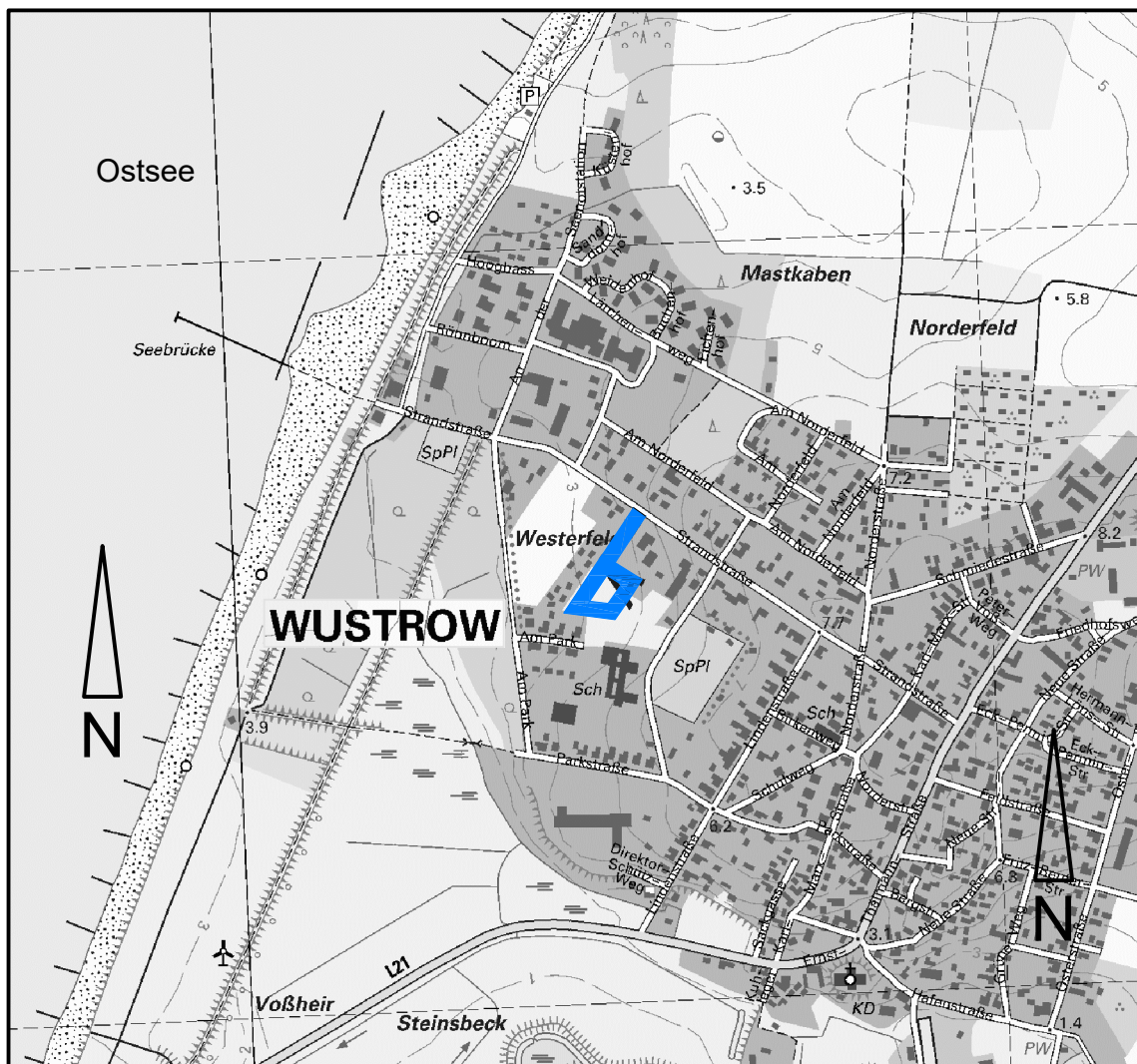


Begründung

=====

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.20
gemäß § 12 BauGB
"Strandstraße 17a"
Gemeinde Ostseebad Wustrow**



Übersichtsplan - M: 1:20000

**© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)**

Planungsverfasser:

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

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	5
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	6
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
10.1	Regenentwässerung	7
10.2	Brand- und Katastrophenschutz	7
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	8
12.	Altlasten	8
13.	Belange des Umweltschutzes	8
14.	Immissionsschutz	10
15.	Kataster- und Vermessungswesen	10
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	11
17.	Kostenschätzung	11
18.	Durchführungsvertrag	12

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 ist §10 i. V. m. §12 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033).

