



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22.3 „Osterfeld Nord“

für das Gebiet nordöstlich der Hermann-Löns-Straße, östlich der Neue Straße, südlich des Friedhofweges, sowie östlich und westlich der Osterstraße



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	8
2.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern.....	8
2.4	Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“	10
2.5	Flächennutzungsplan	10
2.6	Bestehende Bebauungspläne	11
2.7	Sonstige Satzungen der Gemeinde.....	11
3	Bestandssituation	14
3.1	Städtebauliche Situation.....	14
3.2	Verkehrliche Erschließung	16
3.3	Natur und Umwelt	17
3.3.1	Vegetationsbestand	17
3.3.2	Topografie.....	17
3.3.3	Altlasten/Kampfmittel	17
3.3.4	Natur- und Artenschutz	18
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild	20
3.4	Erholung und Freizeit	20
3.5	Denkmalschutz	20
3.6	Eigentumsverhältnisse	22
3.7	Ver- und Entsorgung	22
3.8	Immissionsschutz.....	22
4	Planung	24
4.1	Ziele und Zweck der Planung	24
4.2	Flächenbilanz	24
4.3	Städtebauliches Konzept.....	24
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	25

5.1	Maß der baulichen Nutzung	25
5.2	Bauweise	26
5.3	Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers	27
5.4	Verkehrsflächen	27
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5.7	Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO	29
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
7	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
8	Hinweise	33
9	Maßnahmen der Bodenordnung	33
10	Kosten/Finanzwirksamkeit	33
11	Beschluss	34

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bebauungsplan Nr. 22.3, Bestand Baumkataster, Stand: 30.05.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bebauungsplan Nr. 22.3, Flächenanalyse, Stand; 30.05.2025

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Aufgrund der dynamischen touristischen und wohnbaulichen Entwicklung des Ostseebades Wustrow besteht ein erheblicher Entwicklungsdruck auch auf die Bestandsgebiete des Ortes. Durch die hohe Nachfrage erfolgt eine deutliche bauliche Nachverdichtung im Bereich der kleinteiligeren Bestandswohngebiete. Wenngleich dieser Veränderungsdruck nicht grundsätzlich in Frage zu stellen ist, so ergibt sich ein großes Konfliktpotenzial zwischen dem Ziel das vorhandene Ortsbild und damit auch die kleinteilige bauliche Nutzung zu erhalten und dem Wunsch von Eigentümer:innen und Investoren eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung von Grundstücken umzusetzen.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow möchte diesem Konflikt aktiv begegnen und durch die vorliegenden Bebauungsplan steuern.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns und die Bewahrung der ortstypischen Bebauung in der vorhandenen Maßstäblichkeit insbesondere anhand der historischen Kapitäns- und Schifferhäuser.

Mit der Überplanung der Ortslage, welche derzeit baurechtlich gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebaut und entwickelt ist, soll das Ortsbild gewahrt bzw. der Ortscharakter geschützt werden, um auch für zukünftigen Generationen die Gemeinde Ostseebad Wustrow authentisch zu erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt hierbei einen weiteren wichtigen Baustein dar, welcher in Zusammenspiel mit den bereits rechtskräftigen Satzungen - wie der Gestaltungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Satzung der zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, der Stellplatzsatzung und der Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes – die Charakteristika des Ortes bewahren und schützen sollen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Der ca. 2,22 ha große Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke auf der Flur 1 und 2 der Gemarkung Wustrow.

Auf der Flur 1: (anteilig) 103, 111/2, 112/1, 113/3, 113/4, 114/10, 114/11, 114/12, 114/13, 114/17, 114/19, 114/20, 116/1, 116/2

Auf der Flur 2: (anteilig) 87, 88/2, 89, 91/4, 91/5, 93/1, 94/1,96/3, 97/3, 98/1, 98/3, 99, 111/1, (anteilig) 111/2, 392, 395, 396, 397, 398

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Neuen Straße und den Friedhofsweg im Nordwesten,
- die Hermann-Löns-Straße im Südwesten,
- Gartenflächen der Bebauung der Osterstraße im Osten.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist den Planzeichnungen zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns und die Bewahrung der ortstypischen Bebauung in der vorhandenen Maßstäblichkeit, so dass auch mit Aufstellung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder einer Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung des Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die der Anwendung des § 13 BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß „Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“ vom Juni 2016 (LEP M-V) ist die Gemeinde Ostseebad Wustrow als „ländlicher Raum“ dargestellt. Sie liegt innerhalb des „marinen Vorbehaltsgebiet Tourismus“.

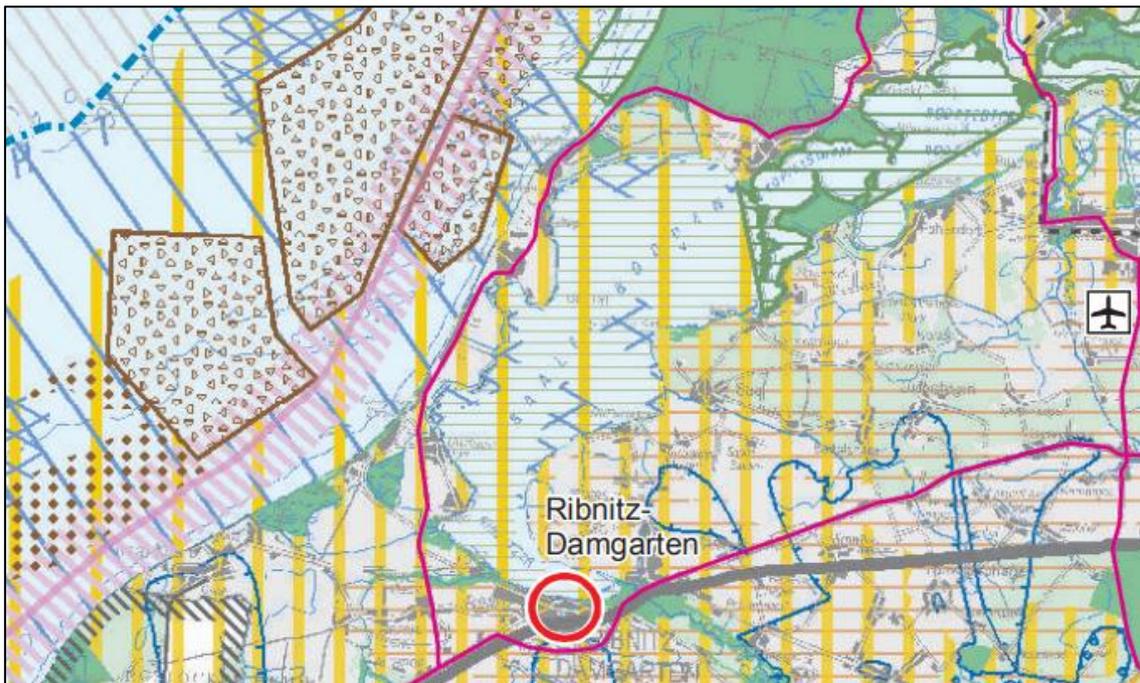


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“ vom Juni 2016

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Ribnitz-Damgarten und das nächstgelegene Oberzentrum ist die Hansestadt Rostock. Der Uferbereich des Saaler Boddens wird als „marines Vorbehaltsgebiet Fischerei“ dargestellt. Das Ostseebad Wustrow liegt im Vorbehaltsraum „Speicherung Wärmeenergie“ und wird von Natura 2000-Gebieten umgeben (vgl. LEP M-V, Abb. 33; S. 89).

