

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„SEEFahrtschULE MIT WESTERFELD“
BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

MAI 2004

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. Thorsten Hortig



Thorsten Hortig

10. JUN. 2014

AC Schmidt und Ehlers
Planergruppe Rostock GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabe und Anlaß	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Städtebaulicher Rahmenplan	7
3.4	Andere gesetzliche Vorschriften	7
3.4.1	Satzungen	7
3.4.2	Landschaftsschutzgebiet gemäß § 23 LNatG M-V	7
4	Bestandsbeschreibung	8
4.1	Lage des Planungsgebiets	8
4.2	Städtebauliche Bedeutung	8
4.3	Nutzung und umgebende Bebauung	9
4.4	Ortsbild	9
4.5	Denkmale	11
4.6	Erschließung	12
4.6.1	Verkehr	12
4.6.2	Ver- und Entsorgung	12
4.7	Altablagerung	13
4.8	Emissionen	13
4.9	Grünordnerische Bestandsaufnahme	14
5	Planinhalte	17
5.1	Nutzungskonzept	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18

5.3	Bebauungsstruktur und Stellung baulicher Anlagen.....	19
5.4	Erschließung.....	21
5.4.1	Verkehr und Abfallentsorgung.....	21
5.4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	22
5.5	Eingriffsregelung und Grünordnung.....	24
5.5.1	Grünflächen.....	24
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
5.5.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
5.5.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	25
5.5.5	Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung.....	25
5.6	Immissionsschutz.....	26
5.7	Brandschutz.....	27
5.8	Hochwasserschutz und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	27
6	Planungsfolgen.....	27
6.1	Folgen für die gemeindliche Entwicklung.....	27
6.2	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	28
6.3	Flächenbilanz.....	28
6.4	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	29
6.5	Kosten.....	29
7	Hinweise.....	30
7.1	Hinweis des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg- Vorpommern.....	30
7.2	Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.....	30

1 Aufgabe und Anlaß

Das Gebäude der ehemaligen Seefahrtsschule wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Eine Nachnutzung für den Gebäudebestand konnte lange nicht gefunden werden. Nun soll durch diesen Bebauungsplan die Neuordnung und Entwicklung der Flächen der ehemaligen Seefahrtsschule ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollen die nördlich angrenzenden Flächen als Wohnstandort mit Einfamilienhausbebauung entwickelt und der Sportplatz bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan schafft somit Planungsrecht für die Neuordnung des Bereichs der bisherigen Realschule (Westerfeld) und sieht Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schule, Kindergarten und Sporthalle, sowie mehrere Sonstige Sondergebiete für nicht störende kommerzielle Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Seefahrtsschule vor.

2 Räumlicher Geltungsbereich

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

Flur 2: Flurstücke 344, 345, 346, 347 (tlw.) (Direktor-Schütz-Weg), 348/1, 348/2, 349/3, 349/4, 349/5, 350 (tlw.) (Parkstraße), 353/1, 354/1, 354/2 (tlw.), 355/1, 355/2 (tlw.), 356, 357/1, 357/2, 357/3, 358/1, 358/2, 358/3, 358/4, 359/1, 359/2, 359/3, 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8, 359/9, 359/10, 360/1, 360/2, 361/1, 361/3, 361/4, 362, 363 (Parkstraße), 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370/2, 370/3, 371, 372/1, 372/4, 372/5, 372/6, 372/7, 372/8, 374/4, 378/1, 379/1, 380/1, 380/3.

Flur 3: Flurstücke 98/1(tlw.), 99, 112/3, 112/4, 112/ 6, 112/7, 112/8, 112/9, 112/11, 112/12, 112/13, 112/14, 113/3, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8.

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung (im Uhrzeigersinn):

- im Südwesten die südwestliche Grenze des Flurstücks 361/4;
- im Westen die nördliche Grenze des Flurstücks 362 (Verlängerung Parkstraße), dann durch das Flurstück 98/1;
- im Norden die südliche Grenze des Flurstücks 110 (Graben), die westliche Grenze des Flurstücks 347 (Direktor-Schütz-Weg) und die nördliche Grenze des Flurstücks 344;
- im Osten die östliche Grenze der Flurstücke 344, 345, 346, 349/5, 349/4 und 349/3 (Sportplatz), 350, 353/1, 354/2 und 355/2 (beide teilweise), 356, 360/2, 361/1, 361/3, 361/4, 363

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das RROP für den Bereich Fischland/Darß formuliert bezugnehmend auf die Gemeinde Ostseebad Wustrow folgende relevante Situationsbewertungen und Entwicklungsrichtungen:

Ländlicher Zentralort der Region ist Born. Wustrow wird eingestuft als Gemeinde des Nahbereiches mit 1.408 Einwohnern zum Zeitpunkt 31.12.1995.

Die Gemeinde ist Bestandteil der Regionalen Achse Zingst – Born – Wustrow - Ribnitz-Damgarten.

Für die Gemeinde Wustrow sind folgende Prämissen zur Entwicklung formuliert:

- Bauflächen Siedlungsentwicklung:
 - Innenentwicklung der Orte, ausgewogene Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung
 - Typische Strukturen und Ortsbilder erhalten und harmonische Entwicklung fördern
- Einzelhandel:
 - bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung, verbrauchernah, keine großflächigen Einrichtungen im ländlichen Raum
- Tourismus / Naherholung
 - landschaftsbezogener und Aktivtourismus
 - Kur- und Gesundheitstourismus
 - intakte Natur, nicht verbaute Landschaft sowie eine weitgehend erhaltene Ursprünglichkeit in den Siedlungen sind die wichtigsten Grundlagen für den Tourismus in der Region
 - Fischland / Darß / Zingst ist ein Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung
- Tourismusschwerpunktraum
 - besondere vorrangige Sicherung des Tourismus als Wirtschaftszweig
 - relativ ungestörte Landschaft mit großem Potential an vielseitigen Erholungswerten, hohem Freizeitwert und geringer Umweltbelastung
- Schwerpunkt des Bädertourismus
 - gewässerbezogener Tourismus
 - innere Seewasserstraße Ostsee u.a. Gewässer an Darß einschließlich Saaler Bodden
 - Entwicklung des Hafens, Anpassung an moderne Standards

- Sonstige touristische Infrastruktur
 - Sport- und Freizeitanlagen
 - Seebrücken
 - Entwicklung von Kurfunktionen unter Beachtung der Konflikte mit Urlaubern und Tagestouristen

- Sonstige Infrastruktur
 - Kindereinrichtungen / Schulen
 - 1998 Grund-, Haupt-, Realschule
 - künftig nur noch Grundschulstandort

Für den Bereich der Siedlungsentwicklung bedeuten diese Vorgaben für Wustrow, dass ein Wachstum lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen soll. Hierbei geht Innenentwicklung der Gemeinden vor Außenentwicklung, d.h. die Mobilisierung innerörtlicher Brachflächen, die Revitalisierung vorhandener Baugebiete und das Auffüllen von Baulücken sind vorrangig zu verfolgen.

