

Zusammenfassende Erklärung

**zum Bebauungsplan Nr. 13
der Gemeinde Ostseebad Wustrow,
Bebauung „Neues Leuchtfeuer“**

gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

**Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88**

1. Einleitung

Das Plangebiet liegt ca. 800,0 m südlich der Ortslage Wustrow zwischen der Landesstraße L 21 und dem ostseeseitigen Deich. Die gesamte Fläche ist unbebaut und wird bedarfsweise als Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen genutzt.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Wiesenfläche
- im Südosten durch die westliche Grenze der Landesstraße L 21
- im Südwesten durch die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes Nr.8 (Verlauf des Strandzuganges Nr.10)
- im Nordwesten durch den Deichbereich

2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.13 der Gemeinde Ostseebad Wustrow ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr.13 ist die Umverlegung des Leuchtfuers an den neuen Standort und gleichzeitig zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die Ausweisung nur einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen Grundfläche von 200,0 m² wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Es erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion und ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert, wobei die engeren Schutzzonen grundsätzlich von Bebauungen frei zu halten sind. Wie weitere Gemeinden im Landschaftsschutzgebiet unterliegt auch die Ortslage Ostseebad Wustrow nicht den Bestimmungen der LSG - Verordnung. Damit werden den Gemeinden Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der weiteren Schutzzonen gestattet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 02. Januar 2007 bis zum 02. Februar 2007. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand vom 20. Mai 2008 bis zum 03. Juni 2008 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2006, 21. Dezember 2007 und 09. Mai 2008 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.13, Bebauung „Neues Leuchtfeuer“. Der verbindliche Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich ein Sondergebiet aus. Da eine Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist und die allgemeine Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche im räumlichen Zusammenhang zwischen den Nutzungen des Bebauungsplanes Nr.8 und denen des Bebauungsplanes Nr.13 steht, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan begründet.

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, dem Fachbereich Bauleitplanung des Landkreises Nordvorpommern sowie dem Straßenbauamt Stralsund wurde eine Anbindung über die angrenzende Zufahrt vom Bebauungsplangebiet Nr.8 der Gemeinde Ostseebad Wustrow gefordert.

Auf Grund der Bedenken der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern wurde der künftige Standort des neuen Leuchtfeuers in südliche Richtung verschoben. Dadurch konnte das Plangebiet wesentlich verkleinert und die versiegelte Verkehrsfläche reduziert werden. Weiterhin wurde die Fläche des „Bedarfsparkens“ aus dem Geltungsbereich heraus genommen.

Das StAUN Stralsund verlangte den Schutz eines 3,0 m vom landseitigen Deichfuß aus gemessenen breiten Bereiches. Dieser Bereich gilt als Deichschutzstreifen, er ist während der Bauzeit zu sichern und generell von Bebauung freizuhalten. In der Planzeichnung wird der Bereich durch die Darstellung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet und damit dauerhaft geschützt.

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege stimmt der vorliegenden Umweltprüfung vom 10. März 2008 mit der errechneten Kompensation zu. In Absprache zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern und der Gemeinde Ostseebad Wustrow wird als Kompensationsmaßnahme die Anrechnung von Ökopunkten für die bereits realisierte Sammelausgleichsmaßnahme „Fischlandwiesen“ angesehen.

Anregungen von den Fachbereichen Wasserwirtschaft, Straßenverkehr, Kataster- und Vermessung flossen ebenfalls in den überarbeiteten Bebauungsplan ein.

Anregungen von den Fachbereichen Immissionsschutz und Bodenschutz gibt es nicht mehr.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.13 Bebauung „Neues Leuchtfeuer“ wurde am 19. August 2008 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem Planungswillen der Gemeinde Wustrow entsprechend soll das vorhandene Leuchtfeuer in der Nebelstation Wustrow zwischen Strandzugang 13 und 14 als technisch und kulturelles Denkmal erhalten und in ein neu zu errichtendes Gebäude innerhalb des beabsichtigten Plangebietes landseitig des Deiches verlagert werden.

Im Ergebnis einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen dem StAUN Stralsund, dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund und der Gemeinde Ostseebad Wustrow muss der alte Standort aus Hochwasserschutzgründen aufgegeben werden.

Als neuer Standort wurde die Fläche nördlich des Strandzuges 10 ausgewiesen und eine Aufschüttung landseitig des Seedeiches zur Erzielung des gleichen Höhenniveaus, wie am alten Standort, gestattet.

Alternativen zum Standort sind nach den sachgemäßen Beratungen der zuständigen Fachbehörden nicht möglich.

5. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bebauung „Neues Leuchtfeuer“ umfasst eine unbebaute Fläche nahe der Ortslage Wustrow, die bedarfsweise als Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen genutzt wird.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, diesen Bereich als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Leuchtfeuer“ gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Das normierte Planungsrecht gibt für diese besondere Nutzung keine typisierte Nutzungsart vor, so dass keine in der BauNVO enthaltenen Art der baulichen Nutzung gemäß §§ 1 bis 10 BauNVO für das Leuchtfeuer anwendbar ist. Zulässig ist eine offene Bauweise.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Nach Verwirklichung des Bebauungsplanes wird das alte Gebäude der Nebelstation in den Dünen zurückgebaut und die Fläche vollständig entsiegelt.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und als Kompensationsmaßnahme festgelegt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.



W. Permien

Bürgermeister

Ostseebad Wustrow, 27. Okt. 2008