Das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Wustrow für das Gebiet „Strandstraße 17a“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 21. September 2017 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diene ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05. Februar 2018.

Landkreis Vorpommern- Rügen
FD Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

und den Lage- und Höhenplan
Vermessungsbüro Stefan Reiche

Stand 18.04.2018

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ostseebad Wustrow besteht.

Das Plangebiet befindet sich danach auf einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Art der baulichen Nutzung in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Dauerwohnen“, erfolgt im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Wustrow
Gemarkung Wustrow

- Flur 2
Flurstück: 2/3 tlws., 2/5 tlws., 3/1 tlw., 4/1 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Strandstraße“,
- im Osten durch vorhandene Bebauung und Grünland,
- im Süden durch vorhandenes Grünland,
- im Westen durch vorhandene Bebauung und Grünland.

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Generell ist der anstehende Boden im Ostseebad Wustrow als Baugrund geeignet. Partiiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben. Das Gelände fällt leicht von Nord 3,80 m NHN nach Süd 3,30 m NHN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wustrow der Gemeinde Ostseebad Wustrow und wird durch die Strandstraße erschlossen. Die umgebende. Bebauung ist historisch gewachsen und entspricht dem Gebietscharakter des Ortsbildes. Entlang der Strandstraße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser in 1-3 geschossiger Bauweise. Die Fläche des Plangebietes ist unbebaut. Nur in einem Teilbereich wird sie durch die vorhandene straßenseitige Bebauung (Strandstraße 17 und 19) als Nebenanlage (Abfallbehälterplatz) genutzt und mit 38 m² Pflaster versiegelt. Sträucher und Einzelbäume befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsanalyse nicht auf dem Standort. Ein Ausläufer des geschützten Biotopes aus dem B-Plan Nr. 11 greift an der östlichen Grundstücksgrenze in das Plangebiet.

Entlang der Nord- und Westseite des Grundstückes verlaufen Entwässerungsgräben. Sie sind teilweise verlandet und ohne Funktion. Die vorhandene Zufahrt zur Strandstraße ist gepflastert.

Die Abnahme des vorhandenen Baumbestandes erfolgte gemäß Genehmigungsbescheid vom 26.03.2015 des Amtes Darß/ Fischland.

Südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Parkplatz und Parkanlage Strandstraße“ der Gemeinde Ostseebad Wustrow.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Die Ortslage selbst unterliegt jedoch nicht den Bestimmungen der LSG-Verordnung.

7. Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow hat sich auf Antrag des Vorhabenträgers für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB entschieden. Hauptplanungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Schaffung der Voraussetzung zur Entwicklung einer Ferien- und Dauerwohnanlage auf einer vorhandenen brachliegenden zentralen Fläche innerhalb der touristischen Entwicklungsachse Hafen- Zentrum- Strand. Die Strandstraße als Teil dieser Entwicklungsachse ist bereits vollständig saniert und straßenbegleitend baulich aufgewertet.

Mit der geplanten Maßnahme wird ein weiterer Baustein dieses Entwicklungsziel durch Nachverdichtung erfüllen und eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche und

gestalterische Entwicklung ohne raumordnerischen Belangen entgegen zu stehen, sichern. Die Planung und Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsanlagen werden über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt und konkretisiert. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Mit der örtlichen Bauvorschrift möchte die Gemeinde durch bestimmte städtebauliche Absichten, insbesondere die Dach- und Fassadengestaltung, Einfluss auf das Ortsbild nehmen ohne übermäßig in das Grundeigentum einzugreifen.