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm aus dem Jahre 2010 als „Siedlungsschwerpunkt“ dargestellt. Des Weiteren wird der Boddenhafen am Saaler Bodden südlich des Plangebietes als Hafen verortet. Die Ernst-Thälmann-Straße (L 21) wird als „überregionales Straßennetz“ dargestellt.

Die Gemeinde ist Teil eines großflächigen „Tourismusschwerpunktraumes“ und eines großflächigen „Vorbehaltsgebietes Küstenschutz“. Schwerpunktraum und Vorbehaltsgebiet umfassen nahezu vollständig die außerhalb von naturräumlichen Schutzgebieten befindlichen Räume von Fischland-Darß.

Die nächsten „Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege“ sind, analog dem LREP M-V, in jeweils circa 6 Kilometer nördlicher und 7 Kilometer südlicher Entfernung vom Plangebiet ausgewiesen. Ein „regional bedeutsames Radroutennetz“ verläuft knapp 1 Kilometer westlich des Plangebietes parallel entlang der Meeresküste.

In den RREP V wurde eine vorhandene „Ferngasleitung“ übernommen. Diese befindet sich im nördlichen Bereich entweder noch knapp innerhalb oder etwas außerhalb des Plangebiets.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom September 2010

2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern

Die Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsplanes der Region Vorpommern aus dem Jahre 2009 hat zur Aufgabe, „...die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des

Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend für die jeweilige Planungsregion zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen“ (vgl. GLRP MV 2009; S. 1).

Folgende Darstellungen sind den Kartendarstellungen des GLRP MV entnommen:

Die Karte 1 „naturräumliche Gliederung“ stellt die Gemeinde Ostseebad Wustrow als Ostseeküstenland dar.

Die Karte 2 „Heutige potenzielle Vegetation“ des GLRP MV stellt südlich des Siedlungskörpers Hainbuchenwälder, östlich Waldmeister-Buchenwälder und Drahtschmieten-Buchenwälder und nördlich ebenfalls einen Waldmeister-Buchenwald, dar.

Die Karte 3 „Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ stellt die Küsten und Uferabschnitte mit dem Prädikat „sehr hohe Schutzwürdigkeit“ und das Südliche Gemeindegebiet mit dem Prädikat „hohe Schutzwürdigkeit“, dar.

Die Karte 4 „Schutzwürdigkeit des Bodens“ stellt das südliche Gemeindegebiet und die Ufer- und Küstenabschnitte entlang der Ostsee und des Saller Boddens mit dem Prädikat „sehr hohe Schutzwürdigkeit“ dar.

Entsprechend der Karte 6 „Schutzwürdigkeit des Grundwassers“ wird das Gemeindegebiet zu großen Teilen innerhalb der „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Die Karte 7 „Klimaverhältnisse“ stellt das Gemeindegebiet als „niederschlagsbenachteiligt“ dar.

Die Karte 8 „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds“ stellt das Gemeindegebiet mit innerhalb der „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ und die Gewässer (Ostsee und Saaler Bodden) innerhalb der „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ für das Landschaftsbild dar.

Die Karte 9 „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung)“ stellt die Bereiche südlich, östlich sowie einen Küstenabschnitt nordwestlich des Siedlungskörpers, mit dem Prädikat „hohe Schutzwürdigkeit“ dar.

Die Karte 10 „kohärentes europäisches ökologische Netz „Natura 2000““ stellt die Flächen im südlichen Gemeindegebiet als „verbindende Landschaftselemente nach Art. 10 der FFH-Richtlinie“ dar. Der Saaler Bodden wird als „Vorschlag zur Neuausweisung nach Kabinettsbeschluss vom 29.01.2008“ dargestellt und der EU-Nr. DE 1542-401 geführt.

Die Karte 11 „nationale Schutzgebiete“ stellt das Gemeindegebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit der Nummer L53 lt. Schutzgebietsverzeichnis, dar. Der Saaler Bodden wird als Schutzgebietes in de Küstengewässern, dargestellt. Nördlich des Gemeindegebietes in unmittelbarer Distanz wird der Nationalpark „Vorpommerische Boddenlandschaft mit der Nummer NLP 2 lt. Schutzgebietsverzeichnis, dargestellt. Die Naturschutzgebiete N13, N14 und N23 befinden sich ebenfalls in der unmittelbareren Umgebung zum Gemeindegebiet des Ostseebad Wustrow.

Die Karte 13 „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ stellt das Gemeindegebiet innerhalb der „Bereiche mit besonderer Bedeutung“, dar.

Die Karte 14 „Anforderung an die Wasserwirtschaft“ prognostizierte für den Küstenwasserkörper der Ostsee einen wahrscheinlich guten Zustand bis 2015 und für den Saaler Bodden, welcher ebenfalls als „Gebiet nach Flora-Fauna-Habitatrichtlinie“ dargestellt wird, einen wahrscheinlich nicht guten Zustand bis 2015. Der Bereich im südlichen Gemeindegebiet, welcher dem Saaler Bodden zugewandt wird als „Grundwasserabhängige Landökosysteme“ dargestellt.

Die Karte 15 „Anforderung an den Verkehr -Fischotterdurchgängigkeit“ stellt für das Gemeindegebiet und ihre nähere Umgebung ein in den Süden auf der Landzunge verlaufenden „Biotopverbund im weiteren Sinne“ und den Saaler Bodden als „Biotopverbund im engeren Sinne“, dar. Entlang der Landesstraße sind zwei „Fischottertotfunde an Straßen“ dargestellt. In der Nachbargemeinde Dierhagen wird ein „Konfliktschwerpunkte Fischotterquerung gemäß Karte III“ dargestellt.

2.4 Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ (L 53) gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 21.05.1996.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow aus dem Jahre 1997 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 der BauNVO dar. Die westlich angrenzenden Flächen entlang an der Ernst-Thälmann-Straße und nördlich des Friedhofsweges sind als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 dargestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Fläche für den Allgemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ an der Ecke Hermann-Löns-Straße / Neue Straße

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die rückwärtigen Flurstücke der Bebauung der östlichen Osterstraße als Flächen für die Landwirtschaft dar, welche im ursprünglichen Flächennutzungsplan noch als Wohnbauflächen dargestellt worden sind.

Der Bereich der bestehenden Satzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow über die Erhaltung für das Gebiet „Ortsmitte“ und der Erteilung der Genehmigung (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 BauGB ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Zudem findet sich im Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)“ beiderseits des Verlaufes der Neuen Straße bis zur Höhe knapp unterhalb des Friedhofsweges.

Das im Plangebiet befindliche „Fischlandhaus“ ist im Flächennutzungsplan als Einrichtung für Kulturelle Zwecke aufgenommen.

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow, aus dem Jahre 1992, ist mit ihren Regelungen zu den Erhaltungsgründen und Genehmigungstatbeständen maßgeblich für die Entwicklung, den Erhalt der „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ und der Konservierung des Ortscharakters bzw. der städtebaulichen Eigenart, relevant und zu berücksichtigen.

Satzung zur Erhaltung Wohnbevölkerung

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Wustrow, mit Beschluss vom 28.10.2021, die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschlossen. Die Satzung gilt für das Gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Geltungsbereiche rechtskräftiger **qualifizierter Bebauungspläne**.

