

# Gemeinde Wustrow

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“

Entwurf

Gemeinde Wustrow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3  
Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2



Übersichtsplan

INGENIEURBÜRO PROF.  
DR.

OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien  
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG  
Berichtspflichten · Beratung / Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Bearbeiter: **Ehsaneh Kiani Asl**

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

ehsaneh.kiani@ing-oldenburg.de

**Martin Nockemann**

Dipl. -Ing. Landschaftsplanung

martin.nockemann@ing-oldenburg.de

Büro Niedersachsen:

Osterende 68

21734 Oederquart

Tel. 04779 92 500 0

Fax 04779 92 500 29

Büro Mecklenburg-Vorpommern:

Molkereistraße 9/1

19089 Crivitz

Tel. 03863 522 94 0

Fax 03863 52 294 29

www.ing-oldenburg.de

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| TEIL I BEGRÜNDUNG .....   | 3            |
| 1 PLANUNGSANLASS.....   | 3            |
| 2 BAULICHER BESTAND UND LAGE DES PLANGEBIETS.....                             | 4            |
| 3 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN .....   | 8            |
| 4 VORHABENTRÄGER.....   | 17           |
| 5 DAS PLANVERFAHREN .....   | 17           |
| 6 UMFANG DER UNTERLAGEN .....   | 19           |
| 7 RAUMORDNUNG .....   | 19           |
| 7.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz .....      | 19           |
| 7.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016) ..... | 20           |
| 7.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WS, 2011).....  | 20           |
| 7.4 Flächennutzungsplan.....  | 22           |
| 8 LANDSCHAFTSPLANUNG UND SCHUTZGEBIETE.....                                   | 23           |
| 8.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP).....                           | 23           |
| 8.2 Schutzgebiete und Schutzflächen.....                                      | 24           |
| 9 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG .....                                   | 28           |
| 9.1 Art der baulichen Nutzung.....  | 28           |
| 9.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 29           |
| 9.2.1 Geplante Gebäude.....   | 32           |
| 9.2.2 Bauweise.....   | 33           |
| 9.2.3 Verkehrsflächen, Stellplätze, und Wegflächen.....                       | 33           |
| 9.2.4 Grünflächen .....   | 33           |
| 9.2.5 Nebenanlagen.....   | 33           |
| 9.2.6 Vorbeugender Brandschutz.....   | 34           |
| 10 KOSTEN UND FINANZIERUNG.....   | 34           |
| 11 VERWENDETE UNTERLAGEN .....  | 35           |

## **TEIL I BEGRÜNDUNG**

### **1 PLANUNGSANLASS**

Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ die Errichtung von Ferienhäusern. Im Vorwege hat die Gemeindevertretung Wustrow in ihrem Beschluss Wu 25/18 vom 20.08.2018 den Verkauf einer Teilfläche des ehemaligen Ferienlagers am Plätlinsee beschlossen. Zudem hat sie mit Beschluss Wu 005/19 vom 28.01.2019 den Willen bekundet, im Falle eines Verkaufes ein B-Plan-Verfahren zu unterstützen.

Der Erwerber und Vorhabenträger möchte nun die Flächen im Sinne der Gemeinde für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung entwickeln und nutzen. Die vorhandenen Gebäude sind aufgrund des schlechten baulichen Zustandes und der geplanten andersartigen Folgenutzung nicht zur Sanierung geeignet und sollen durch eine Neubebauung ersetzt werden. Hierzu sind die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich abzutragen. Im Rahmen der Neubebauung der Flächen sind sieben Wohneinheiten mit einer Grundfläche von je 90 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> vorgesehen. Aufgrund der angestrebten maßvollen Neubebauung geht die Umnutzung mit einer Reduzierung der Überbauung des Geländes einher.