Strandstraße

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferien- und Dauerwohnen, ausgewiesen. Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 soll das Vorhaben ausgeführt werden.

Zulässig sind folgende Vorhaben:

- Wohngebäude
- Gebäude mit Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Zur effektiveren Ausnutzbarkeit von Grund und Boden sowie einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum wird nunmehr die Zahl der neu zu errichtenden Wohnungen/ Ferienwohnungen von 2 x 4 auf 2 x 6 erhöht.

Im Plangebiet sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 45-50° DN zulässig. Die Dacheindeckung soll ausschließlich mit Dachziegel bzw. Dachsteinen in den klassischen Farbtönen in Anlehnung an RAL Design, rot RAL 040 50 70), rotbraun (RAL 030 30 30), anthrazit (RAL 000 20 00) erfolgen.

Für die Fassadengestaltung sind Putzoberflächen oder Verblendmauerwerk festgesetzt, auch Kombinationen sind zulässig.

Die Traufhöhe überträgt max. 6,50 m, die Firshöhe max. 11,50 m. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine Höhenlage von, 3,80 m HNH, die in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt dargestellt ist.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Boden kann für weitere geplante Maßnahmen verwendet werden.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	1.656,0	100,00
Grundstücksfläche	1.295,0	78,20
Bebauungsfläche GRZ 0,4 max.0,6 lt § 19 Abs.4 BauNVO	(777,0)	(46,92)
private Grünfläche	(518,0)	(31,28)
private Verkehrsfläche (Zufahrt)	361,0	21,80

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen befinden sich in der Gemeinde Ostseebad Wustrow, Bereich Ernst-Thälmann-Straße und Strandstraße.

8.4 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz gegeben. Somit können eine ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gesichert und die Müllabfuhr sowie das Be- und Entladen gewährleistet werden. Über die vorhandene Einfahrt des Grundstückes Strandstraße 17/19 wird das Plangebiet direkt erschlossen. Der Bereich der Zufahrt wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Mit der Zweckbestimmung „Zufahrt Strandstraße 17a“ soll das erforderliche Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugrundstückes Strandstraße 17a ermöglicht werden.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Gemeindestraße „Strandstraße“ an den dafür vorgesehenen Ort zum Abtransport bereitgestellt werden.

Private Parkflächen für 12 PKW sowie ein Müllbehälterplatz sind Bestandteil des Vorhabens. Diese Anlagen befinden sich im Plangebiet.

9. Auswirkungen der Planung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow im Parallelverfahren durchgeführt werden. Der mit Datum 19.09.1998 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Diese Art der baulichen Nutzung entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde Ostseebad Wustrow.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Zu beachten sind jedoch bei weiteren Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze. Herausgeber ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten. Bohrungen für Erdaufschlüsse zur Wärmenutzung oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG anzeigepflichtig.

Gleiches gilt bei dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, wie Heizöl nach § 62 WHG. Sofern für Bauarbeiten eine Grundwasserabsenkung oder Wasserhaltung notwendig wird, bedarf dies ebenfalls der Anzeige beim Landkreis Vorpommern-Rügen.

Das Vorhaben liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 ist zu berücksichtigen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Wustrow ist vollständig erschlossen. Erforderliche Hausanschlüsse sind bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu beantragen und mit ihnen abzustimmen.

- Die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss befindet sich in der Strandstraße bzw. in der Grundstückszufahrt.
- Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer ist in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz vorzunehmen. Der Anschluss befindet sich in der Grundstückszufahrt.
- Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hanse Werk AG. Bei einer Bauausführung sind durch die auszuführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten. Anschlüsse für die Neubebauung befinden sich in der Strandstraße bzw. in der Grundstückszufahrt.
- Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E-dis AG gewährleistet. Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E-dis AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VGE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.
- Im Plangebiet befinden sich derzeit keine vor der 50 Hertz Transmissions GmbH betriebenen Anlagen. Die genaue Lage des Ökokontos, von dem die Kompensationsmaßnahme abgebucht werden soll, ist dem Netzbetreiber mitzuteilen.
- Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis V-R nach dessen Satzung vorgenommen. Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert. Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich außerhalb des Plangebietes in der Hafenstraße.