Mit dem Erlass der Satzung verfolgte die Gemeinde das Ziel, geeignete Gegebenheiten für die Wohnnutzung nachhaltig zu sichern und einer Verschärfung der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Die Verdrängung einheimischer Bevölkerung durch eine weitere, unverhältnismäßige Zunahme touristischer Übernachtungsangebote soll entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 22.3 wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt und verzichtet u.a. auf eine eigenständige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Die Regelungen der Satzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind dementsprechend auch weiterhin zu beachten.

Gestaltungssatzung

Die 2. Änderung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow setzt die Gestaltungsmerkmale der unterschiedlichen Haustypen als verbindliche Bauweise fest.

Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten, für sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung, für die Einfriedung, für die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten.

Dabei regelt § 4 der Satzung, dass im Geltungsbereich nur nachfolgende Haustypen als Hauptgebäude gebaut werden dürfen.

- Schifferhaus
- Kapitänshaus
- Hochdielenhaus
- Katen
- Drempelhaus und
- sonstige Haustypen

Die Gestaltungsmerkmale dieser Haustypen sind entsprechend in den §§ 5 ff. der 2. Änderung der Gestaltungssatzung definiert.

Viele der im Plangebiet befindlichen Gebäude spiegeln die Gestaltungsmerkmale der Satzung wider. Die vorhandenen und geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegende Bebauungsplanes sind dementsprechend mit den Regelungen der Gestaltungssatzung abzugleichen.

Der Gestaltungssatzung fehlen hingegen Regelungen zur Gebäudehöhe und der Grundfläche, so dass der Bebauungsplan hierzu entsprechende Festsetzungen aufnimmt. Ergänzend soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als weitere Möglichkeit der Gestaltung der Dachform von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ aufgenommen, welche bei einer Grundfläche $> 10 \text{ m}^2$ zu begrünen sind.

Stellplatzsatzung

Für das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist die Stellplatzsatzung aus dem Jahre 2007 und ihre Änderung aus dem Jahre 2010 zu berücksichtigen. Gemäß der Stellplatzsatzung richtet sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kfz nach der jeweiligen Nutzungsart.

Für das Plangebiet im Wesentlichen ausschlaggebend sind die Regelungen für Wohnnutzungen, Wochenend- und Ferienhäuser sowie Gaststätten und Beherbergungsbetriebe. Der Stellplatzbedarf für Einfamilienhäuser sowie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wochenend- und Ferienhäuser wird hierbei an der Größe der geplanten Nutzungseinheit berechnet.

Die Stellplatzsatzung (inkl. der Änderung) behält auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22.3 weiterhin ihre Gültigkeit und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes

Die Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Wustrow aus dem Jahre 2015 ist zur Regelung des Gehölzbestandes innerhalb der Gemeindegebiets zu berücksichtigen.

Dabei sind nach Maßgabe der Satzung die Gehölze der Gemeinde Ostseebad Wustrow zur

- Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 - Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung,
 - Abwehr schädlicher Einwirkungen,
 - Erhaltung oder Verbesserung des Ortsklimas und
 - Erhaltung eines artenreichen Baumbestandes,
- zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Ausgenommen von der Satzung sind u.a. Alleeen, einseitige Baureihen und gesetzlich geschützte Biotope nach dem Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V). Für die Gehölze im Plangebiet greift das NatSchAG M-V durch die Regelungen für Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V) und den § 19 NatSchAG M-V für die im Plangebiet bestehende Baumallee entlang der Osterstraße.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im historischen Kern der Gemeinde und verläuft entlang einer bedeutenden Wegeverbindung. Diese verläuft von der Fischlandmühle im Norden über die Osterstraße zu dem Friedhof Wustrow, und von dort aus weiter über die Osterstraße oder die Neue Straße zur Fischländer Kirche bzw. der Hafenanlage im südlichem Gemeindegebiet. Das Plangebiet markiert den Übergang zur freien Landwirtschaft im Osten des Siedlungskörpers und trägt somit zur Ortsrandbildung bei. Innerhalb des Gebietes sind eine Vielzahl an Baudenkmalen vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das Baudenkmal auf dem Grundstück der Neuen Straße 38, das Fischlandhaus, welches heute als Bibliothek und Ausstellungsraum genutzt wird. Ferner ist der Plangeltungsbe- reich durch unterschiedliche Nutzungsformen geprägt. So finden sich neben der Wohn- nutzung vielfach Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Ateliers und kleinteilig Ge- werbenutzungen im Plangebiet und angrenzend wieder.

Zur detaillierten Analyse des Plangebietes erfolgt eine Betrachtung der städtebaulichen Bestandsituationen entlang der umgebenen Straßenräume.

Neue Straße

Die Neue Straße verläuft von der Ecke Ernst-Thälmann-Straße / Hafenstraße im Süden der Gemeinde in Richtung Nordosten und endet am Friedhofsweg. Sie stellt die Wege- verbindung zwischen dem Friedhof Wustrow im Norden und der Kirche im Süden dar. Gleichzeitig erschließt sie das östlich der Ernst-Thälmann-Straße gelegene Gemeinde- gebiet in Nord-Süd-Richtung. Entlang der Neue Straße verorten sich diverse Baudenk- mäler wie z.B. das Fischlandhaus.

Die Gebäude sind giebelständig zur Straße angeordnet und historisch relevante Be- standteile der Ortschaft.

Gegenüber des Fischlandhauses hat sich das benachbarte Grundstück auf der westli- chen Seite der Neuen Straße stark verdichtet. In der Ortslage sind acht Doppelhaushäl- fen entstanden, welche giebelständig zu den Verkehrsflächen ausgerichtet sind und an- teilig als Ferienwohnungen angeboten werden.

Friedhofsweg

Der Friedhofsweg stellt eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung dar. Sie verbindet die Ernst-Thälmann-Straße mit dem Friedhof Wustrow und schließt das Plangebiet

nördlich ab. Der Gebäudebestand im Plangebiet, welcher durch die Friedhofstraße erschlossen ist, ist traufständig zur Verkehrsfläche angeordnet.

Der nördliche Gebäudebestand des Friedhofsweges entspricht gestalterisch nicht dem Ortscharakter, ist allerdings ebenfalls traufständig zum Friedhofsweg angeordnet und greift die Gestaltung der Dachflächen auf. Die Flächen nördlich des Friedhofsweges sind planungsrechtlich Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Dieser Bebauungsplan setzt nördlich des Friedhofsweges ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Traufhöhe (TH) von 4,5 m sowie Firsthöhe (FH) von 10,0 m fest. Zulässig sind Sattel und Krüppelwalmdächer.

Osterstraße

Die Osterstraße bildet den östlichen Randbereich der Gemeinde und den Übergang zur freien Landwirtschaft. Der Abschnitt entlang des Plangeltungsbereiches hat sich in den letzten Jahren stark verdichtet. Zum einen haben sich östlich der Straße eine Reihe an Einfamilienhäusern entwickelt und Baulücken auf der westlichen Seite wurden u.a. auch durch den Bau von Mehrfamilienhäusern geschlossen. Die Osterstraße verläuft als Allee von der Hafestraße bis zur Kreuzung mit dem Friedhofsweg.

Der östliche Gebäudebestand der Osterstraße ist giebelständig angeordnet, der westliche Gebäudebestand traufständig.