Die Gemeinde Wustrow liegt im Tourismusschwerpunktraum, d.h. Maßnahmen der Saisonverlängerung sind erwünscht. Ein attraktives Angebot an Sport- und Freizeitflächen soll geboten werden. Sport sowie sportorientierte Freizeit- und Erholungseinrichtungen sollen innerörtlich betrieben werden.

Die Gemeinde Wustrow ist als Schulstandort ausgewiesen. Die vorhandenen Schulstandorte sind zu erhalten, zu modifizieren und gegebenenfalls zu erweitern. Eine wohnortnahe Grundschulversorgung soll auch bei zurückgehenden Schülerzahlen erhalten bleiben. Das gleiche gilt ebenfalls für die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Es besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Wustrow.

Der südwestliche Teil des Planungsgebiets ist als sonstiges Sondergebiet – Bildung, Erholung - dargestellt. Zulässig sollen Einrichtungen für den Tourismus sein. Das restliche Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule, Sport – ausgewiesen, mit Ausnahme eines Streifens Grünfläche am Nordrand des B-Plan-Geltungsbereichs. Aus diesen derzeit wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan nicht entwickelt werden, weshalb der FNP für dieses Gemeindegebiet aufgrund der veränderten Planungsziele als Teil der 2. FNP-Änderung im Parallelverfahren angepasst wird.

3.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Der ursprüngliche Städtebauliche Rahmenplan der Gemeinde Wustrow weist analog zum Flächennutzungsplan Sondergebiet und Fläche für den Gemeinbedarf aus. Jedoch ist hier der Sportplatz als öffentliche Grünfläche festgelegt. Südlich des Sportplatzes und der ehemaligen Seefahrtsschule ist je ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen..

Die ehemalige Seefahrtsschule soll als Solitärgebäude von den Anbauten befreit und mit Großgrün umstellt werden. Der ruhende Verkehr soll sightgeschützt untergebracht werden.

Der Städtebauliche Rahmenplan der Gemeinde Wustrow wurde in Form einer Fortschreibung aktualisiert, überarbeitet und am 28.06.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Fortschreibung sieht vor, dass das Gebäude der ehemaligen Seefahrtsschule künftig für Gemeinbedarfs-einrichtungen genutzt und u.a. die Grundschule und eine Kindertagesstätte aufnehmen wird. Der nördlich der Park-Straße noch vorhandene Plattenbau der Realschule soll abgerissen und die gesamte Fläche – ausschließlich der zu sichernden Sportplatzfläche – als Standort für ortstypische Einfamilienhaus-bebauung entwickelt werden.

3.4 Andere gesetzliche Vorschriften

3.4.1 Satzungen

Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die nördlich der Parkstraße angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung der Gemeinde Wustrow, in Kraft getreten am 10.07.1992.

Gestaltungssatzung gemäß § 86 LBauO M-V

Die Grundstücke der Häuser Parkstraße Nr. 8, 10, 12, 14 und 16 liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustrow, in Kraft getreten am 11.01.2002.

3.4.2 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 23 LNatG M-V

Das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der bebauten Ortslagen liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine engeren Schutzzonen des Landschaftsschutzgebiets.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Lage des Planungsgebiets

Das Ostseebad Wustrow liegt an der Engstelle des Fischlandes zwischen Ostsee und Saaler Bodden. Die Ortslage schließt an beide Küsten an.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Stadteingang und prägt hier das Ortsbild aufgrund der beeindruckenden Kubatur der ehemaligen Seefahrtsschule. Südwestlich des Planungsgebietes schließt sich der Ortsrand in Form einer naturnahen Bachniederung an. Dahinter liegt im Westen der Deich entlang der Ostsee. Südlich führt die L 21 vorbei.

4.2 Städtebauliche Bedeutung

Die Gemeinde Wustrow stellt sich heute als Siedlung mit dörflichem Charakter - Kapitäns-, Seemanns-, Fischerhäuser und kleinmaßstäbliche Bäderarchitektur - dar.

Die Baumasse / Kubatur der Bausubstanz Seefahrtsschule steht zur vorhandenen Siedlungsstruktur im Widerspruch. Andererseits stellt gerade dieser Widerspruch einen besonderen Reiz dar. Die Seefahrtsschule als Nutzung hatte und hat für die Gemeinde eine enorme Bedeutung. Aus diesem Grunde wurden die Hauptgebäude mit Turm in die Liste der Kulturdenkmale des Landes M-V aufgenommen. Die Existenz des für diese spezielle Funktion entwickelten Gebäudekomplexes ist mit dem Wegfall der Nutzung als Seefahrtsschule fraglich.

Die Ortsansicht von Südwesten wird erheblich durch das Gebäude geprägt. Durch einen Wegfall dieser Substanz würde die Besonderheit der Wustrower Ortsansicht aufgehoben. Im städtebaulichen Gefüge des Ortes - funktional, strukturell, baulich - wäre dieses Element verzichtbar.

Es ist eine Umstrukturierung erforderlich, bei der ein städtebaulich und historisch bedeutsamer, möglichst großer Teil der Seefahrtsschule erhalten und umgenutzt werden kann. Um dieses Ziel zu realisieren ist es erforderlich, den gesamten Bereich der Schulen zu entwickeln, einer geordneten Nutzung zuzuführen und in das Funktions- und Raumgefüge der Gemeinde einzugliedern.

4.3 Nutzung und umgebende Bebauung

Die derzeitige Nutzung des Planungsgebiets teilt sich in drei große Bereiche und, als vierten Bereich, zwei kleinere Wohngebiete.

Der große nordwestliche Teil wird durch die Schule genutzt. Diese besteht aus einem dreigeschossigen solitären Gebäude in Plattenbauweise mit Flachdach und einer Turnhalle für den Schulsport. Des Weiteren befindet sich auf dieser Fläche das der Schule zugeordnete Freigelände mit einem Sport- und einem Kinderspielplatz. Teile der Fläche liegen brach. Nordwestlich schließen einige Kleingärten an. Die Schule wird derzeit durch eine Realschule und eine Grundschule belegt. Die Turnhalle kann aufgrund von Bauфälligkeit nicht mehr genutzt werden.

Östlich anschließend liegt als weiterer Bereich der Sportplatz, der durch die Schule und öffentlich genutzt wird. Hier findet das jährliche Tonnenabschlagen statt. Der Sportplatz wird durch einen wilden Parkplatz ergänzt.

