150 sowie der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften BGV C22 verwiesen. Bodenabtragungen im Bereich der Leitungstrassen sind nicht zulässig. Die Zugänglichkeit der Trassen muss jederzeit uneingeschränkt möglich sein. Freigelegte Kabel sind wieder ordnungsgemäß in steinfreiem Boden zu betten und abzudecken.

- **Telekommunikation**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen gehören zum Bestand der Deutschen Telekom AG. Es befinden sich Leitungen in der Ernst-Thälmann-Straße, Neuen Straße, Feldstraße, Bergstraße und Hafenstraße. Diese sind gemäß Kabelschutzanweisung während Baumaßnahmen zu schützen. Die vorhandene Bebauung ist vollständig an das Leitungsnetz angeschlossen.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Baudenkmale und Denkmalbereich

Im Planungsgebiet stehen folgende Baudenkmale gemäß § 2 Abs.2 DSchG M-V unter Denkmalschutz und sind in der Denkmalliste eingetragen: Die Kirche mit Kirchhof, das Pfarrhaus in der Hafenstraße 2, Wohn- und Geschäftshaus Ernst-Thälmann-Straße 8, Wohnhaus Ernst-Thälmann-Straße 12, Wohnhaus Neue Straße 1.

Die Denkmalliste hat gesetzlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Ihr aktueller Stand wird von der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises geführt und kann dort eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Der Bereich entlang der Neuen Straße steht gemäß § 2 Abs. 3 DSchG M-V als Denkmalbereich unter Denkmalschutz.

5.6.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale befinden sich im Bereich des Kirchhofes der evangelischen Kirche an der Hafenstraße (Flur 2, Flurstücke 218, 216/3) und westlich der Neuen Straße im Bereich Bergstraße (Flur 2, Flurstücke: 138, 139, 141, 142 ,148/3, 149, 150). Die Bereiche sind in der Planzeichnung durch eine rote Schraffur gekennzeichnet.

Weiter sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V die Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern unter Punkt 11 dieser Begründung zu beachten.

5.7 Naturschutz

Auszug aus dem Grünordnungsplan

Biotopbeschreibung

Bestand

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf der Grundlage der CIR-Luftbilddauswertung (LAUN, 1991-1995) wurde durch eine aktuelle Biotopkartierung im März/April 2001 im Maßstab 1:500 in Anlehnung an die Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LAUN, 1998) konkretisiert. Entsprechend der Artenausstattung und Strukturierung der erfassten Standorte erfolgte eine Codierung. Die laut LNatSchG M-V geschützten Biotope (§ 20) sind dabei besonders hervorgehoben. Für die Beschreibung der ausgegrenzten Biotope wurden neben der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LAUN, 1998) u.a. folgende Literaturquellen genutzt: DIERSCHKE (1994), PASSARGE (1968, 1996, 1999), PFADENHAUER (1993), SCHUBERT (1995), SUCCOW ET AL (1986), WILLMANN (1989).

Die bestehenden Biotopstrukturen des Planungsgebietes sind sehr stark vom Wirken des Menschen beeinflusst. Sie weichen in ihrer floristischen Artenzusammensetzung erheblich von der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation ab.

Charakteristisch für das Planungsgebiet sind intensiv genutzte Siedlungsflächen und Siedlungsbiotope mit überwiegend geringer Strukturdiversität. Hierzu gehören die Einzelhausbebauungen des Ortsteils mit den dazugehörigen Gartenflächen, die Verkehrsflächen sowie die verkehrswegebegleitenden Grünflächen (Rabatten, Zierrasen, Siedlungsgehölze, Hecken, Baumreihen und Alleen). Bemerkenswert ist der z.T. sehr alte Baumbestand in den Gehölzbiotopen (Alleen, Baumreihen, Einzelbäume, Siedlungsgehölze im Umfeld der Kirche) des Planungsgebietes Ortsmitte.

Nachstehend erfolgt eine Beschreibung der Biotoptypen anhand der Geländekartierung. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1 : 500 in der Karte Bestand.

Alleen, Baumreihen und Einzelbäume

- *Geschlossene Allee / Beet-Rabatte (BAG § 27 / PEB)*
- *Neupflanzung einer Allee / Beet-Rabatte (BA / PEB)*
- *Geschlossene Baumreihe / artenarmer Zierrasen (BRG § 27 / PER)*
- *Baumreihe / artenarmer Zierrasen (BRR § 27 / PER)*
- *Älterer Einzelbaum (BBA)*

Baumreihen und Alleen sind lineare, straßenbegleitende Baumpflanzungen unterschiedlichen Alters. Neben ihrer kulturhistorischen Bedeutung tragen sie zur Gliederung und Belebung der Kulturlandschaft bei. Alleen und Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind nach § 27 LNatG M-V geschützt.