Hermann-Löns-Straße

Die Hermann-Löns-Straße verläuft in Ost-Westrichtung zwischen der Neue Straße und Osterstraße und bildet hierbei die südwestlichen Abgrenzung des Plangebietes. Gestalterisch ist die Hermann-Löns-Straße durch die Einfriedungen der Grundstücke, das enge Straßenprofil sowie den Grundstückszufahrten geprägt. Die Gebäude sind weitestgehend traufständig zur Straße angeordnet. Nebenanlagen der südlichen Grundstücke sind teilweise bis an die Grundstückskante gebaut.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortslage und im historischen Kern der Gemeinde. Der nördlich des Plangebietes verortete Friedhof Wustrow ist seit 1832, aufgrund der zunehmenden Bevölkerungszahl, gebaut, und nach dem Zweiten Weltkrieg erweitert worden.

Der Bereich westlich des Friedhofs bzw. nördlich des Plangeltungsbereiches wird planungsrechtlich als Mischgebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei entspricht die Gebäudetypologie nördlich des Friedhofsweges nicht dem ursprünglichen Charakter der Gemeinde.

Weitestgehend als Fremdkörper stellt sich der südlich des Plangebietes, im Verlauf der Osterstraße, befindliche serielle Wohnungsbau dar. Der Charme der kleinteiligen Schiffer- und Kapitänshäuser steht hierbei Kontrast des standardisierten seriellen Wohnungsbaus.

Östlich des Plangebiets ist das Osterfeld verortet. Dabei handelt es sich um ebene Flächen für die Landwirtschaft, welche eine Sichtbeziehung zum Saaler Bodden von der Osterstraße aus ermöglicht. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen außerdem zur Retentionsfähigkeit der Gemeinde bzw. der Ortslage bei.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straße an die Ernst-Thälmann-Straße (L 21) als Hauptverkehrsachse der Gemeinde angebunden. Die L 21 schließt die Gemeinde an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an und verläuft südlich über die Ortschaften Dierhagen und Klockenhagen zur Bundesstraße 105 (B 105). Im Weiteren stellt die B 105 die Anbindung nach Rostock und Ribnitz-Damgarten dar.

Nördlich verbindet die L21 die Gemeinde Ostseebad Wustrow mit den Gemeinden Ahrenshoop, Born a. Darß, Wieck a. Darß, Prerow und Zingst.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesonderten Radwege vorhanden. Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz und der zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h ist gleichwohl auch ohne eigenständiges Radwegenetz von einer verkehrssicheren und ausreichenden Anbindung für den Radverkehr auszugehen.

Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind - mit Ausnahme der Osterstraße – als Mischverkehrsflächen gestaltet. Die Verkehrsflächen werden von allen Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt geteilt. Lediglich in der Osterstraße finden sich ergänzend ein einseitig geführter getrennter schmaler Fußweg. Von der Osterstraße aus, ist die Boddenlandschaft über verschiedene Feldwege erreichbar. Die Verkehrsflächen sind als barrierearm, jedoch nicht als barrierefrei einzuschätzen.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Im gesamten Gemeindegebiet sind drei Bushaltestellen vorhanden. Keine von ihnen liegt im Plangebiet. Die Haltestelle „Wustrow“ liegt mit einer Distanz von rund 180 – 340 m in einer angemessenen Entfernung zum Plangebiet. Die Bushaltestelle „Wustrow Mitte“ wird von dem Bus 210 (Ribnitz-Damgarten - Barth) angefahren. Des Weiteren halten zur Hauptsaison Fernbusse aus mehreren deutschen Städten auf dem Fischland.

Der nächstgelegene Bahnhof findet sich in der Stadt Ribnitz-Damgarten, der nächste überörtliche Flughafen in der Stadt Laage bei Rostock.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow kann über den Bodden ebenfalls mit dem Liniendampfer „MS Boddenkieker“ erreicht werden. Dieser legt bis zu drei Mal pro Tag an den Häfen der Gemeinden Ribnitz-Damgarten, Dierhagen und Wustrow an.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist derzeit zumeist auf den privaten Grundstücken angeordnet. Öffentliche Parkplätze finden sich nur in sehr geringer Anzahl entlang der umgebenden Straßen.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Ortslage der Gemeinde Ostseebad Wustrow und ist stark anthropogen überprägt. Biotoptypen der freien Landschaft sind nur in den östlichen Randbereichen angrenzend an Ackerflächen vorhanden.

Den größten Flächenanteil im Plangeltungsbereich nehmen Privatgrundstücke mit Gebäuden, Nebenanlagen und Gärten ein. Bei den Gärten finden sich unterschiedliche Qualitäten in der Strukturvielfalt und den Gehölzanteilen. Insbesondere die in den letzten Jahrzehnten entwickelten oder nachverdichteten Grundstücke stellen zumeist strukturarme Gärten mit geringem Anteil an Laubgehölzen dar. Einzelne Gärten bestehen nur aus Zierrasen und Staudenbeeten mit nicht heimischen Stauden und Gehölzen und sind als sehr strukturarm zu benennen. Gärten mit einem hohen Anteil an Laubgehölzen sind nur vereinzelt im Plangebiet vorhanden. Hierbei handelt es sich zumeist um die mit historischer Bebauung bestandenen Flächen, welche über einen alten Baumbestand verfügen. Die vorhandenen Einzelbäume unterliegen hierbei dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Öffentliche Grünflächen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Auch angrenzend findet sich nur der aufgeweitete Bereich der Gabelung des Friedhofsweges und der Neuen Straße, welcher als Restfläche mit wenigen Sträuchern bewachsen ist. Nordöstlich des Plangebietes schließt der Friedhof Wustrow mit einer friedhofstypischen Bepflanzung an.

Die Osterstraße ist mit einer gut ausgeprägten, beidseitigen Lindenallee bestanden. Diese ist als Baumallee gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle in östliche Richtung mit Höhen von ca. 9,0 m über Normalhöhennull (m ü.NHN) im Westen und ca. 7,0 m ü.NHN im Osten auf.

3.3.3 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Plangeltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 52 der LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

3.3.4 Natur- und Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb der privaten Grundstücke finden sich unterschiedlich strukturierte Gartenflächen. Insbesondere die Gartenflächen der historisch bebauten Grundstücke sind zum Teil mit älteren Laubbäumen bestanden, welche einen Stammumfang von > 100 cm aufweisen. Wenngleich es sich hierbei um Bäume in Hausgärten und Obstbäume handelt, welche gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 NatSchAG M-V zunächst nicht geschützt wären, so handelt es sich fast ausschließlich um die als Ausnahme definierten Eichen und Linden sowie einer Walnuss. Diese Einzelbäume unterliegen dementsprechend dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die Osterstraße ist mit einer gut ausgeprägten, beidseitigen Lindenallee bestanden. Diese ist als Baumallee gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 22.3 regelt als einfacher Bebauungsplan zunächst nur die zulässige Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen. Die weitere Zulässigkeit erfolgt auch bei Rechtskraft des Bebauungsplanes zumeist wie im Bestand auf Grundlage des § 34 BauGB. Eine Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Sinne des Artenschutzes ergibt sich demnach nicht. Auch ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst keine unmittelbare Umsetzung von Neubauvorhaben. Vielmehr ist es Ziel des Bebauungsplanes den baulichen Bestand und den städtebaulichen Charakter der Ortslage zu sichern und zu bewahren.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert, welche bei baulichen Maßnahmen zu beachten sind.