Im Süden befindet sich das Gelände der ehemaligen Seefahrtsschule. Die bauliche Gesamtanlage bestand aus mehreren Flügeln, die sich um einen nach Norden offenen Hof gruppierten. Im Südwesten steht ein Turm, im Südosten ist ein weiterer Flügel angebaut. Um das Hauptgebäude befanden sich etliche Baracken und untergeordnete Nebengebäude, welche mittlerweile beräumt worden sind. Der Haupttrakt hat drei Vollgeschosse, der Turm umfasst sechs Vollgeschosse. Der südöstliche Flügel ist lediglich zweigeschossig. Bis auf den Turm haben alle Gebäudeteile Satteldächer. Das Gebäude stehen leer.

Die Wohngebäude nördlich der Parkstraße gehören fast ausnahmslos zum historischen Gebäudebestand und sind als Schifferhäuser zu charakterisieren. Es sind eingeschossige traufständige Gebäude mit Krüppelwalmdach. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine weitere kleine Wohnsiedlung. Die dort befindlichen Gebäude sind ebenfalls eingeschossig, jedoch in modernerer Bauweise mit Satteldach errichtet.

4.4 Ortsbild

Es finden sich in Wustrow zwei unterschiedliche Bebauungsstrukturen, die das Ortsbild prägen.

Die eine, die „aufgelockerte“ Struktur, entsteht durch die unterschiedliche, nicht parallele Ausrichtung der Häuser zu einer geschwungenen Straße. Dieses Gefüge erzeugt durch seine Vielgestaltigkeit Harmonie und Spannung. Die andere charakteristische Struktur im alten Ortskern bilden im gleichmäßigen Abstand zueinander stehende Einzelhäuser entlang gerader Straßen. Die Gebäude bilden eine Flucht parallel zur Straße und lassen somit eine lineare, ruhige Siedlungsform entstehen.

Die beiden Bebauungsstrukturen ergänzen sich zu einem harmonischen Dialog und definieren so das spezifische Ortsbild von Wustrow.

Eine weitere herausragende Qualität des Ortsbildes entsteht durch eine Vielzahl von erhaltenen historischen Häusern. Viele dieser Gebäude sind unverändert. Ein Großteil dieser Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die, die Umgebung des Planungsgebiets prägende typische historische Hausform ist das „Schifferhaus“. „Es hat sich aus den alten rohrgedeckten Katen zur Blütezeit der Segelschiffahrt zu Beginn des 19. Jhds. entwickelt. ...

Die eingeschossigen symmetrischen Hauptgebäude mit hohem Dach sind für die Ortsslage typisch und bieten viel Platz. Dachausbauten, zunächst mit Fledermausgauben später mit Frontspieß, belassen die ruhige Gebäudeform. Zusätzliche Gauben und Vorbauten würden den Gebäudetyp erheblich stören. ...

Typisch für die breitgelagerten Schifferhäuser sind die ursprünglich weitgehend geschlossenen, tief herangezogenen Dächer mit Krüppelwalm. Die Traufe ist niedrig, der Dachüberstand beträgt ca. 0,40 m. Da der Dachraum bei einer Neigung von 45-50° sehr hoch ist, wurden die Böden mehr und mehr ausgebaut. Die zur Belichtung typische Fledermausgaube sitzt in der Mitte und hat einen Abstand von ca. 1,00 m von der Traufe. Mehr Licht und Platz ergibt der Frontspieß. Auch er sitzt mittig, ... Große Gauben, zusätzliche Gauben sowie Dachflächenfenster zerstören die Dachfläche und Proportion. Ursprünglich wurden als Dacheindeckung rote Tonbiberschwänze verwendet. ...

Wie der Baukörper und der Grundriß ist auch die Straßenfassadengliederung einfach und symmetrisch. Die Fenster haben den gleichen Abstand zueinander und gleiche Sturz- und Brüstungshöhen. Die Haustür sitzt in der Mitte. ... Vordächer sind untypisch, auf ihren Einbau ist zu verzichten. Die Fassaden sind ursprünglich aus rotem Ziegelmauerwerk erstellt und weiß geschlämmt (mit Kalk). Die Häuser haben einen deutlichen Sockel aus dem entsprechenden Material. Neuere Häuser bzw. renovierte Häuser sind zum Teil verputzt und weiß gekalkt. ...

Die Fenster liegen in der Fassade zurück und ihre Formate sind als stehende Rechtecke auszubilden. Die Fenster sollten ein Seitenverhältnis von $b/h=1/1,2-1,4$ aufweisen, wobei die Breite ca. 1,6 m und die Höhe ca. 2,0 m nicht überschreiten darf. Wichtig ist der Erhalt der Vierteilung durch Hauptpfosten und Kämpfer. Die Flügel werden durch Sprossen in Querformate geteilt. ... Der Anstrich soll im Allgemeinen mit weißem Farbton erfolgen. Bei geschlämmten oder geputzten Fassaden finden wir häufig eine Rahmung im Sturzbereich – bei Ziegelfassaden meist die Grenadierschicht (gemauerter Sturz). ... Die Sohlbänke sind als Rollschicht gemauert.

Bei geputzten oder geschlammten Fassaden sind sie farblich abgesetzt. Die herkömmlichen hölzernen Klappläden helfen, die Fassade zu gliedern und bieten Sonnen-, Wetter-, Klima- und Einbruchsschutz. ... Sie werden meist als Füllungsflügel ausgeführt und können farbig gestrichen werden, wobei grelle Farbtöne zu vermeiden sind. Rolläden gehören nicht in ein Schifferhaus. Die Fenster der Fledermausgauben werden ebenfalls durch Pfosten in stehende Formate gegliedert. Zum Teil kunstvoll gearbeitete Sprossen unterteilen die Glasfläche weiter. ...

Auch die Türöffnungen haben stehende Formate. Das Seitenverhältnis ist ca. 1/1,5-1,75 mit maximaler Breite von 1,8 m und maximaler Höhe von 2,90 m. Die Türen sind zweiflügelig mit Glasscheiben. Der Glasanteil darf maximal 40% betragen. Die Türen sind meist aufwendig als Füllungstüren gearbeitet. Der Rahmen besteht in der Regel aus profiliertem Holz bzw. Laibungsfüllungen. Der Anstrich ist farbig, grelle Farben sind zu vermeiden.“

(Quelle: Petersen + Pörksen, Baufibel für Wustrow, Anregungen und Empfehlungen zum Bauen, Umbauen, Modernisieren und Gestalten, Lübeck 1990)