Eine geschlossene Allee ist beidseitig der Ernst Thälmann Straße (L 21) ausgeprägt. Im nördlichen Teil setzt sie sich überwiegend aus z.T. stark beschnittenen Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) mittleren Alters zusammen. Der Stammdurchmesser liegt bei 0,2-0,6 m. Im sich anschließenden südlichen Teil erfolgte eine Alleen-Neupflanzung (Stammdurchmesser 0,05-0,1 m). Es handelt sich wiederum um Reinbestände der Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*). Die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Alleebäumen sind hier als Rabatten gestaltet.

Begründung

Entlang der Feldstraße, der Fritz Reuter Straße und der Hafenstraße sind einseitig Baumreihen ausgebildet. Es handelt sich überwiegend um sehr alte Baumbestände mit einem Stammdurchmesser von 0,9-1,0 m. Die Bäume sind in der Regel stark beschnitten. Bemerkenswerte Baumschädigungen sind nur selten zu finden. Die Baumreihen des Planungsgebietes setzen sich aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) und Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) zusammen. Bei der Baumreihe entlang der Hafenstraße handelt es sich um einen Sommerlinden-Reinbestand. Zwischen den Bäumen befinden sich mit Zierrasen bewachsene Flächen. Infolge der hohen Tritt- und Schadstoffbelastung handelt es sich hier jedoch um eine sehr artenarme Ausprägung.

Bemerkenswerte ältere Einzelbäume findet man außerhalb eines Eckgrundstücks in der Neuen Straße (alte mehrstämmige Rotbuche -*Fagus sylvatica*; Stammdurchmesser 1,5 m) und an der Einmündung der Fritz Reuter Straße in die Neue Straße (alte Sommerlinde -*Tilia platyphyllos*; Stammdurchmesser 1,2 m). Beide Bäume sind stark beschnitten und weisen leichte Baumschäden im Wurzel- bzw. Kronenbereich auf.

Grünland

- Intensivgrünland auf Mineralstandorten; Hochstaudenanteil 30-50% (GIM)
- Frischwiese (GMW)

Bei Grünländern handelt es sich um gemähte und/oder beweidete, überwiegend von Gräsern beherrschte, anthropogen waldfreie Flächen der Kulturlandschaft. Die Vegetationszusammensetzung wird deshalb wesentlich von der Nutzungsweise und -intensität (Art und Frequenz der Biomasseentnahme, Düngung usw.) geprägt (PFADENHAUER 1993).

Im Planungsgebiet „Ortsmitte“ ist im Kreuzungsbereich Neue Straße / Ernst-Thälmann-Straße kleinflächig ein intensiv gemähtes, artenarmes Grünland ausgeprägt. Des weiteren befindet sich südlich der Kirche eine vermutlich extensiv bewirtschaftete Frischwiese. Zu den typischen Grünlandarten (Gräser, Kräuter) gehören hier u.a. Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elytrigia repens*) und wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Grünanlagen und Siedlungsbiotope

- Artenarmer Zierrasen (PER)
- Beet/Rabatte (PEB)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)
- Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)
- Ziergarten (PGZ)
- Nutzgarten (PGN)
- Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)
- Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)
- Straße (OVL w, v), versiegelt/ unversiegelt (wassergebundene Decke)
- Pfad-Rad- und Fußweg (OVD)
- Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein lockeres Einzelhausgebiet mit den dazugehörigen Garten- und Verkehrsflächen. In der Ernst Thälmann Straße sind im nördlichen Teil neben der reinen Wohnbebauung auch verschiedene Geschäfte angesiedelt. Die Freiflächen der Grundstücke sind zum Teil als Ziergärten

Begründung

gestaltet (Rabatten und Zierrasen). Im Planungsgebiet findet man jedoch auch noch häufiger überwiegend als Nutzgärten angelegte Freiflächen der Grundstücke (Gemüsebeete, Obstgehölze). Bemerkenswert ist eine an die Feldstraße angrenzende Gartenfläche mit Streuobstwiesencharakter (freistehenden Obstbäume: Walnuss, Apfel, Kirsche auf extensiv genutzter Grünfläche) sowie die markanten Stechpalmen-Bestände (*Ilex aquifolium*) in verschiedenen Gärten des Planungsgebietes.

Die Ernst Thälmann Straße, die Feldstraße, die Hafenstraße, das in die Ernst Thälmann Straße einmündende Stück der Neuen Straße, der westliche Teil der Bergstraße und die angrenzenden Fußgängerwege sind vollversiegelt (Asphalt, Pflaster, Betonplatten). Bei den übrigen Verkehrsflächen (z.B. Neue Straße, Ernst Reuter Straße und östlicher Teil der Bergstraße) handelt es sich um teilverdichtete Straßen und Wege (wassergebundene Decke, zum Teil mit Bauschutttresten).