Auf Grund der starken Vorbelastung durch die flächendeckende Wohn-, Garten-, Freizeit- und Verkehrsnutzung, weiter auch die rundum umgebende gleichartige Nutzungen, wird nachfolgend von der Annahme ausgegangen, dass dauerhafte Wirkungen nur im Bereich der Flächeninanspruchnahme erfolgen.

Vorübergehende durch Bautätigkeit hervorgerufene visuelle und akustische Störungen werden hier nicht weiter berücksichtigt, da in diesem vorbelasteten Bereich keine störempfindlichen Arten vorkommen werden.

Die Gebäude zeigen eine sehr gemischte Altersstruktur. Die Gebäude sind durchweg gepflegt und (auch teilweise energetisch) modernisiert, z.T. auch schon erneuert und/oder erweitert. Für die faunistische Besiedlung ist dies eher von Nachteil, da Nischen, Ritzen, Spalten und anderen Öffnungen weitgehend fehlen. Letzteres ist möglicherweise noch in den zurückgelegenen Nebengebäuden in den Gärten der Fall.

Die Gartenanlagen sind zum Teil recht großzügig geschnitten und beinhalten neben strukturarmen Rasenflächen, Ziersträuchern und Staudenrabatten z.T. auch wenige, ältere und naturschutzfachlich wertvollere Gehölze (Laub- und Nadelbäume, kaum Obstbäume).

Im direkten Umfeld der Gebäude (z.B. im Bereich der Vorgärten an der Straße) weisen die Gartenanlagen zumeist keinen besonderen ökologischen Wert auf. Sie sind meist durch einen hohen Versiegelungsgrad, nicht heimische Vegetation und gestutzte Hecken/Gebüsche sowie Dekorationselemente gekennzeichnet.

Auf Grund der allgemein in Siedlungen eher naturfern ausgebildeten Lebensraumverhältnisse und der wohngebietstypischen Störungen (Autoverkehr, Spaziergänger, Erholungsnutzung in den Gärten usw.) sind im Bereich der Straßen/Wege und der Hausgärten mit Nebengebäuden/Gartenhäusern nur verbreitete und wenig störungsempfindliche Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten.

Eine stärkere Eignung für Brutvogelarten der Gehölze besteht im Bereich der älteren Bäume in den Hausgärten und der Lindenallee der Osterstraße.

Fledermäuse sind in der Lage kleinste Spalten zu nutzen, z.B. in außenliegenden Jalousien-/ Rolladenkästen, unter den Abschlussleisten von Flachdächern oder Spalten an den Ortgängen. Dies gilt vor allem für die sehr kleinen Arten der gebäudebewohnenden Fledermausarten. Auf Grund der strukturellen Beschaffenheit der Umgebung (Situation der Nahrungshabitate, Höhlen- und Spaltenangebote) ist hier jedoch nicht mit Massenvorkommen zu rechnen.

Wegen der Beleuchtungssituation in besiedelten Raum können Vorkommen lichtempfindlicher Fledermausarten weitgehend ausgeschlossen werden, sind aber am Rande des Geltungsbereiches denkbar.

Fledermausquartiere können überall in den Nebengebäuden der Gartenanlagen nicht ausgeschlossen werden. Altbaumbestände sind stellenweise vorhanden. Ältere Bäume in Hausgärten werden jedoch erfahrungsgemäß meist in einer Weise behandelt, dass die Gefahr von Abgängen bei Sturm aus Sicherheitsgründen minimiert wird (z.B. durch Entfernen von Totholz oder komplettes Fällen). Dies gilt auch für die Straßenbäume in der Osterstraße). Dennoch können einzelne Quartiervorkommen nicht ganz ausgeschlossen werden.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Schilfrohrgürtel des Boddens. Diese bieten für viele Vogelarten Lebens-, Brut- und Rastmöglichkeiten. Eine Beeinträchtigung durch

den Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Bestandssicherung kann jedoch ausgeschlossen werden.

3.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild der Gemeinde ist im Großen und Ganzen durch ein ausgeglichenes Gefüge von kleineren bis mittelgroßen Einzelgebäuden geprägt. Zu diesen gehören vergleichsweise großzügig dimensionierte private Freiflächen. Dies gilt mit Einschränkungen auch für den weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes. Hier befinden sich in großflächiger Form sehr viele baukulturell bedeutsame und so das Ortsbild prägende Einzelhaustypen. Diese sind auch entsprechend in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow benannt und detailliert beschrieben (Schifferhäuser, Kapitänshäuser, Hochdielenhäuser, Drempelhäuser und Katen). Von daher kann man nahezu den gesamten Plangebietszusammenhang als eine ortsbauliche Besonderheit mit spezifischen baugeschichtlichen und auch sonstigen spezifischen Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten einordnen.

3.4 Erholung und Freizeit

In der Gemeinde Ostseebad Wustrow und in ihrer näheren Umgebung sind eine Vielzahl an Erholungsmöglichkeiten und ein diverses Freizeitangebot vorhanden. Neben den natürlichen Naherholungsmöglichkeiten wie etwa die Strände, der Hafen oder die Boddenlandschaft verfügt die Gemeinde ebenfalls über ein breites kulturelles Angebot.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22.3 befinden sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes zwei in der Liste der Baudenkmale des Landkreises geführten Baudenkmale. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Zum einen handelt es sich um das Wohnhaus auf dem Grundstück Neue Straße 36, welches unter der Listennummer 11244 geführt wird. Bei dem Wohnhaus handelt es sich ein Hochdielenhaus.



Abb. 3: Denkmalgeschütztes Gebäude, Neue Straße 36
(PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH)

Des Weiteren ist das Fischlandhaus auf dem Grundstück Neue Straße 38 ebenfalls als Baudenkmal, unter der Listennummer 11245, aufgeführt. Bei dem Fischlandhaus handelt es sich um ein Hochdielenhaus.



Abb. 4: Denkmalgeschütztes Fischlandhaus, Neue Straße 38
(PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH)

Nördlich des Geltungsbereichs in unmittelbarer Umgebung befindet sich der Friedhof Wustrow, welcher einschließlich des Kriegerdenkmals 1914/1918 unter der

Listennummer 11227, dem vorderen Friedhof mit der Listennummer 11210B sowie dem hinteren Bereich des Friedhofs, einschließlich der Kapelle, unter der Listennummer 11210A geführt wird.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Baudenkmäler (Osterstraße 28, Neue Straße 34, Hermann-Löns-Straße 4).

Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) sind zu beachten.

Maßnahmen an den Objekten und Vorhaben im Umfeld der Baudenkmale unterliegen in aller Regel dem Genehmigungsvorbehalt nach § 7 DSchG M-V.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich – mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und dem Fischlandhaus als öffentliche Einrichtung - in privatem Eigentum.

3.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand vollständig erschlossen. Durch die Bebauungsaufstellung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation.

Frischwasser

Träger der zentralen Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Ostseebad Wustrow ist die Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland-. Das Plangebiet ist bereits heute an Frischwassernetz angeschlossen. Neuanschlüsse sind mit der Trägerin abzustimmen.

Schmutzwasser

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist Verbandsmitglied des Abwasserzweckverbandes Körkwitz und entsorgt das Schmutzwasser über die Kläranlage Körkwitz.

Strom/Gas/Medien

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die HanseGas GmbH. Die Versorgung mit Strom und den Telekommunikationsmedien erfolgt durch private Anbieter.