4.5 Denkmale

Die Hauptbaukörper auf den Grundstücken Park-Straße 8, 10, 14, 16 und 20 sowie die ehemalige Seefahrtsschule – zwei Haupttrakte mit Turm - sind in der Denkmalliste als Baudenkmale eingetragen. Maßnahmen, die an den Denkmalen und in ihrer direkten Umgebung ausgeführt werden, sind gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Östlich an das Plangebiet anschließend, außerhalb des Geltungsbereichs, liegt der Denkmalbereich Lindenstraße 1-31.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von außen durch die Park-Straße, den Direktor-Schütz-Weg und Lindenstraße erschlossen und darüber an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Parkstraße wurde bereits vor kurzer Zeit bedarfsgerecht instandgesetzt. Der Direktor-Schütz-Weg wird erst nach Abriss des Schulgebäudes in Plattenbauweise auf dem Westerfeld eine Sanierung erfahren, um den zukünftigen Erschließungsfunktionen für die geplanten nördlichen Wohngebiete im Geltungsbereich zu entsprechen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsflächenbreite des Direktor-Schütz-Wegs entspricht der Breite der Planstraßen A und B, um einen mindestens analogen Ausbaustandard zu ermöglichen.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Die Stromerschließung wird durch die Mittelspannungsleitung vom Umspannwerk Ribnitz zum Fischland und weiter zum Darß gewährleistet. In Abhängigkeit von der geforderten Leistung sind eventuell ein Trafo zu errichten und das Mittelspannungsnetz entsprechend zu erweitern.

Gas

Das örtliche Gasversorgungsnetz wurde im Wesentlichen 1994 fertiggestellt. Es wird durch die Erdgasleitung, die das Fischland und den Darß erschließt, über Druckreglerstationen versorgt.

Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt aus dem Wasserwerk Ribnitz und aus dem Wasserwerk Ahrenshoop-Althagen.

Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch zentrale Reinigung in der modernen Abwasserbehandlungsanlage Körkwitz. Niederschlagswasser von unverschmutzten Flächen werden in den Graben 24, der in den Polder „Ribnitzer Stadtwiesen“ einmündet, eingeleitet.

Abfall

Die Entsorgung von Hausmüll, Sperrmüll und Gewerbeabfall erfolgt entsprechend Abfallgesetz und Abfallsatzung des Kreises Nordvorpommern von den Grundstücken.

4.7 Altablagerung

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist im Altlastenkataster eine Altablagerung erfasst. Nach einer beprobungslosen Erstbewertung handelt es sich hierbei um eine Grubenverfüllung durch Sperrmüll, Bodenaushub und nicht-toxischen Bauschutt mit einem Umfang von 5.000 m³. Die Altablagerung beschränkt sich auf die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die benachbarten Flächen sind nicht betroffen. Auf der Grünfläche sind keine Spielplätze oder andere Nutzungen geplant, die gegenüber nicht-toxischem Bauschutt sensibel sind. Im Hinblick auf die festgesetzte „unsensible“ Nutzung im Bereich der Altablagerung wird daher auf eine Kennzeichnung verzichtet.

Im Bereich des nördlichsten Wendehammers in westlicher Verlängerung der Straße „Am Park“ befindet sich eine ehemalige Klärgrube mit einem Durchmesser von ca. 4 m, die zum Bau der Wendeanlage verfüllt werden muss.

4.8 Emissionen

Im Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude in der Nähe des planungsrechtlich zu sichernden Sportplatzes samt benachbarter öffentlicher Parkfläche. Durch den Bebauungsplan werden die Grundlagen für die Entwicklung einer weiteren, an die bestehenden Lärmquellen heranrückenden Wohnbebauung geschaffen. Zu berücksichtigen sind außerdem die bestehenden Lärmemissionen durch die äußere Erschließung des Plangebiets (L 21) als Verkehrslärm, und durch eine Windkraftanlage als gewerblichen Lärm. Durch die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung wurde der Umfang dieser Emissionen ermittelt und als Ergebnis festgestellt, dass aufgrund der gewählten Abstände keine baulichen Schallschutzmaßnahmen in den Wohngebieten festgesetzt werden müssen. Aufgrund der Nähe zu den neuen Wohngebieten, zu den bestehenden Wohnhäusern am Direktor-Schütz-Weg nördlich des Geltungsbereichs, zur zulässigen Fremdenbeherbergung des Sondergebiets Nr. 2 „Gesundheitstourismus“ der ehemaligen Seefahrtsschule, sowie den Übernachtungsmöglichkeiten der dortigen Anlagen für soziale Zwecke, muss aber die Nachtnutzung (22-06 Uhr) der öffentlichen Parkfläche P1 und der zu den schutzbedürftigen Nutzungen benachbarten Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 und GSt 2 durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden (siehe unter Nr. 5.6 der Begründung).

4.9 Grünordnerische Bestandsaufnahme

Im Rahmen der grünordnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde der Bestand an Biotop- und Nutzungstypen erfasst und in einem Bestandsplan als Teil des Grünordnungsplans kartiert, welcher als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. In diesem Bestandsplan ist die genaue Lage und Abgrenzung der Biotoptypen aufgeführt. Die Bestandserfassung des Plangebietes erfolgte mit der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ erstellt vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1998/ Heft 1). Hierbei bedeutet das Zeichen (§), dass es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V handelt, (BWB) hingegen steht für ein weiteres besonders wertvolles Biotop, das aber nicht gesetzlich geschützt ist.

An dauerhaften Vegetationsstrukturen sind nachfolgend beschriebene Elemente im Plangebiet vorhanden:

Ruderalgebüsch – 2.1.4 (§)

Im nordöstlichen Bereich der Schule befindet sich ein Ruderalgebüsch. Holunder, Brombeere, Jungwuchs von Ahorn, Weide, Esche und Eiche bilden eine dichte Gebüschstruktur. Nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns sind Ruderalgebüsche nach § 20 geschützte Biotope.

Feldgehölze heimischer Baumarten – 2.2.1 (§)

Im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches südlich des Strandzuganges befindet sich ein kleiner Erlenbruch östlich des Grabens. Der starke Brennnesselbestand in der Krausschicht zeigt einen hohen Nährstoffgehalt an. Nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns sind Feldgehölze heimischer Baumarten nach § 20 geschützte Biotope.

Windschutzpflanzungen - Pappeln – 2.4.1

Entlang des Geländebruchs südlich der „Seefahrtsschule“ befindet sich eine hochgeschlossene Pappelreihe mit einem dichten Unterwuchs aus Holunder und Ahorn-Jungwuchs. Zwei kürzere Abschnitte befinden sich südlich des Sportplatzes, diese sind im Unterwuchs weniger dicht geschlossen.

Linden-Baumreihe – 2.6.2

Der Lindenbestand in der „Parkstrasse“ stellt eine für Wustrow typische Grünstruktur dar. Besonders im Verkehrsraum sind alte Lindenbäume als Baumreihe das prägende Element in Wustrow. Diese Baumreihen sind nach § 27 nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns gesetzlich geschützte Biotope.