Im Bereich der an die Kirche angrenzenden Grünflächen sind verschiedene strukturreiche Gehölze ausgeprägt. Sie setzen sich überwiegend aus heimischen Gehölzarten zusammen. Der Anteil der einzelnen Arten ist unterschiedlich. Dominante Baumart ist die Esche (*Fraxinus excelsior*). Begleitbaumarten sind Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Weide (*Salix spec.*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die Bäume sind zum Teil mit Efeu überwuchert (*Hedera helix*). In der Strauchschicht sind u.a. Brombeere (*Rubus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*) verbreitet.

Entlang der befestigten Straßen des Planungsgebietes wurden im Übergang zum Fußgängerweg Rabatten angelegt. Sie setzen sich überwiegend aus nichtheimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern und Bodendeckern zusammen.

Die in den Randbereichen der Bebauung und im Bereich von Grundstücksgrenzen angepflanzten Hecken unterscheiden sich hinsichtlich ihres Anteiles an heimischen Arten deutlich voneinander. Bei den überwiegend aus standortfremden Arten aufgebauten Zierhecken handelt es sich um Buxbaum- bzw., Thujahecken (*Buxus sempervirens* bzw. *Thuja spec.*). Zu den im Planungsgebiet weit verbreiteten heimischen Gehölzarten gehören u.a. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus spec.*). Bemerkenswert sind hier insbesondere vereinzelte, gut ausgeprägte Buchenhecken (u.a. Eckgrundstück Bergstraße / Neue Straße).

5.8 Trinkwasserschutz

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserfassung Wustrow - Osterfeld. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone III ist die Errichtung von Anlagen, mit denen die Lagerung wassergefährdender Stoffe verbunden ist (z.B. Tankstellen), nicht gestattet (siehe Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete aus dem DVGW-Regelwerk, Technische Regeln, Arbeitsblatt W 101).

Oberflächengewässer werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

5.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befand sich auf der Fläche der neuen öffentlichen Grünfläche, Flurstück 128/3 der Flur 2, der Standort einer Tankstelle. Im Zuge des vom Straßenbauamt Stralsund veranlassten Neuausbaus der angrenzenden Ernst-Thälmann-Straße erfolgte 1994/95 eine Gefahrenbeurteilung des Standortes, in deren Folge die Bergung der unterirdischen Tanks sowie ein teilweiser Bodenaustausch des nachweislich kontaminierten Untergrunds erfolgte. Die Altlast wurde im Zuge der Straßenbaumaßnahme somit saniert.

5.10 Hochwasserschutz

Am Standort sind derzeit noch keine Hochwasserschutzanlagen vorhanden, jedoch wurde bereits die Ausführungsplanung einer boddenseitigen Hochwasserschutzanlage an der Hafenstraße erarbeitet, die bis in das Planungsgebiet hineinragt. Es wird trotzdem auf folgende Gefährdungen, die zur Zeit noch am Standort bestehen, hingewiesen: An der östlichen Grenze des Flurstückes 216/6 werden die Geländehöhen mit HN + 1,19 m bis + 1,48 m angegeben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Bemessungshochwasser für die Ortslage Wustrow gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz (1994) BHW = HN + 1,55 m zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen ist. Bei Überflutung ist mit Seegang und damit mit einem erhöhten Zerstörungspotential durch Wellen, bzw. Eis und Treibgut zu rechnen.

Die geplante Hochwasserschutzanlage wird südlich der Hafenstraße bis zum äußersten südöstlichen Rand des Geltungsbereichs in Form einer Hafenmauer errichtet. Diese wird bis an das neu zu errichtende Gebäude im östlichen Bereich des Flurstückes 216/6 herangeführt.

Zu Forderungen von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen sowie zur Haftung bei Sturmflutschäden sind auch die Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Naturschutz unter Punkt 11 dieser Begründung zu beachten.

6 Konflikte

Es bestehen im Planungsgebiet folgende Konfliktsituationen:

- Die im Bereich der Hausgärten erhaltenswerten Baum- und Gehölzstrukturen werden durch ungeordnete Stellplätze und deren Einfahrten gefährdet, die Optik der Hausgärten durch die Einfahrten beeinträchtigt.
- Die teilweise ortsuntypische, ungeordnete bauliche Entwicklung im Planungsgebiet beeinträchtigt das Ortsbild in negativer Form.
- Der Zustand der unbefestigten Erschließungsstraßen führt im Sommer zur Belästigung durch Staub. Im Frühjahr, Herbst und Winter sind die unbefestigten Straßen und Wege aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen schlecht zu nutzen.
- Ein bestehendes Gebäude des Pfarrhofes verengt den Querschnitt der Hafenstraße dergestalt, dass der notwendige Ausbau der Straße bisher unmöglich ist.