Die Gemeindevertretung Wustrow hat in öffentlicher Sitzung am 09.12.2019 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2019 „Lakeside“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ fortzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 bereits durchlaufen.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und wurde bis 2018 als Ferienlager genutzt. Da die geplante Nutzung eine Umgestaltung der Flächen erfordert, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Vom Vorhabenträger wurden bereits die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde daraufhin durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung zur 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wustrow wurde nachfolgend ebenfalls durchgeführt. Unter Berücksichtigung vorgebrachter Belange der Behörden- und Trägerbeteiligung (vgl. Kap. 3) erfolgt die öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) des

Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ und der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wustrow im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Um die Nutzung des Geländes für Erholungssuchende zu erhalten, ist es erforderlich, die vorhandene, in schlechtem Zustand befindliche, Bausubstanz durch eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Bebauung zu ersetzen.

## **2 BAULICHER BESTAND UND LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Grundstück Strasener Chaussee 6, 17255 Wustrow, befindet sich am Plätlinsee mit direktem Wasserzugang über Pachtland, direkt gegenüber dem historischen Ortskern der Ortschaft Wustrow. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 und 4 BauNVO.

Das Grundstück des bestehenden Kinderferienlagers ist umlaufend mit einem Zaun und einer Hecke umgeben. Einzelne Gebäude werden derzeit durch die Familien der Eigentümer zur Erholung genutzt, ein Großteil der Anlagen wird aufgrund des baulichen Zustandes nicht mehr unterhalten bzw. genutzt.

Um die Nutzung des Geländes für Erholungssuchende zu erhalten, ist es erforderlich, die vorhandene, in schlechtem Zustand befindliche, Bausubstanz durch eine den aktuellen Anforderungen gerechte Bebauung zu ersetzen.

Das Gelände umfasst ca. 0,65 Hektar, ist leicht hügelig und bildet zum See einen steilen Hang aus, der einen Höhenunterschied von bis zu 8 m zum Ufer aufweist. Das Grundstück ist geprägt von großen, grasbewachsenen Freiflächen mit einzelнем Baumbestand. In Hanglage gibt es zwischen den Bestandsgebäuden wenige kleinere Bäume.

Der flache Bereich des Grundstücks, oberhalb des Hanges, ist im Bestand mit barackenartigen Gebäuden bestanden, in denen die Schlafräume des Ferienlagers untergebracht waren. Ergänzend dazu gibt es kleinere Gebäude mit Sanitärräumen und Haustechnik.

Direkt über dem Hang als auch teilweise in die Hanglage gebaut, befinden sich weitere Gebäude mit Gästezimmern bzw. Aufenthaltsräumen.

In ihrer Bauweise sind die Gebäude sowohl aus Holz, als auch aus Stein errichtet. Westlich schließt eine ausgewiesene Grünfläche an das Grundstück an. Ein befestigter Weg führt im Süden zu einem Parkplatz und im Norden über Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zu vorhandenen Steganlagen am Seeufer. Hier bietet sich die Möglichkeit, Kanus und sonstige

kleinere Booten zu Wasser zu bringen. Östlich setzt sich entlang des Seeufers die Bebauung in offener Bauweise fort. Der Schwerpunkt liegt dabei hauptsächlich bei Erholungsaufenthalten sowie Sport- und Freizeitaktivitäten. Südlich ist die Landschaft vorrangig landwirtschaftlich geprägt.

Das Grundstück wurde bis 2018 als Ferienlager genutzt. Eine derzeitige Teilnutzung von Gebäuden besteht derzeit noch aus Freizeit- und Erholungsnutzungen durch Einzelpersonen und Familien. Für die entsprechende Bebauung und Nutzung besteht Bestandsschutz.

Das Grundstück mit der Größe von ca. 6.511 m<sup>2</sup> (Abbildung 1) befindet sich in der Gemarkung Wustrow im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte (im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte), Flur 1, und Flurstück 235/2. Das Grundstück, welches zwischen dem Plätlinsee im Norden und der Strasener Chaussee (K22) im Süden liegt, grenzt östlich an eine Ferienanlage und westlich an eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Der Höhenunterschied zwischen der Straße im Süden und dem See im Norden beträgt insgesamt ca. 8 m (Quelle: BUSSE + PARTNER GBR, 2022).