Ältere und jüngere Einzelbäume – 2.7.1/ 2.7.2

Weitere Einzelbäume, vornehmlich Pappeln, Linden, Obstbäume und andere Siedlungsgehölze, befinden sich entlang der Grundstücksgrenzen oder innerhalb der Freiflächen. Aufgrund ihres Alters, der Art und des Vitalitätszustandes sind sie mehr oder weniger wertvoll.

Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung mit beidseitigem Aufwuchs von Pioniergehölzen – 4.5.1

Der ständig wasserführende Graben mit beidseitigem Aufwuchs von Pioniergehölzen befindet sich entlang der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches. Er ist stark eingewachsen was ihn für die Amphibien wertvoll macht.

Naturfernes stehendes Gewässer – 5.6.0

Der Teich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches direkt an der Einfahrt zur „Seefahrtsschule“ ist ein durch menschliche Nutzung geprägtes Stillgewässer, welches auch künstlich angelegt worden ist. Es sind kaum Ufer- und Wasservegetationen vorhanden.

Ruderales Staudenflur – 10.1.2

Westlich des Ruderalgebüsches im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich die ruderales Staudenflur. Die zwei- bis mehrjährigen Arten bilden Staudengesellschaften auf nährstoffreichen, meist frischen Mineralstandorten.

Siedlungsgebüsch/ -hecken heimischer Gehölzarten – 13.2.1/ 13.2.3

Die linearen Gehölzbestände innerhalb der Siedlungsbereiche stellen meistens Grenzmarkierungen der Schulfläche dar. Die freiwachsenden Siedlungshecken sind meistens einreihig oder versetzt zweireihig. Die Gebüschformen (nicht linear) befinden sich auf dem Gelände der „Seefahrtsschule“. Heimische Strauch- und Baumarten dominieren, wie z.B. Ahorn, Weide, Kirsche, Eberesche und Sanddorn.

Artenreicher Zierrasen – 13.3.1 (BWB)

Die extensiv gepflegte Rasenfläche mit einem höherem Kräuteranteil befindet sich zwischen dem Einzelhausbestand und dem Schulgelände, sie ist eine typische Fläche des Siedlungsbereiches. Einzelne Obstbäume sind Relikte der ehemaligen Koppel- oder Gartennutzung. Es ist ein weiteres wertvolles Biotop, das allerdings nicht geschützt ist.

Strukturreiche ältere Kleingartenanlage – 13.7.1 (BWB)

Die viel Gartenparzellen befinden sich im Nordwesten des Geltungsbereiches, es sind Laubgrundstücke mit älterem Baumbestand, überwiegend Mittelstämme. Diese Anlage ist ebenfalls ein weiteres wertvolles Biotop, das allerdings nicht geschützt ist.

Nutzgarten – 13.8.3

Von Obstbäumen und -sträuchern und Gemüse- und Kräuterbeeten geprägter Garten.

Sportplatz – 13.9.1

Die intensiv gepflegte Fläche befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches und ist eine prägende Grünfläche mit Ballsport- und Leichtathletikanlagen auf Rasenflächen in diesem Siedlungsbereich.

Bestandsbebauung – 14.3.2/ 14.4.2/ 14.6.2

Die Definitionen dieser Nutzungstypen umschreiben die bestehenden Baukörper. Die „Seefahrtsschule“ ist als Bau-Denkmal ein historisches Repräsentationsgebäude, mit dem sich der Ort Wustrow identifiziert. Die Schulgebäude sind für den Gemeinbedarf wertvoll. Die Einzelwohnhäuser in der Parkstraße stellen eine typische Bauform des Ortes dar.

Pfad-, Rad- und Fußweg – 14.7.1

Dieser Weg ermöglicht die fußläufige Erschließung des Südwestlichen Ortsteiles von Wustrow bis hin zur Seebrücke. Er ist nicht befestigt aber stark verdichtet.

Wirtschaftsflächen teilversiegelt – 14.7.3

Dieser Flächentyp umschreibt den größten Flächenanteil des B-Plangebietes, da es die Nebenflächen um die „Öffentlichen Gebäude“ umschreibt.

Die Flächen um die „Realschule“ sind kleingliedrig unterschiedlich stark versiegelt oder verdichtet. Die Flächen an der „Seefahrtsschule“ sind teilweise planierte offene Abrissflächen in der Nutzung als temporäre Parkflächen und teilweise auch noch versiegelt.

Versiegelte Wirtschaftsflächen und –wege/ Straße – 14.7.4/ 14.7.5

Diese Flächen sind die Verkehrs- und Parkflächen im B-Plangebiet und sind teilweise asphaltiert bzw. mit Betonplatten versiegelt.

5 Planinhalte

5.1 Nutzungskonzept

Für das Gebäude der ehemaligen Seefahrtsschule strebt die Gemeinde Ostseebad Wustrow eine Mischung mehrerer Nutzungen an, bestehend aus Einrichtungen für den Gemeinbedarf und Nutzungen, die auf die Deckung des Bedarfs an touristischen Gütern Dienstleistungen und auf die Verlängerung der Saison abzielen.

Im „Gebiet für Infrastruktur“ sind folgende Einrichtungen vorgesehen:

- eine Grund- und Ganztagschule mit unterschiedlichen Räumlichkeiten
- eine Kindertagesstätte für Kinder unterschiedlicher Altersstufen,
- der Kinder- und Jugendverein „De Klabausters“,
- ein Seniorentreff,
- eine Galerie,
- eine Kurbibliothek,
- ein Museum in Form eines maritimen nautischen Historienkabinetts
- ein kleines Planetarium
- ein Veranstaltungssaal.
- eine Sporthalle unter Einbeziehung des nach Süden ragenden Mensagebäudes der ehemaligen Seefahrtsschule und dessen südlicher und östlicher Außenmauern.
- Läden, in Analogie des verwendeten Begriffs in § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, als kleine, wohnverträgliche Form des Einzelhandels, mit einem Bezug zum Fremdenverkehr,
- Betriebe des Gesundheitstourismus: hier wird an einen integrative Beherbergungsbetrieb für Behinderte und Nichtbehinderte gedacht,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die freien Berufe.

Um den Planungsleitsätzen, hier insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB, und dem Abwägungsgebot zu entsprechen, wurde die zulässige maximale Geschossfläche pro zulässige Nutzung festgesetzt. Dies dient insbesondere der Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf die Nachbarschaft und auf die übrige Infrastruktur des Ortes. Die Nutzungen, z.B. Planetarien und Museen, könnten ohne flächenmäßige Beschränkungen unerwünschte Ausmaße annehmen.

Die sich in dem Zusammenhang einer komplexen Nutzungsmischung aufdrängende Lärmproblematik zwischen den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gebäudes ist im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen und gegebenenfalls durch bauliche Schalldämmmaßnahmen im Gebäude zu lösen.