7 Planung

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept hat zum Ziel, die ortstypischen Baustrukturen zu sichern, zu ordnen und fortzuführen. In diesem Rahmen sollen einige Bereiche neu geordnet und einige Grundstücke nachverdichtet werden. Es wurden zwei Varianten mit unterschiedlicher Bebauungsdichte entwickelt. Die Varianten differierten betreffend der zulässigen Hausformen (Einzel- und/oder Doppelhäusern) und den davon abhängigen Grundstücksgrößen. Eine weitere Variation bestand in der Bebauung einiger Gartengrundstücke. Die Gemeinde entschied sich für eine Kombination der Varianten, die im folgenden dargestellt wird:

7.1 Städtebauliches Konzept

Die Stärkung des Ortsbildes soll durch Erhalt und Fortführung der ortstypischen Baustrukturen erreicht werden. Dazu wird, an der historisch überlieferten Struktur orientiert, eine Bebauung mit Einzelhäusern in überwiegend eingeschossiger Bauweise verfolgt.

Die Gebäudestellung der Neubauten im Planungsgebiet wird an der historisch gewachsenen Baustruktur ausgerichtet.

Der Platz vor der Kirche, an der Einmündung der Hafenstraße und der Neuen Straße soll gestärkt und ausgestaltet werden. Dazu wird der öffentliche Raum um eine Grünfläche nördlich der Hafenstraße ergänzt.

Zur Verbesserung der Freiraumqualitäten im Planungsgebiet gehören räumliche und zahlenmäßige Beschränkungen der Garagen und sonstigen Nebengebäude auf den privaten Grundstücken. Dies erfolgt ebenfalls zum Erhalt der gewachsenen Baustruktur.

Der existierende Grünbestand aus Hecken und Bäumen wird so weit wie möglich erhalten und weiterentwickelt. Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freibereiche werden konsequent von Bebauung freigehalten.

7.2 Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Eckgrundstück Ernst-Thälmann-Straße / Feldstraße und das südlich angrenzende Grundstück wird gemäß § 5 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der zu erhaltenden derzeitigen Nutzungsstruktur. Die umliegenden Flächen entlang der Ernst-Thälmann-Straße nördlich der Bergstraße und das Flurstück 277/2 der Flur 2 werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll die vorherrschende Wohnnutzung, ergänzt durch kleinere Gaststätten und Läden an der Haupt- und Geschäftsstraße, erhalten werden. Das neue Baufeld in der Feldstraße, Flurstück 125 der Flur 2, wird ebenfalls als WA festgesetzt. Auch hier soll neben dem Wohnen die Einrichtung von kleinen Läden und Gaststätten ermöglicht werden. Auf den Flächen, die näher zur Neuen Straße oder die südlich der Bergstraße gelegen sind werden reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich ist Wohnen die alleinige Nutzung, die so erhalten werden soll. Um der Bedeutung des Gebietes für den Fremdenverkehr Rechnung zu tragen, werden gemäß der §§ 3 und 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den allgemeinen und reinen Wohngebieten, in letzteren nur kleine Betriebe, allgemein zugelassen. Die Unterbringung von Feriengästen hat für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Ortes eine hohe Bedeutung.

Als Teil der planerischen Konfliktbewältigung wurde die räumliche Zuordnung der Baugebiete entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit im Sinne des Immissionsschutzes abgestuft. Als Folge befindet sich zwischen dem kleinen Mischgebiet und den besonders schutzbedürftigen reinen Wohngebieten ein Band allgemeiner Wohngebiete, die nach DIN 18005 einen geringeren Schutz bedürfen.

Im Bereich des Mischgebiets werden folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ausgeschlossen. Diese Anlagen würden dem Charakter des Ortsbildes nicht entsprechen. Aufgrund dieser Ausschlüsse sind keine Nutzungskonflikte zwischen Misch- und angrenzendem WA-Gebiet einerseits und zwischen allgemeinen und reinen Wohngebieten andererseits zu erwarten.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird für das Mischgebiet eine maximal zulässige GRZ von 0,45 festgesetzt. Für einen bereits dicht bebauten Bereich unmittelbar nördlich der Bergstraße wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die sonstigen allgemeinen und reinen Wohngebiete wird eine GRZ von maximal 0,25 festgesetzt, da diese Bereiche im Hinblick auf die angestrebte Bebauungsdichte gleich zu beurteilen sind. Die GRZ wird hier so festgesetzt, um die Struktur der ortstypischen großen Haus- und Nutzgärten zu erhalten, und eine der Umgebung insgesamt entsprechende geringe bauliche Dichte zu erzielen. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da sich in deren östlichen Teilbereich eine dichte Bebauung befindet, die in ihrer Grundstruktur auch nach Abriss eines bestehenden Gebäudes erhalten bleiben soll.