10.1 Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung werden in die vorhandenen offenen Gräben zum Versickern eingeleitet.

Die Einleitung ist genehmigungspflichtig und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises V-R zu beantragen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der schadlosen Versickerung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu führen und mit Lageplan und den dargestellten Versickerungsanlagen einzureichen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben befinden sich nicht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“.

Unabhängig davon ist die Einleitung von Niederschlagswasser mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

10.2 Brand- und Katastrophenschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten.

- . Schaffung ausreichender Anfahrts- Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes.
- . Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen Plätze bzw. Gebäude

(Straßennamen, Hausnummern usw.)

- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Wohngebiet von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008 des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befindet sich ein Überflurhydrant in der Strandstraße. Gemäß § 2 Abs. I (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundsatz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Durch das LPBK M-V wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO 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 soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Belange des Umweltschutzes

Im Zuge des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.20 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises V-R zur Prüfung vorgelegt.

Gegenwärtig ist das Plangebiet vollständig anthropogen, un bebaut und ohne jede Gehölzstruktur. Der vorhandene Baumbestand wurde mit Genehmigung vom 26. 03.2015 abgenommen.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein begrenzter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Das bereits konkret dargestellte Vorhaben ermöglicht jedoch eine vergleichsweise präzise Erfassung von Umweltauswirkungen.

Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,4 und einer lokal begrenzten Bauflächengröße.

Die neu hinzukommenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden wasserdurchlässig gestaltet.

Die Ableitung des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke erfolgt durch Einleitung in die vorhandenen Gräben, die entsprechend nachzuprofilieren und naturnah auszubilden sind. Damit kann das Niederschlagswasser weitestgehend durch Versickerung und Verdunstung dem direkten Wasserkreislauf zugeführt werden. Die unversiegelten Grünflächen werden gärtnerisch angelegt und durch Pflanzung von Einzelbäumen in das Landschaftsbild eingebunden. Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in die Natur und Landschaft verringert und wertvolle Schutzgüter gesichert werden. Das aus dem Nachbargrundstück in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans hineinreichende Biotop wird als Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 20 BauGB festgesetzt, da es die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes berührt.

Für die mit Genehmigung durch das Amt Darß/Fischland abgenommenen 13 Weiden wird gemäß Baumschutzkompensationserlass folgender Ausgleich geschaffen:

8 Weiden mit einem Umfang zwischen 70 – 99 cm	Ersatz
3 Weiden mit einem Umfang zwischen 100 – 150 cm	8 Bäume
2 Weiden mit einem Umfang über 150 cm	6 Bäume
	<u>6 Bäume</u>
Gesamt	20 Bäume

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow müssen zur Realisierung des Bebauungsplanes insgesamt 20 Bäume ersetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl
Weiden	Salix caprea	2 Stk.

Außerhalb des Plangebietes:

Hänge-Birke	Betula pendula	6 Stk.
Feld-Ahorn	Acer campestre	6 Stk.
Eberesche	Sorbus aucuparia	<u>6 Stk.</u>
	Gesamt	20 Stk.

Als Ersatz für die gefälltten, gesetzlich geschützten Bäume werden innerhalb des Plangebietes 2 Stk. Weiden (*Salix caprea*) und außerhalb des Geltungsbereiches des VB -Plan Nr. 20 auf dem Flurstück 97/4, Flur 14 der Gemarkung Born, 18 Stk. einheimischen und standortgerechten Bäumen angepflanzt.

Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware, 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 – 16 cm (in 1,0 m Höhe gemessen), inkl. 3 – 5 Jahre Anwuchs- und Entwicklungspflege und Verbisschutz zu verwenden.