In Ergänzung zu den am Rand und innerhalb des Planungsgebiets vorhandenen Siedlungsflächen werden die Flächen westlich des bestehenden Sportplatzes und nördlich der ehemaligen Seefahrtsschule einer Wohnnutzung zugeführt. Diese Wohnsiedlung führt die der gewachsenen Ortslage logisch fort und definiert den Ortsrand Richtung Ostsee. Das dort noch vorhandene kombinierte Grund- und Realschulgebäude wird dafür abgerissen werden, die Grundschule im Gebäude der ehemaligen Seefahrtsschule untergebracht und die Realschule aus Wustrow ausgelagert.

Der Sportplatz wird erhalten als wohnortnahe Erholungsnutzung. Er ist an dieser Stelle vom gesamten Ort fußläufig zu erreichen und dient so der Naherholung der Bevölkerung. Die möglichen Nutzungskonflikte mit der benachbarten bestehenden und geplanten Wohnnutzung wurden fachgerecht mit Hilfe eines Lärmschutzgutachtens untersucht. Demnach bedarf es für die Fläche des Sportplatzes keiner Festsetzung im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde die zulässige Grundfläche (GR) als absolutes Maß festgesetzt, wobei den Baugebieten mit Gebäudebestand ein größerer Spielraum, also eine höhere GR, eingeräumt wird, da die Grundstücke bereits in einem hohen Maße bebaut sind. Als Pendant zur dichten bestehenden Bebauung nördlich der Park-Straße wird die zulässige Grundfläche im neuen Baugebiet südlich der Parkstraße mit 160 m² gegenüber den anderen neuen Baugebieten ebenfalls höher festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Errichtung von Garagen wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen, um den Bau großräumiger Garagen, die mittelfristig zur Ferienwohnnutzung zweckentfremdet werden könnten, zu verhindern.

Für das Baugrundstück der ehemaligen Seefahrtsschule wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Das maßgebende Fläche des Baugrundstücks misst rund ein Hektar (siehe auch 6.3 Flächenbilanz).

Die sichtbaren Firsthöhen für die neuen Wohngebäude wurden auf ca. 8,50 m, im Wohngebiet südlich der Parkstraße auf ca. 8,75 m festgesetzt. Damit sind sie ca. 0,25 m niedriger als beim Gebäudebestand nördlich der Park-Straße angrenzend. So wird eine im Vergleich zum historischen Schifferhaus disproportionale Ausdehnung der Dachgeschosse vermieden, wie sie aufgrund heutiger Raum- und Deckenhöhen bei 9 m sichtbarer Firsthöhe wahrscheinlich wäre. Zur weiteren Bestimmung der Gebäudeproportionen wurden auch die maximalen Traufhöhen bestimmt. Die Festsetzungen zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens sollen die städtebaulich unerwünschte Wirkung hoch über dem Gelände herausragender Sockel und Kellergeschosse begrenzen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf das amtliche Höhensystem HN als untere Bezugsebene, da im Planungsgebiet kein geodätischer Festpunkt vorhanden ist.

Bei einem abschüssigen Gelände und dem Wunsch der Gemeinde, die Bauhöhen detailliert zu regeln, bei gleichzeitig gewollter Flexibilität der Lage der Baukörper bietet sich das gewählte Planzeichen 15.14., die „Perlschnur“, gegenüber seitlichen Baugrenzen zur Unterteilung der überbaubaren Grundstücksflächen an. Die Verwendung von seitlichen Baugrenzen zur Unterteilung würde eine zusätzliche Regelung und Einschränkung bedeuten, die nicht beabsichtigt ist.

Die Firsthöhe rückwärtiger Anbauten wurde gegenüber der Firsthöhe des Hauptbaukörpers auf maximal 3/4 der Höhe herabgesetzt als unterschiedliche Festsetzung des Nutzungsmaßes für Teile baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO, um für Neubauten eine den historischen Vorbildern verpflichtete Gebäudekubatur sicherzustellen, wie sie ausführlich in der „Baufibel für Wustrow“, a.a.O., beschrieben werden.

Um die angestrebte Großzügigkeit der Bebauung durch eine geringe bauliche Dichte mit entsprechenden Gebäudeabständen zu garantieren, ohne die genaue Lage der Baukörper durch Baugrenzen vorgeben zu müssen, wurde ein Mindestmaß der Baugrundstücke von 500 m² nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde wiederum ein Höchstmaß der Baugrundstücke von 1.200 m² aufgenommen. Ferner wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 beschränkt, um Auswirkungen auf die Infrastruktur durch eine zu große Zahl der Wohnungen zu vermeiden und das Ziel einer großzügigen Bebauung zu unterstützen.

5.3 Bebauungsstruktur und Stellung baulichen Anlagen

Der besondere Reiz des Widerspruchs zwischen der Baumasse / Kubatur der Bausubstanz Seefahrtsschule zur vorhandenen Siedlungsstruktur, der die Ortsansicht von Südwesten erheblich prägt, soll erhalten bleiben. Daher wird ein mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmter, städtebaulich und historisch bedeutsamer, möglichst großer Teil der Seefahrtsschule in seiner vorhandenen baulichen Struktur gesichert. Für die Neunutzung notwendige Ergänzungsbauten werden in der Kubatur dem denkmalgeschützten Gebäude angepaßt.

Für die neu zu entwickelnde Wohnsiedlung wird die geplante bauliche Struktur aufgrund der hohen Qualität des Ortsbilds von den zwei ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen und dem ortsbildprägenden Haustyp abgeleitet. (siehe Kap. 4.4 „Ortsbild“).

Entlang des geschwungenen Direktor-Schütz-Wegs soll durch die leicht variierende Tiefe der Baufenster eine versetzte Lage der Häuser zur Straße ermöglicht und damit eine eher unregelmäßige Baustruktur mit giebelständigen Einzelhäusern entstehen. Entlang der geraden Erschließungsstraßen sollen traufständige Einzelhäuser die andere charakteristische Struktur des Ortes widerspiegeln. Die jeweilige Firstrichtung wurde festgesetzt, um dem städtebaulichen Leitmotiv einer Kombination der zwei beschriebenen ortsbildprägenden Baustrukturen zu entsprechen.

Eingeschossige, symmetrische Hauptgebäude mit hohem Dach, zunächst mit Fledermausgauben, später mit Frontspieß, sind für die Ortslage typisch. Die geplanten Gebäude werden diesem Gebäudetypus des sogenannten „Schifferhauses“ entsprechen. Umfangreiche gestalterische Vorgaben wurden dahingehend formuliert und als textliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen, um eine architektonische Beliebigkeit zu verhindern.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehr und Abfallentsorgung

Die Erschließung der neuen Wohngebiete erfolgt über die bestehende, sanierte Parkstraße und dem Direktor-Schütz-Weg, von dem eine neue Erschließungsstraße in Form einer Mischfläche abgeht, die sich in zwei Abzweigungen spaltet, an deren Ende sich jeweils eine Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug in Form eines Wendehammers einschließlich der nach EAE 85/95 notwendigen Freihaltezone befindet.