Die Absenkung der zulässigen Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von 50% auf 30% gemäss § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dient der Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein funktional nötiges und ortsbildverträgliches Maß.

Es wird für die reinen Wohngebiete, die überwiegende Zahl der allgemeinen Wohngebiete und für die Gemeinbedarfsflächen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zu erstellen sind. Eine Ausnahme bildet ein allgemeines Wohngebiet nördlich der Bergstraße mit 2 Vollgeschossen, was dem Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes, seiner städtebaulich angepassten nördlichen Nachbarbebauung und der gegenüberliegenden Bebauung entspricht. Ebenfalls maximal 2 Vollgeschosse sind im Mischgebiet zulässig. Gegenüberliegend und nördlich schließt sich eine gleich hohe Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern an. Das Mischgebiet ist dieser Baustruktur zuzuordnen, aus diesem Grund wird ein höheres Maß der Nutzung festgesetzt.

In zweien der allgemeinen Wohngebiete und einem der reinen Wohngebiete wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 4 Wohneinheiten, im südlichsten reinen Wohngebiet auf 3 und in allen anderen Wohngebieten auf je 2 Wohnungen begrenzt.

7.2.3 Baustrukturen / Bauweise

Die Flächen sollen mit Einzelhäusern in offener Bauweise, in ortsgerechter Struktur bebaut werden. Die Baugrenzen werden, wo die Gebäudestellung der historischen Baustruktur entspricht, dem Bestand an Hauptgebäuden entsprechend festgesetzt. Neue Baufelder werden in die bestehende ortstypische Struktur eingepasst.

Auf der Fläche des reinen Wohngebiets südlich der Bergstraße werden im Bereich der bestehenden Geschosswohnungshäuser Baufelder für zwei neue Einzelhäuser festgesetzt. Für die zwei bestehenden Einzelhäuser entlang der Neuen Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen analog des Gebäudebestands festgesetzt.

Zur Ergänzung der städtebaulichen Struktur kann das bisherige Gartengrundstück in der Feldstraße mit einem freistehenden Einzelhaus bebaut werden. Das Baufenster ist so gehalten, dass soviel wie möglich von dem alten Obstbaumbestand erhalten werden kann.

Im Bereich der Flurstücke 126 und 127/1 der Flur 2 wird ein Baufenster zur Ergänzung der städtebaulichen Struktur festgesetzt.

Auf dem östlichen Teil des Pfarrhofes wird durch Zurücksetzung des Baufeldes der Ausbau der Hafenstraße ermöglicht. Das neue Baufenster wird um ca. 110 Grad gedreht, um die hofartige Baukörperstellung zu verbessern. Durch die Drehung entsteht ein geöffneter Hof, der den Blick auf das Pfarrhaus ermöglicht. Zwischen Pfarrhaus und dem neuen Gebäude werden durch zwingende Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unterschritten. Diese Unterschreitung, ermöglicht durch den Ausnahmetatbestand des § 6 Abs. 15 LBauO M-V, ist zur besseren Sichtbarmachung eines eingetragenen Baudenkmals, zur Erlangung einer hofartigen städtebaulichen Figur und zur Ermöglichung der dringend notwendigen Straßenverbreiterung ausdrücklich erwünscht. Abstandsrelevante Fragen der Belichtung sind durch Anordnung der Räumlichkeiten des neuen Gebäudes im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären.

Freiflächen

Durch das Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung werden einzelne Grundstücksflächen gekennzeichnet, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind. Zusätzlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die davon betroffenen Flurstücke entlang der Ernst-Thälmann-Straße werden über die Bergstraße, die Neue Straße und der von ihr abzweigenden Stichstraße erschlossen. Diese Bestimmungen dienen dazu, die bestehenden großen Hausgärten zu schützen, die für das Ortsbild der Mitte von Wustrow typisch sind und zu deren Erhaltung dieser Bebauungsplan u.a. aufgestellt wird.

7.2.4 Verkehrsflächen

Die Führung der Verkehrswege wird beibehalten. Die inneren Erschließungsstraßen Neue Straße und Bergstraße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dadurch soll die Belastung der Wohngebiete durch Verkehrslärm Straßen vermindert werden.