3.8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Relevantere Immissionskonflikte sowie Lärm- oder Luftbelastungen sind für das Plangebiet derzeit nicht erkennbar. Entlang der L 21 Ernst-Thälmann-Straße kann im jährlichen Schnitt von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von circa 7.600 Kfz und einem Schwerverkehrsanteil von 3 % ausgegangen werden (s.a. www.geoportal-mv.de, 5/2021).

Grundsätzlich muss mit nicht unerheblichen Schwankungen der Werte zwischen den Normalwerktagen, den Urlaubswerktagen und den Sonn- und Feiertagen gerechnet werden. Von daher ist insbesondere an den Urlaubswerktagen mit höheren

Lärmimmissionen zu rechnen. Unmittelbar entlang der L 21 befinden sich im Bestand viele wohnbaulich genutzte Grundstücke. Die nächstgelegene Bebauung innerhalb des Plangebietes weist einen Abstand von rund 90,0 m von der L 21 auf, so dass relevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Störfallbetriebe

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Abstandsgebot ist insbesondere auf der Planungsebene zu berücksichtigen. In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich keine Betriebsbereiche, die im Inspektionsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelistet sind.

Nach Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU Vorpommern) befinden sich im Plangebiet und angrenzend keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Im weiteren Umfeld südlich des Plangebiets befindet sich westlich des Hafens Wustrow auf der Flur 2 der Gemarkung Wustrow das Flurstück 216/2 mit einem nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigten Spülfeld (Abfallentsorgungsanlage). Das Spülfeld ist circa 6.400 m² groß und dient der Ablagerung von Baggergut aus der Unterhaltungsbaggerung des Hafens Wustrow. Bei einer Entfernung von > 500 m zum Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22.3 ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung auszugehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns und die Bewahrung der ortstypischen Bebauung in der vorhandenen Maßstäblichkeit insbesondere anhand der historischen Kapitäns- und Schifferhäuser. Der Bebauungsplan wird hierbei als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Die Art der Nutzung beurteilt sich daher - wie im Bestand - nach § 34 BauGB. Vorzufinden ist derzeit vornehmlich eine wohnbauliche Nutzung, welche durch Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe und Gastronomie sowie öffentliche Einrichtungen ergänzt wird. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet grenzt östlich an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns und die Bewahrung der ortstypischen Bebauung in der vorhandenen Maßstäblichkeit insbesondere anhand der historischen Kapitäns- und Schifferhäuser.

Mit der Überplanung der Ortslage, welche derzeit baurechtlich gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebaut und entwickelt ist, soll das Ortsbild gewahrt bzw. der Ortscharakter geschützt werden, um auch für zukünftigen Generationen die Gemeinde Ostseebad Wustrow authentisch zu erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt hierbei einen weiteren wichtigen Baustein dar, welcher in Zusammenspiel mit den bereits rechtskräftigen Satzungen - wie der Gestaltungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Satzung der zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, der Stellplatzsatzung und der Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes – die Charakteristika des Ortes bewahren und schützen sollen.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 22.180 m²
Baugebietsflächen (§ 34 BauGB)		ca. 18.412 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		ca. 3.768 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns und die Bewahrung der ortstypischen Bebauung in der vorhandenen Maßstäblichkeit insbesondere anhand der historischen Kapitäns- und Schifferhäuser.

Mit der Überplanung der Ortslage, welche derzeit baurechtlich gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebaut und entwickelt ist, soll das Ortsbild gewahrt bzw. der Ortscharakter geschützt werden, um auch für zukünftigen Generationen die Gemeinde Ostseebad Wustrow authentisch zu erhalten.

Das Konzept sieht vor, dieses Ziel durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe von Hauptgebäuden sowie die Definition der maximalen Versiegelung durch Gebäude, Wege, Stellplätze (etc.) in Form einer Grundflächenzahl. Hieraus wird einerseits die vorhandene ortsbildprägende Struktur gesichert und andererseits eine geringfügige Nachverdichtung, basierend auf dem bereits heute planungsrechtlich zulässigen Rahmen, ermöglicht.

Flächenanalyse

Zur Analyse des derzeit vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung erfolgte eine detaillierte Flächenerfassung¹. Diese Analyse bildet hierbei u.a. die Grundlage zur Definition des derzeit planungsrechtlich zulässigen Rahmens einer Bebauung.

Die derzeitige Versiegelung zeigt sich im Bestand zumeist in einem für ein allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung typischen städtischen Maß. Der überwiegende Anteil der Grundstücke (rund 76,2 %) weist in der Versiegelung durch die (hochbaulichen) Anlagen (Gebäude, Nebengebäude und Garagen, etc.), die Wege, Stellplätze, Terrassen (etc.) eine Grundflächenzahl von < 0,55 auf. Die bestehenden Hauptgebäude weisen hierbei überwiegend eine Grundfläche (GR) von < 200 m² auf. Der Anteil liegt hierbei ebenfalls bei rund 76,2 % der Bebauung.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Konzept des Bebauungsplanes nimmt die zuvor erfolgte Analyse des Bestandes auf und entwickelt hieraus Vorschläge für die künftige Bebauung. Hierbei soll zum einen das Ziel der Gemeinde zum Erhalt des Ortsbildes /-charakters mit dem Ziel einer städtebauliche verträglichen Nachverdichtung in Einklang gebracht werden. Hierbei sind die Belange der privaten Eigentümer:innen und deren Wunsch zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan soll hierbei bewusst den baulichen Rahmen vorgeben und ein Grundgerüst der späteren Entwicklung bilden.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer ortstypischen Bebauungsstruktur definiert der Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 200 m², welche durch den aktuellen Charakter des Plangebietes abgeleitet ist. Durch diese Art der Festsetzung ist sichergestellt, dass – auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen – eine einheitliche Bebauungsstruktur gesichert wird.

Die festsetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 überschritten werden. Dieser Wert entspricht bereits heute dem zulässigen Maß der zulässigen Versiegelung und wird daher als städtebaulich vertretbar angesehen.

Abweichend wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für das Flurstück Nr. 114/20 der Flur 1 für die Definition der zulässigen Grundfläche (GR) festgesetzt, dass die zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene und in der Planzeichnung dargestellte

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bebauungsplan Nr. 22.3, Flächenanalyse, Stand: 30.05.2025

Grundfläche weiterhin mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit um 10 % der Grundfläche des Bestandes des Hauptgebäudes zulässig ist.

Das Grundstück ist bereits heute zu großen Teilen vollflächig bebaut und stellt mit seiner Nutzung als Beherbergungsbetrieb einen Sonderbaustein dar. Dieser Betrieb soll in seiner heutigen Form langfristig gesichert werden, so dass der Bebauungsplan hier eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit über den heutigen Bestand ermöglicht. Dieser weitergehende Bestandsschutz greift zudem bei einem möglichen Verlust der heutigen Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Basierend auf der Flächenanalyse sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von rund 7,5 m bis 9,5 m vor. Das Plangebiet ist hierbei in zwei Gebiete gegliedert. Die Bebauung entlang der Osterstraße (Teilgebiete 2a und 2b) weist im Bestand bereits eine Gebäudehöhe von rund 8,5 m bis 9,5 m auf, wobei der Großteil eine Höhe von > 9,0 m erreicht. Das Teilgebiet 1 entlang der Hermann-Löns-Straße und der „Neue Straße“ weist im Bestand Gebäudehöhen < 8,0 m auf.