Das Gelände der Seefahrtsschule wird, von der Lindenstraße kommend, durch eine Stichstraße erschlossen. Für den Schulbus des zukünftigen Grundschulstandorts wurde unmittelbar südlich des Gebäudes der ehemaligen Seefahrtsschule eine Verkehrsfläche dimensioniert, die eine Wendeschleife mit einem äußeren Radius von 22 m nach Tabelle 11 der EAE 85/95 und zusätzliche Freihaltezonen aufnehmen kann. Auch der Radius im Übergangsbereich zur Lindenstraße ist für den Schulbus, von der südlich gelegenen L 21 kommend, ausreichend. Der nördliche Teil der schon als Parkplatz genutzten Fläche südlich des Sportplatzes wird planungsrechtlich als „öffentliche Parkfläche“ dauerhaft festgesetzt und dient in erster Linie den Nutzern des Sportplatzes. Die nachzuweisenden Stellplätze für die Nutzungen des Gebäudes der ehem. Seefahrtsschule sind als Gemeinschaftsstellplätze des sonstigen Sondergebiets festgesetzt, so auch ein Teilbereich der schon als Parkplatz genutzten Fläche südlich des Sportplatzes. Die genaue Zuordnung der Stellplätze zu einzelnen Nutzungen wird im Rahmen des Stellplatznachweises als Teil des Bauantrags für das Gebäude der ehemaligen Seefahrtsschule zu erfolgen haben. Die Nummerierung der Gemeinschaftsstellplatzflächen mit 1, 2 und 3 und der öffentlichen Parkfläche 1 dient der Zuordnung der diesbezüglichen Festsetzung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s.5.6 d. Begründung).

Sämtliche Straßen im Plangebiet sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um auf die beschlossene Einführung flächendeckender Tempo 30-Zonen und die beabsichtigter Weise knapp dimensionierten Straßenquerschnitte hinzuweisen. Der schmale verkehrsberuhigte Bereich östlich des Flurstücks 357/3 der Flur 2 ist als Einbahnstraße in Süd-Nord-Richtung vorgesehen. Das Garagengebäude östlich des Direktor-Schütz-Wegs auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich soll zukünftig entfallen. Das betroffene Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die Garagen sind nur befristet verpachtet.

5.5 Eingriffsregelung und Grünordnung

Der folgende Abschnitt stellt eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der Grünordnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dar.

5.5.1 Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind nur Sportanlagen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (Rasen, Splitt, wassergebundene Oberflächenbeläge) zulässig. Damit soll vermieden werden, dass die nur temporär genutzten Flächen unverhältnismäßig versiegelt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ sind keine Pflegemaßnahmen zulässig. Es ist zu erwarten, dass sich das Feuchtgebiet weiter entwickelt. Ein möglicher Gehölzaufwuchs verbessert die Einbindung in die Landschaft.

5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die privaten Stellplätze innerhalb der des Bebauungsplangebietes sollen in einer versickerungsfähigen Bauweise ausgeführt werden. Die in Klammern aufgeführten Befestigungen mit Schotterrasen, Sickerpflaster, Fugenpflaster oder Rasengitter sind nur Empfehlungen. Durch diese Bauweisen wird eine Reduzierung der negativen Wirkungen der Versiegelung erreicht. Das anfallende Regenwasser kann versickern. Der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt wird weniger stark beeinträchtigt.

5.5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Verkehrsflächen sowie die Grünflächen werden Anpflanzgebote für Bäume, Gehölzgruppen und Sträucher festgesetzt, die sich auf einen bestimmten Flächenanteil beziehen. Damit ist die Durchgrünung des Gebiets und die Schaffung neuer Grünstrukturen gesichert. Gleichzeitig soll aber die Nutzbarkeit der Flächen nicht unnötig eingeschränkt werden. Um das zu erreichen, wurden nur am Rand der Verkehrsflächen und in den verkehrsflächenbegleitenden Grünstreifen örtliche Bindungen festgesetzt. Mit der Differenzierung der Bezugsgrößen sollen unterschiedliche Dichten in den Grünstrukturen erreicht werden.

Die „Parkanlage“ im südlichen Bereich des B-Planes bietet der „Seefahrtsschule“ einen angemessenen repräsentativen Rahmen und stellt einen Puffer zwischen intensiv genutzten Flächen und der Landschaft dar. Für die Anpflanzgebote werden Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um ein gutes Anwachsen und eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baumscheiben.

Die Pflanzenauswahl für die Anpflanzgebote wird eingeschränkt, damit eine landschaftsgerechte Begrünung des Gebietes erfolgen kann. In den Festsetzungen wird die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgeschrieben.

5.5.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Einige Flächen sind mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Hier steht die Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen im Vordergrund. Es handelt sich dabei im wesentlichen um Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bäume sollen während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig. Damit soll langfristig der Bestand der Bäume gesichert werden.

5.5.5 Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung

Obwohl die Baumfällungen der zumeist jüngeren Einzelbäume anhand der Methodik mit einer Flächenzahl bilanziert worden sind, gelten sie mit den Neuanpflanzungen, die auch mit einer Flächenzahl bilanziert werden, als ausgeglichen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung kann der Plattenweg im Wald, auf dem Flurstück 98/1 der Flur 3 der Gemarkung Ostseebad Wustrow zurückgebaut und der Sukzession zugeordnet werden. Weiterhin sind die linearen Gehölzpflanzungen, die das Gebiet durchgrünen und einen Biotopverbund schaffen, eine Ausgleichsmaßnahme.

Dennoch können die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 10 "Seefahrtsschule mit Westerfeld" mit den o.g. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden. Das verbleibende, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung genau bezifferte Defizit von 14.237 m² Flächenäquivalent muss mit einer zusätzlichen Ersatzmaßnahme auf den „Fischlandwiesen“ außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und die Anpflanzgebote innerhalb der Grünflächen werden in vollem Umfang den neuen Baugrundstücken, den zusätzlichen Flächenversiegelungen des Bereichs der ehemaligen Seefahrtsschule und den neu entstehenden Verkehrsflächen zugeordnet.