Der Katersteig wird als Fuß- und Radweg erhalten. Ein kleinerer Teilbereich der Bergstraße wird ebenfalls als „Fußgängerbereich“ festgesetzt, um die Durchfahrung der Bergstraße durch Pkw auszuschließen und zu einer Beruhigung des Bereichs beizutragen. Die verkehrliche Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke ist dennoch gewährleistet.

Der Querschnitt der Hafenstraße am südlichen Rand des Geltungsbereichs soll nach Abbruch des noch bestehenden nördlichen Gebäudes des Flurstücks 216/6 nach Süden verbreitert werden, um den Verkehr zum Boddenhafen und den dortigen Parkplatz reibungsloser gestalten zu können.

Stellplätze

Zum städtebaulichen Konzept gehört die Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Die nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken untergebracht. Im Straßenraum werden keine zusätzlichen Stellplätze festgesetzt. Es wird angestrebt, die Stellplätze, Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen auf den Grundstücken auf ein dem Ortsbild angepasstes Maß zu beschränken.

Qualitative und quantitative Festsetzungen für Stellplätze, Garagen und Carports:

- max. 2 Stellplätze je Wohneinheit
- für Wohneinheiten unter 60 qm Wohnfläche ist ein Stellplatz zulässig
- max. 1 Garage je Grundstück
- Garagen und Carports müssen auf die Stellplätze angerechnet werden.
- Abweichend von Punkt 1 ist auf den Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben je 4 Betten ein zusätzlicher Stellplatz zulässig. Diese dürfen aber nicht in Form von Garagen oder Carports ausgeführt werden.
- Tiefgaragen und Garagenhöfe sind ausgeschlossen.

Die Festsetzungen orientieren sich an § 48 VVL BauO M-V. Stellplätze für in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten zulässige Schank- und Speisewirtschaften werden nicht festgesetzt. Zur Deckung dieses Bedarfs sind ausreichend Stellplätze im Straßenraum der Ernst-Thälmann-Straße und auf den Parkflächen am Hafen vorhanden.

Die Festsetzungen der Beschränkung der Anzahl von Stellplätzen und Garagen erfolgt zum Schutz und zur Wiederherstellung der Ortsstruktur. Die ortstypischen Gärten sollen nicht durch ein Übermaß an Stellplätzen, Garagen und sonstiger Nebengebäude zu stark überbaut werden. Hierdurch soll das typische Ortsbild erhalten, bzw. langfristig wieder hergestellt werden. Auch soll eine zu starke Versiegelung der Flächen verhindert werden.

7.2.5 Grünflächen

Die Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet bestehen hauptsächlich aus den privaten Hausgärten sowie dem Straßenraum. Die privaten, lokal typischen Hausgärten sollen im Bestand als nicht überbaubare Grundstücksflächen langfristig erhalten bleiben. Daher wird durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bestimmungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie der Ein- und Ausfahrten die Versiegelung der Grundstücke begrenzt.

Die im Zusammenhang erhaltenswerten Gärten an der Ernst-Thälmann-Straße werden durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche, bzw. als Flächen, die von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und von Ein- und Ausfahrten freizuhalten sind, gesichert. Die Gärten stellen eine besondere Freiraumqualität dar, die entscheidend zur Ortsbildprägung beiträgt. In den Gärten ist der teilweise sehr wertvolle Altbaumbestand durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB besonders geschützt.

Die Grünfläche Ernst-Thälmann-Straße / Neue Straße wird erweitert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies dient der Platzbildung vor der Kirche und der Stärkung der Fläche als zentraler Ort. Die nördlich anschließenden privaten Gartenbereiche entlang der Ernst-Thälmann-Straße werden durch entsprechende Festsetzungen von einer Bebauung freigehalten (s.o.). Das bereits im öffentlichen Eigentum befindliche Flurstück 128/3, Flur 2, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Gestaltung derselben als Aufenthaltsbereich für die Allgemeinheit ist inzwischen erfolgt.

7.2.6 Gestaltungsvorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der Sanierungssatzungen der Gebiete "Ortsmitte – Westseite" und "Ortsmitte – Ostseite" und der am 10.01.2002 in Kraft getretenen Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow.

Um dem ortsbildprägenden Element der Rohrdächer zusätzliches Gewicht zu verleihen, wurde bestimmt, dass für den neuen Baukörper auf dem Flurstück 277/2, der die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstände zu den Grenzen der Nachbargrundstücke nach § 31 Abs.2 LBauO M-V einzuhalten vermag, eine weiche Bedachung aus Naturrohr zu wählen ist. Aus Gründen der Optik wurde dieses Material festgesetzt, da andere Dacheindeckungen, z.B. aus Kunststoffrohr, nicht die gleiche optische Wirkung entfalten, die zur Stärkung der Ortsbildprägung durch Naturrohrdächer beabsichtigt ist. Für dieses, für das Ortsbild wichtige Baugebiet wurden aus städtebaulichen Gründen besondere Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Dachneigung und zur Ausgestaltung der Dachaufbauten getroffen.