Durch die geplante Erweiterung der baulichen Anlagen werden das Ökosystem sowie die Eigenart der näheren Umgebung nicht nachhaltig beeinflusst. Zur vollständigen Kompensation, der mit der Planung verbundenen Eingriffe, erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto. Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Flächenäquivalent von 2254 m².

Dieser Ausgleich wird über das Ökokonto VR- 007 „Renaturierung Fischlandwiesen“ vollzogen. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Landgesellschaft liegt vor.

Lebensräume für geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell ist davon auszugehen, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz bestehen werden, da die natürlichen Lebensgrundlagen zur Entwicklung fehlen.

Im Hinblick auf Bodenbrüter und Amphibien sind bei der Baudurchführung folgende Maßnahmen zu beachten:

Bodenbrüter: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der tatsächlich oder potentiell in der Fläche brütenden Arten Feldschwirl, Sumpfrohrsänger, Rohrammer und Schlagschwirl außerhalb des Zeitraumes 01.04. – 31. 07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit kurzrasig oder vegetationsfrei zu halten.

Amphibien: Die Baufeldfreimachung darf unter Beachtung der potentiellen Winterhabitatfunktion der Hochstaudenflur im Plangebiet erst nach Abwanderung der Amphibien in das Laichhabitat erfolgen, d.h. frühestens ab dem 01.04. Hiernach ist mittels Amphibienzaun eine Rückwanderung vom Laichgebiet in das Plangebiet zu verhindern. Bis spätestens zum 15.08. ist gewässernah innerhalb des Plangebietes (vorzugsweise im Umfeld der dreistämmigen Weide) ein Ersatzhabitat in Form eines Feldsteinriegels (Länge ca. 4 m, Breite ca. 1,5 m, Gesamthöhe ca. 1 m) anzulegen und auf der gewässerabseitigen Hälfte mit ca. 30 cm Oberboden abzudecken; zum Gewässer hin bleibt der Steinriegel unbedeckt und offen. Es sind Findlinge unterschiedlicher Größe zu verwenden. Um ein passendes Lückensystem aufzubauen, sind im unteren Bereich kleinere Steine von etwa 10 cm Kantenlänge zu verwenden, darüber sollen größere Steine bis 50 cm Kantenlänge liegen. Der Feldsteinriegel muss mindestens 40 cm in den Boden hineinreichen, um im unteren Bereich für die Tiere einen ausreichenden Frostschutz zu gewährleisten.

Neophyten:

Aus dem AFB geht hervor, dass die Fläche derzeit teilweise mit dem Japanischen Staudenknöterich bewachsen ist. Diese Art gilt als invasiver Neophyt und ist bei der Baufeldfreimachung inklusive der Wurzelstöcke restlos zu entfernen. Eine Zwischenlagerung auf nicht befestigten Flächen ist dabei unbedingt zu vermeiden. Um eine unbeabsichtigte Weiterverbreitung des Staudenknöterichs zu verhindern ist das Pflanzenmaterial fachgerecht zu entsorgen, d.h. entweder der Verbrennung oder der Kompostierung in einer Kompostieranlage zuzuführen. Für eine zuverlässige Abtötung des Materials ist eine Erhitzung im Rottevorgang auf mindestens 70° C erforderlich.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBI. M-V S. 713) für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen, Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB werden immer befürwortet, wenn sie zu einer Vereinfachung der Führung des Liegenschaftskatasters beitragen.

17. Kostenschätzung

Die Kosten für das Planverfahren, das Vorhaben und die Erschließung trägt der Vorhabenträger.

Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt der Gemeinde Ostseebad Wustrow vor.

18. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist zwischen der Gemeinde Ostseebad Wustrow und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Satzungsbeschluss Bestandteil des Planverfahrens wird.

Im Durchführungsvertrag ist die Umsetzung des Vorhabens in seinen konkreten Einzelheiten geregelt.

Bürgermeister/in

Ostseebad Wustrow, 13.April 2018

geändert: 21. Juli 2021

geändert: 23. Mai 2024