5.6 Immissionsschutz

Das in Auftrag gegebene Lärmschutzgutachten untersucht die sich durch die heranrückende Wohnbebauung veranlasste Lärmimmissionsproblematik in Nachbarschaft des Sport- und Parkplatzes. Als weitere Lärmquellen wurden die Windkraftanlage als gewerblichen Lärm und der Verkehrslärm der übergeordneten Straßenanbindung, der Landesstraße L 21, erkannt und in die Untersuchung eingestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine passiven baulichen Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude festgesetzt werden müssen. Für die in den Sonstigen Sondergebieten ansiedlungswilligen Nutzungen müssen betriebsbezogene Prüfungen im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Gleiches gilt für die unterschiedlichen Gemeinbedarfs-einrichtungen. Im Zuge der Überarbeitung der Planung für den 2. Entwurf wurde eine 1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund der zu erwartenden Spitzenpegelwerte die Nutzung bestimmter Stell- und Parkplatzflächen (P1, GSt1 und GSt2) während der Nachtzeit (zwischen 22 und 6 Uhr) auszuschließen ist. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über dementsprechende Flächenschallleistungspegel wurde textlich unter Punkt 9. aufgenommen, die betroffenen Flächen durch das Planzeichen 15.6 gekennzeichnet. In dieser Ergänzung des Schallgutachtens wurden weitere Immissionsorte auch außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, so in der Lindenstraße, in die Untersuchung aufgenommen. Die bestehenden Gebäude am Direktor-Schütz-Weg nördlich des Geltungsbereichs befinden sich nicht näher an der Lärmquelle des Sportplatzes als der untersuchte Immissionsort IP09, weshalb die gleichen Werte angenommen werden können.

Zur Abschirmung des Bereichs der Seefahrtsschule zum nördlich angrenzenden Wohngebiet wurde eine Heckenanpflanzung festgesetzt. Gleichsam wurde ein Pflanzgebot entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Schutz der rückwärtigen Bereiche der von der Lindenstraße erschlossenen Grundstücke aufgenommen. Im Lärmgutachten wird auf die Belegung des Sportplatzes näher eingegangen, dessen Regelbetrieb derzeit keine Probleme aufwirft.

5.7 Brandschutz

Als Ersatz für den mit einer Stellplatzfläche überplanten bestehenden Feuerlöschteich an der Lindenstraße wird einer neuer Löschteich in die öffentliche Grünfläche am süd-westlichen Rand des Geltungsbereichs integriert. Für die ehem. Seefahrtsschule weist der Bauantrag die konkreten Schutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebäudes nach.

5.8 Hochwasserschutz und Flächen für die Wasserwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Bemessungshochwasser für die Ortslage Wustrow gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz (1994) mit BHW = HN + 1,55 m zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen ist. Die festgesetzten Baugebiete befinden sich sämtlich auf Flächen mit einer natürlichen Geländehöhe von mindestens 2,00 m über HN, so dass keine baulichen oder sonstigen Hochwasserschutz-Maßnahmen erforderlich sind. Lediglich einzelne Bereiche in den süd-westlichen Grünflächen, wie der Graben, weisen leicht geringere natürliche Geländehöhen auf, bedürfen aber keines baulichen Schutzes innerhalb des Geltungsbereichs.

Mit der blau umgrenzten Fläche südlich der Park-Straße und der textlichen Festsetzung I.7. ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB aufgenommen worden. Mit ihr soll eine dauerhafte Grundwasserabsenkung in diesem Bereich verhindert werden, um die angrenzende städtebaulich, wie naturschutzrechtlich bedeutsame Baumreihe vor Schädigungen zu schützen, die mit einer andauernden Entwässerung von Anlagen, insbesondere von Kellergeschossen, einhergehen können. Eine temporäre Absenkung während einer befristeten Bauphase ist hingegen zulässig.

6 Planungsfolgen

6.1 Folgen für die gemeindliche Entwicklung

Mit dem Bebauungsplan wird eine sinnvolle Nachnutzung für das bislang leerstehende Gebäude der Seefahrtsschule mit einer vielschichtigen und belebenden Nutzungsmischung vorgesehen. Zum einen steht damit ein Ort für die örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, speziell für eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine Sport- und Mehrzweckhalle, zur Verfügung. Zum anderen wurde durch den Katalog der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungskategorien die Möglichkeit geschaffen, die Räumlichkeiten kleinen Gewerbetreibenden zur Verfügung zu stellen, die dem Fremdenverkehr im Ostseebad Wustrow dienen.

Mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet wird den Bürgern im Rahmen der Eigenentwicklung die Möglichkeit gegeben, neuen Wohnraum in Wustrow zu schaffen. Dabei wird dem im Regionalen Raumordnungsprogramm geforderten Prinzip, Innen- vor Außenentwicklung zu verfolgen, durch Umnutzung eines bereits teilversiegelten Schulgeländes Genüge geleistet.

6.2 Maßnahmen zur Bodenordnung

Es sind für den Bereich unmittelbar südlich der Park-Straße Maßnahmen zur Bodenordnung durchgeführt worden. Die aktuellen Flurstücksgrenzen und -nummern sind bereits aufgenommen worden.

Nördlich der Parkstraße müssen zur Planrealisierung auf folgenden Flurstücken bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist: 370/3, 374/4 und 380/3 der Flur 2; 112/3, 112/4, 112/14 und 113/3 der Flur 3.

6.3 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Größe in Hektar
6.4 Geltungsbereich	8,3
6.5 Baugebiete	3,8
davon allgemeine Wohngebiete	3,4
davon sonstiges Sondergebiet	1,0
6.6 Verkehrsflächen	1,0
6.7 Grünflächen	2,9
davon öffentliche Grünflächen	2,84
davon private Grünflächen	0,06

6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Grenze zur Durchführungspflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) von mindestens 2 Hektar zulässiger Grundfläche nach Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG wird nicht überschritten, so dass ein entsprechendes Verfahren nicht durchgeführt werden muss.

Ein im Sonstigen Sondergebiet Nr. 2 zulässiger Beherbergungsbetrieb kann aufgrund der diesem Baugebiet zugewiesenen Flächen innerhalb der ehemaligen Seefahrtsschule einen maximalen Umfang von 2.400 m² Bruttogeschossfläche annehmen, einschließlich der beiden nicht als Vollgeschosse geltenden Geschosse Unter- sowie 3. Obergeschoss. Es wird nach von einer, auf diesen Flächen unterzubringenden, maximalen Bettenzahl von weniger als 80 Betten ausgegangen, so dass diesbezüglich keine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.1.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG notwendig wird.

6.5 Kosten

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger der Wohngebietsflächen einen Erschließungs- und Vorfinanzierungsvertrag abgeschlossen, der die Kosten zur Erstellung der neuen Erschließungsstraßen abdeckt. Die Kosten für etwaige öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen im Sonstigen Sondergebiet trägt die öffentliche Hand.

7 Hinweise

7.1 Hinweis des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

- a) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmale bekannt. Die rote Schraffur kennzeichnet 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 anfallende 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 genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmale rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.
- b) 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

7.2 Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Maßnahmen, die an den Denkmalen und in ihrer direkten Umgebung ausgeführt werden, sind gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.