Die traditionellen Grundstückseinfriedungen durch ortstypische Hecken oder Holzzäune sind zu erhalten, bzw. wiederzubeleben.

7.2.7 Grünordnerische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zum Erhalt und zur Entwicklung der ortstypischen Grünstruktur, sowie zur Umsetzung der gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BNatSchG notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Das Ausgleichsdefizit von 23 Bäumen wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Wustrow „Parkplatz und Parkanlage Strandstraße“ umgesetzt. Die 23 neu anzupflanzenden Bäume sind Teil der insgesamt 43 neuen Laubbäume der Textlichen Festsetzungen 2. b) – 2. e) des Bebauungsplans Nr. 11. Von den 23 Bäumen sind 7 gemäß 2. b) im Bereich der Parkplatzfläche selbst und 16 gemäß 2. c) auf den den Parkplatz umgebenden Grünflächen anzupflanzen. Ein verbleibender Rest an Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 9 wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 9 und 11 auf den Fischlandwiesen, auch Ribnitzer Stadtwiesen genannt, an anderer Stelle des Gemeindegebiets vorgenommen werden.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen erfolgt gemäß den Anforderungen von § 1a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BNatSchG ein vollständiger Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs. Die zugehörige Bilanzierung ist im zugehörigen Grünordnungsplan dargestellt und erläutert.

Der Grünordnungsplan kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

7.2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, die auf entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommenen textlichen Festsetzungen verweisen. Grundlage für die Festsetzungen ist ein Kurzgutachten des TÜV Nord, das beim Amt Darß-Fischland einsehbar ist und dem Fachgebiet Immissionsschutz des Landkreises NVP zur Prüfung vorgelegt wird.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planinhalte sind auf folgenden Flurstücken der Flur 2, Gemarkung Wustrow, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist: 125, 126, 127/1, 151/2, 216/3, 216/6 und 217/1.

9 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Größe in ha
Geltungsbereich	2,8
Baugebiete	1,6
davon reine Wohngebiete	0,60
davon allgemeine Wohngebiete	0,89
davon Mischgebiet	0,11
Flächen für den Gemeinbedarf	0,5
Verkehrsflächen	0,6
davon Straßenverkehrsflächen	0,4
davon verkehrsberuhigter Bereich	0,17
davon Fußgängerbereich	0,03
Öffentliche Grünflächen	0,1

10 Kosten

Kostenschätzung zur Wiederherstellung einer Blänke im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem Ausbau der Straßen im Planungsgebiet. Die Kostenschätzung des Straßenausbaus orientiert sich an den Sanierungs- und Ausbauvorschlägen für die Gestaltung innerörtliche Straßen und Wege im Sanierungsgebiet Ortsmitte der Gemeinde Wustrow.

Maßnahme	Fläche / Anzahl	Kosten je qm/Stück	Kosten
Wiederherstellung einer Blänke			
Erdaushub	835 m³	5,00 €	4.175,00 €
Holzpfeiler	110 Stück	7,50 €	825,00 €
Straßenausbau			
Feldstraße (Vollständige Befestigung mit Platten / Pflaster)	ca.500 qm	127,80 €	63.900,00 €
Neue Straße (Befestigung von Fahrspuren mit Platten, Restflächen in wasserdurchlässiger Bauweise)	ca. 600 qm innerhalb des Plangebiets	127,80 €	76.680,00 €
Neue Straße Stichstraße (Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise)	ca. 650 qm	76,70 €	49.855,00 €
Bergstraße (Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise)	ca. 520 qm	76,70 €	39.884,00 €
Hafenstraße (Vollständige Befestigung mit Platten / Pflaster)	ca.1020 qm	300,00 €	156.468,00 €
Gesamtkosten			386.787,00 €

11 Hinweise**Landkreis Nordvorpommern Fachgebiet Straßenverkehr:**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumassnahmen im Straßen- und Gehwegbereich sowie anderen Arbeiten nach § 44 Abs. 1 Satz 1, § 45 Abs. 1 Satz 1 und 3 und 6 StVO mit Verkehrsraumeinschränkungen eine Anordnung der Straßenverkehrsbehörde einzuholen ist. Dabei sind die Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RAS) von 1995, erschienen im Verkehrsblatt Dokument Nr. B 5707 – Vers. 01/95 zu beachten. Der Antrag ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern:**Hinweis zum Baugrund vom Geologischen Dienst (GD):**

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Planungsgebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich eine tragfähigen Baugrund darstellen. Nach unseren Unterlagen (Geologische Spezialkarte M 1:25.000) besteht dieser aus dem Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne, der geringmächtig von Hochflächensanden überlagert wird.