Das Plangebiet selbst weist nur geringe Geländebewegung auf, so dass die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) erfolgt. Diese Festsetzung sicherte eine rechtlich eindeutige Definition der zulässigen Höhe.

5.2 Bauweise

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht grundlegend einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 18,0 m im nicht überschreiten darf. Bei Doppelhäusern ist die Gesamtlänge von 18,0 m für den Gesamtbaukörper, bestehend aus zwei Gebäudehälften, anzusetzen. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns und die Bewahrung der ortstypischen Bebauung in der vorhandenen Maßstäblichkeit. Ein wesentlicher Baustein ist hierbei die Auseinandersetzung mit der zulässigen Gebäudegröße, welche sich u.a. durch eine maximale Gebäudelänge definiert. Die Gebäudelänge von 18,0 m ist hierbei vom baulichen Bestand abgeleitet und bildet einen verträglichen Rahmen.

Die vorhandene Bebauung Osterstraße 30 (Flurstück 114/20 der Flur 1) stellt hierbei eine Ausnahme dar. Der Bestand weist bereits heute eine maximale Gebäudelänge von rund 27,0 m auf. Zur Sicherung des Bestandes erfolgt für dieses Flurstück eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (siehe 5.7 Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO). Dementsprechend wird festgesetzt, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 27,0 m aufweisen darf.

Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO, die aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken stehenden Gebäuden besteht, werden hingegen ausgeschlossen, damit eine weitergehende starke Verdichtung vermieden wird.

5.3 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung zu bringen ist. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser, zur Bewässerung und zur Löschwasserversorgung weiterhin zulässig ist.

Diese Maßnahmen stellt einen wesentlichen Baustein zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz dar. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann weiterhin vor Ort versickern. Zusätzlich können die erforderlichen Flächen zur Versickerung - insbesondere im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachbegrünung der Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätze sowie der wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen - die Verdunstung des Niederschlagswassers fördern. Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser und Boden minimiert und gleichzeitig die Abkühlung des Mikroklima durch die Verdunstung verbessert werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Die Verkehrsflächen werden hierbei als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Anders als bei einer Festsetzung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ ist hierbei nicht von einer (zwingenden) Umsetzung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ gemäß Straßenverkehrsordnung mit einer Schrittgeschwindigkeit auszugehen. Diese Regelungen sind für die bestehenden Straße nicht zielführend. Allein durch die Länge der Osterstraße und der „Neue Straße“ ist die Durchsetzung der Schrittgeschwindigkeit nur schwer praktikabel, so dass es möglicherweise zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit kommen würde.

Durch die hier getroffene Festsetzung eines „Bereiches mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ soll hingegen sichergestellt werden, dass z.B. durch bauliche und verkehrssteuernde Maßnahmen der bestehenden ruhige verkehrliche Charakter der Straße erhalten bleibt und die Verkehrssicherheit weiter verbessert werden kann. Eine bauliche Trennung der einzelnen Nutzergruppen ist aufgrund der zum Teil geringen Straßenbreiten nur bedingt möglich.

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

Um die versiegelten Flächen im Plangebiet zu verringern und die versickerungsfähigen Flächen möglichst zu erhöhen, sind innerhalb des Plangebietes Wegeflächen,

Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie mit entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Unterbau herzustellen.

Zudem sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von $< 15^\circ$ von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer Grundfläche von $> 10 \text{ m}^2$ mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 6 cm flächendeckend mit standortgerechten Arten extensiv zu begrünen.

Die Begrenzung der Dachbegrünung auf Anlagen mit einer Grundfläche $> 10 \text{ m}^2$ soll einer wirtschaftlich und in Teilen technisch kaum darstellbaren Umsetzung bei kleinen Nebenanlagen wie beispielsweise Kinderspielhäusern oder Hundehütten entgegenwirken und die Maßnahmen auf größere, städtebauliche wirksame bauliche Anlagen beschränken.

Die Begrünung der Dächer dient neben dem Stadtklima der Förderung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung.

Ferner stellen diese Maßnahmen einen wichtigen Baustein zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz dar. Das Niederschlagswasser auf den Wegeflächen, den Stellplätzen und Zufahrten kann weiterhin vor Ort versickern. Die geplanten Gründächer stärken die Verdunstung der Niederschlagswassers und können zudem selbst Niederschlagswasser aufnehmen, wodurch der Eingriff in das Schutzgut Wasser und Boden minimiert werden kann. Gleichzeitig erfolgt durch die Verdunstung eine Abkühlung des Mikroklima.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten setzt der Bebauungsplan fest, dass die Emissionen von Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu minimieren sind. Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes sind Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Eine Abstrahlung in Gehölzbestände und landwirtschaftliche Flächen sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern.

Hieraus ist sichergestellt, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Tierarten kommt.

5.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet selbst ist bereits heute durch Einzelbäume und die in der Osterstraße vorhandene Lindenallee geprägt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes

erfolgte eine Aufnahme des vorhandenen Baumbestandes². Dieses Kataster bildet die Grundlage der erfolgten Festsetzungen zur Erhaltung.

Die festgesetzten Bäume sind grundsätzlich zu schützen und langfristig zu erhalten. Ergänzend werden zum Schutz der Bäume im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen ausgeschlossen.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow hat für ihr Gemeindegebiet eine Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Wustrow gemäß § 14 Abs. 3 NatSchAG M-V. Diese Satzung greift unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auch fallen große Teile des Baumbestandes als gesetzlich geschützte Biotope unter den Schutz der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V. Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind dementsprechend verboten.

5.7 Erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Der Bebauungsplan definiert gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Bestand einen Rahmen der künftigen baulichen Nutzung. Wesentlich sind hierbei die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe, aber auch die weiteren Festsetzungen zur Bauweise oder den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan erstmalig festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte u.a. eine umfangreiche Flächenanalyse des Bestandes³. Die Ergebnisse dieser Analyse bilden die Grundlage der planungsrechtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hierbei wird ein städtebauliches Bild aus den Daten abgeleitet, welches die grundlegende Struktur des Plangebietes abbildet.

Im Einzelnen können künftige Festsetzungen vom baulichen Bestand im Plangebiet abweichen. Soweit der bauliche Bestand bereits heute über die künftigen Festsetzungen hinaus geht, sind diese weiterhin im Bestand geschützt. Eine darüberhinausgehende Entwicklung soll hingegen ausgeschlossen werden.

Passiver Bestandsschutz

Eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt dieses für die Dauer ihres Bestandes, und zwar auch dann, wenn sich zwischenzeitlich die rechtlichen Grundlagen geändert haben. Der Umfang des Bestandsschutzes beschränkt sich auf das, was an Baubestand oder Nutzung zu dem Zeitpunkt noch vorhanden ist. Der unmittelbar auf Art. 14

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bebauungsplan Nr. 22.3, Bestand Baumkataster, Stand: 30.05.2025

³ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bebauungsplan Nr. 22.3, Flächenanalyse, Stand: 30.05.2025

Grundgesetz (GG) basierende Bestandsschutz gibt dem Eigentümer damit die Befugnis, seine Anlage weiter zu nutzen, Instand zu setzen und in engen Grenzen solche baulichen Veränderungen und Sicherungen vorzunehmen, die sich aus den veränderten Lebensgewohnheiten ergeben. Dies gilt auch dann, wenn der Bestand den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes zufolge unzulässig wird. Nicht zulässig sind jedoch Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung des bestehenden Gebäudes führen und damit einem Neubau gleichkommen. Kennzeichnend für den Bestandsschutz ist, dass er die bauliche Anlage nur in ihrer jeweiligen Funktion deckt.

