

BESCHLUSSVORLAGE

erstellt am	04.06.2025	Vorlage-Nr.	3-105/25	Amtsleiter	gez. Dillmann
Fachbereich	Amt für Planung und Liegenschaften (Bauamt)	Einreicher	Oliver Dillmann	Kenntnis LVB	gez. i.V. Braun
Beratungsfolge/Gremium	Datum		Behandlung/Empfehlung		Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung	22.07.2025		Entscheidung		Ö
Bauausschuss	04.09.2025		Vorberatung		N

Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22.3 "Osterfeld Nord" der Gemeinde Ostseebad Wustrow und die Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt und Begründung:

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. Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22.3 „Osterfeld Nord“ aufzustellen. 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 zukünftige Generationen die Gemeinde Ostseebad Wustrow authentisch zu erhalten.

Da durch die Aufstellung der Planung der sich nach § 34 BauGB aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Unterlagen (Plan + Begründung mit Stand 18.07.2025) sind entsprechend den Empfehlungen der o.g. Bauausschusssitzungen geändert und farblich in Rot hervorgehoben.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22.3 „Osterfeld Nord“ mit Begründung zu billigen und zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB zu bestimmen.

gez. Marcus Foks
Amt für Planung und Liegenschaften

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:	EUR	☒ keine finanzielle Auswirkungen
Finanzierung		
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen – u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)		

Finanzierungsmittel im aktuellen Haushaltsplan vorhanden:	Produkt/Konto: 51101.56255	Betrag: 52.654,07 €
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Produkt/Konto:	Betrag:
Über- oder außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlung	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto:	
über-/außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen sind gemäß § 50 (1) KV M-V nur zulässig, wenn sie unvorhergesehen und unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist. Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabwendbarkeit: (Begründung erfolgt durch das einreichende Fachamt!)		
Beteiligung Amt für Finanzen:		gez. Prehl

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22.3 „Osterfeld Nord“ der Gemeinde Ostseebad Wustrow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, werden in der vorliegenden Fassung vom 18.07.2025 gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss-Nr.	
----------------------	--

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abstimmungsergebnis	Beschlussempfehlung
Gemeindevertretung	26.06.2025	16		zurückgestellt

Beschluss-Nr.	
----------------------	--

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abstimmungsergebnis	Beschlussempfehlung
Gemeindevertretung	22.07.2025	9		zurückgestellt

Beschluss-Nr.	
----------------------	--

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abstimmungsergebnis	Beschlussempfehlung
Bauausschuss	04.09.2025	7		