Hinweis der Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege:

Im Vollzug des Artenschutzrechts sind folgende Verbotstatbestände des § 20 f BNatSchG zu berücksichtigen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten.
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

Staatliches Amt für Umwelt und Naturschutz, Stralsund:**Sturmflutschutz:**

Am Standort sind derzeit keine Sturmflutschutzanlagen vorhanden. Im Bereich der Hafenstraße, teilweise im Planungsgebiet, befindet sich eine Hochwasserschutzanlage in Planung. Es wird trotzdem auf folgende Gefährdungen, die derzeit am Standort bestehen, hingewiesen: An der östlichen Grenze des Flurstückes 216/6 werden die Geländehöhen mit HN + 1,19 m bis + 1,48 m angegeben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Bemessungshochwasser für die Ortslage Wustrow gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz (1994) BHW = HN + 1,55 m zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen ist. Bei Überflutung ist mit Seegang und damit mit einem erhöhten Zerstörungspotential durch Wellen, bzw. Eis und Treibgut zu rechnen.

Begründung

Forderungen zur Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen:

Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Haftung des Landes bei Sturmflutschäden:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereichs befand sich auf der Fläche der neuen öffentlichen Grünfläche, Flurstück 128/3 der Flur 2, der Standort einer Tankstelle. Im Zuge des vom Straßenbauamt Stralsund veranlassten Neuausbaues der angrenzenden Ernst-Thälmann-Straße erfolgte 1994/95 eine Gefahrenbeurteilung des Standortes, in deren Folge die Bergung der unterirdischen Tanks sowie ein teilweise Bodenaustausch des nachweislich kontaminierten Untergrundes erfolgte. In welchem Umfang Restbelastungen des Untergrundes, insbesondere im Umfeld und unterhalb des früheren Tankstellengebäudes, vorliegen, ist der Bodenschutzbehörde derzeit nicht bekannt. Eine entsprechende Dokumentation der erfolgten Sicherungsmaßnahmen liegt der Behörde nicht vor. Dementsprechend wird darauf hingewiesen, dass bei einem möglichen Tiefenenttrümmerung der Fundamente des Gebäudes kontaminierte Substrate anfallen können, die einer entsprechenden Entsorgung nach abfallrechtlichen Normen zuzuführen wären. Im Zuge einer späteren Bebauung, die eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 zur Voraussetzung hätte, wäre gemäß den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit Nutzungseinschränkungen, insbesondere im bislang nicht geplanten Falle einer Wohnbebauung, auf vorgenanntem Grundstück zu rechnen.

Grundwasserschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Trinkwasserschutzzone III neben dem bereits unter Punkt 4.1 genannten Verbot der Lagerung von wassergefährdeten Stoffen weitere Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß DVWG-Regelwerk W 101 gelten.

Deutsche Telekom:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlage der Deutschen Telekom, sich die Bauausführenden 2 Wochen vor Baubeginn die aktuellen Bestandsunterlagen einzuholen haben und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei erforderlicher Umverlegung von Anlagen der Deutschen Telekom im Sanierungsgebiet gemäß § 150 (1) BauGB die Kosten hierfür nach dem Veranlasserprinzip von ihm zu tragen sind.

e.dis Energie Nord AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei erforderlichen Umverlegungen von Leitungen und Anlagen der e.dis Energie Nord AG rechtzeitig ein Antrag beim Unternehmen zu stellen ist aus dem die Baugrenzen ersichtlich sind.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Im Rahmen konkreter Planungen für Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit dem Unternehmen durchzuführen ist.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln des Unternehmens sind Grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestgrabetiefen sind Abtragungen nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Archäologisches Landesmuseum, Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale vorhanden (siehe Planzeichnung). In diesem Zusammenhang sind folgende Hinweise zu beachten:

- (1) Die Planzeichnung gekennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommene Maßnahme zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.
- (2) Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“:

Die Forderungen des Landeswassergesetzes (LWaG M-V), insbesondere §§ 66, 81 und 82, sind einzuhalten.

Abwasserzweckverband Körkwitz:

Im Planungsgebiet ist die Schmutzwasserentsorgung für vorhandene Bebauung durch vorhandene Kanalisation in den Straßen sichergestellt. Regenwasserkanalisation hat der Abwasserzweckverband Körkwitz im Planungsgebiet nicht. Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verbleiben.

Vor der Teilung der Grundstücke sind die Möglichkeiten für neue Hausanschlüsse vorab mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

**Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Munitionsbergungsdienst:**

Das Planungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.