Erweiterter Bestandsschutz

§ 1 Absatz 10 BauNVO bietet das Instrumentarium, um bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits vorhandene bauliche oder sonstige Anlagen in ihrem Bestand über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich abzusichern, auch wenn diese mit den geplanten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes nicht oder nicht vollständig übereinstimmt („erweiterter planerischer Bestandsschutz“). Grundvoraussetzung für die Anwendung von § 1 Absatz 10 BauNVO ist das Vorliegen eines „überwiegend bebauten Gebietes“. Über eine Festsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen unter im Bebauungsplan genannten Bedingungen für allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Diese Festsetzungen wirken also als Einzelfallregelungen durch objektbezogene Befreiungsregelungen für sogenannte „Fremdkörper“. Das Maß der Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen werden hierbei ausdrücklich im Bebauungsplan umschrieben.

Innerhalb des Plangebietes findet sich im Kreuzungsbereich der Osterstraße und der Hermann-Löns-Straße mit dem Flurstück Nr. 114/20 der Flur 1 bereits im Bestand deutliche Überschreitungen der künftig zulässigen maximalen Grundfläche von 200 m² und als abweichende Bauweise definierten zulässigen Gebäudelänge von 18,0 m. Das Gebäude wird derzeit durch ein Hotel („Landhaus Schlunt“) genutzt und stellt so gegenüber der sonst vorherrschenden Wohnnutzung und den Ferienwohnungen einen Fremdkörper in der Art der baulichen Nutzung dar. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der Gebäude jedoch baulich in das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ein, so dass ein erweiterter Bestandsschutz sinnvoll ist. Zur Sicherung der Bestandsnutzung ist zudem eine langfristige kleinteilige Erweiterungsmöglichkeit der Grundfläche zielführend. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass der zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene Bebauungsumfang des genannten Flurstückes weiterhin mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit um 10 % der Grundfläche des Bestandes des Hauptgebäudes zulässig ist. Zudem wird festgesetzt, dass der bauliche Bestand bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 27,0 m erweitert werden darf.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns und die Bewahrung der ortstypischen Bebauung in der vorhandenen Maßstäblichkeit insbesondere anhand der historischen Kapitäns- und Schifferhäuser.

Mit der Überplanung der Ortslage, welche baurechtlich gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebaut und entwickelt ist, soll das Ortsbild gewahrt bzw. der Ortscharakter geschützt werden, um auch für zukünftigen Generationen die Gemeinde Ostseebad Wustrow authentisch zu erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt hierbei einen weiteren wichtigen Baustein dar, welcher in Zusammenspiel mit den bereits rechtskräftigen Satzungen - wie der Gestaltungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Satzung der zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, der Stellplatzsatzung und der Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes - die Charakteristika des Ortes bewahren und schützen sollen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen diese Satzungen. Die Satzung sind auch innerhalb des Plangeltungsbereiches anzuwenden.

Insbesondere die 2. Änderung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow setzt hierbei die Gestaltungsmerkmale der unterschiedlichen Haustypen als verbindliche Bauweise fest.

Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten, für sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung, für die Einfriedung, für die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten.

Dabei regelt § 4 der Satzung, dass im Geltungsbereich nur nachfolgende Haustypen als Hauptgebäude gebaut werden dürfen.

- Schifferhaus
- Kapitänshaus
- Hochdielenhaus
- Katen
- Drempelhaus und
- Sonstige Haustypen

Die Gestaltungsmerkmale dieser Haustypen sind entsprechend in den §§ 5 ff. der 2. Änderung der Gestaltungssatzung definiert.

Viele der im Plangebiet befindlichen Gebäude spiegeln die Gestaltungsmerkmale der Satzung wider. Die vorhandenen und geplanten baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegende Bebauungsplanes sind dementsprechend mit den Regelungen der Gestaltungssatzung abzugleichen.

Ergänzend soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als weitere Möglichkeit der Gestaltung der Dachform von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ aufgenommen, welche bei einer Grundfläche $> 10 \text{ m}^2$ zu begrünen sind.

Die Gestaltungssatzung definiert zunächst, dass massive Anbauten mit überwiegend geschlossenen Wandfeldern in der äußeren Gestaltung an den Hauptkörper anzugleichen sind. Dementsprechend wären für diese Anlagen vornehmlich verhältnismäßig steile Dächer anzunehmen, wodurch den Anlagen ein städtebauliches Gewicht gegeben wird, welches für Nebenanlagen nicht zwingend sinnvoll ist. Durch die Ergänzung der

Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer kann eine zurückhaltende Gestaltung dieser untergeordneten Anlagen erfolgen. Zudem wird mit der Festsetzung der Begrünung der Dächer ab einer Grundfläche von > 10 m² ein sinnvoller Baustein zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz und der Förderung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung aufgenommen werden.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Satzungen der Gemeinde Ostseebad Wustrow

Ergänzend und unabhängig zum Bebauungsplan gelten innerhalb des Plangebietes nachfolgende Satzungen der Gemeinde Ostseebad Wustrow:

- Satzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow über die Erhaltung für das Gebiet „Ortsmitte“ und der Erteilung der Genehmigung (**Erhaltungssatzung**) gemäß § 172 BauGB
- Satzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow zur **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- 2. Änderung der **Gestaltungssatzung** der Gemeinde Ostseebad Wustrow gemäß § 86 LBauO M-V
- Satzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (**Stellplatzsatzung**) gemäß §§ 49 und 86 LBauO M-V
- 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz (Stellplatzsatzung) gemäß §§ 49 und 86 LBauO M-V
- Satzung zum **Schutze des Gehölzbestandes** in der Gemeinde Ostseebad Wustrow gemäß § 14 Abs. 3 NatSchAG M-V

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen diese Satzungen. Die Satzungen sind auch innerhalb des Plangeltungsbereiches anzuwenden.

Wasserschutzgebiet

Innerhalb der zeichnerisch nachrichtlich übernommenen Schutzzone III der Wasserfassungen Ahrenshoop sind die Vorgaben des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG, die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), des Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und der Wasserschutzgebietsverordnung Ahrenshoop (WSGVO Ahrenshoop) einzuhalten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Einzelbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Plangebietes unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V). Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Baumallee

Der Baumbestand entlang der Osterstraße ist als Baumallee gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung der Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Denkmalschutz

Die innerhalb des Plangebietes zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplanes bekannten und dementsprechend auf der Liste der Baudenkmale des Landkreises geführten Baudenkmale sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) sind zu beachten.

Maßnahmen an den Objekten und Vorhaben im Umfeld der Baudenkmale unterliegen in aller Regel dem Genehmigungsvorbehalt nach § 7 DSchG M-V.

8 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplanes relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

9 Maßnahmen der Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich – mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und dem Fischlandhaus als öffentliche Einrichtung - in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Öffentliche (bauliche) Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, so dass keine neuen Herstellungs- und Unterhaltungskosten entstehen. Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die Bestandsstraßen, die öffentlichen Grünstrukturen und -flächen verbleiben weiterhin bei der Gemeinde.

11 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Ostseebad Wustrow, den

.....

Bürgermeister
(Müller)