Das eingefriedete Grundstück verfügt über neun sanierungsbedürftige Gebäude (siehe nachfolgende Abbildung 2 und Tabelle 1). Alle diese Gebäude besitzen massive Gründungen. Auf dem Grundstück des ehemaligen Ferienlagers sind Gebäude mit Schlafräumen, Küche und Speisesaal und kleinere Gebäude mit Sanitärräumen und Haustechnik untergebracht. Das Grundstück ist geprägt von größeren, grasbewachsenen Freiflächen mit einzelnen Bäumen. Das Baujahr des Sanitärgebäudes wird auf die achtziger Jahre und die übrigen Gebäude auf die sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts geschätzt. Unterlagen zu den baulichen Anlagen sind nicht vorhanden.

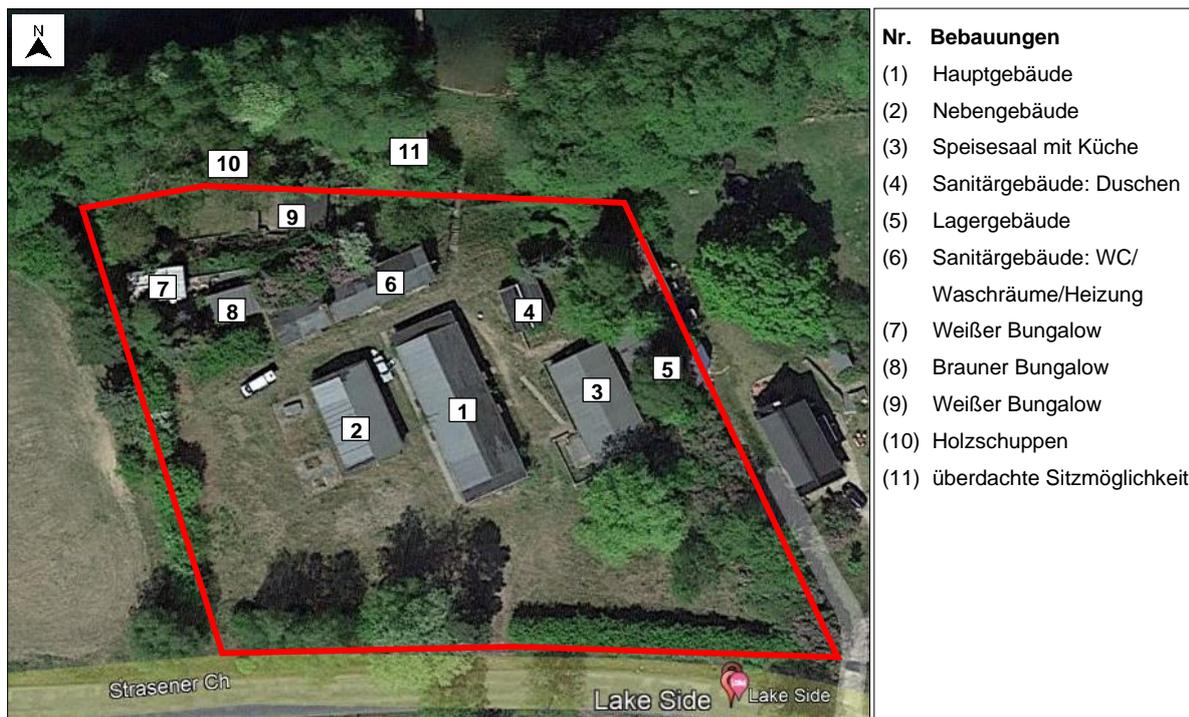


**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow.

**Tabelle 1:** Bestandsbebauungen auf dem Gelände im Geltungsbereich.

| Eigenschaften       | Nummer der Gebäude                                     |   |   |   |  |  |  |                                      |                            |
|---------------------|--|---|---|---|--|--|--|--------------------------------------|----------------------------|
|                     | Nr. 1  | Nr. 2   | Nr. 3   | Nr. 4   | Nr. 5  | Nr. 6  | Nr. 7  | Nr. 8                                | Nr. 9                      |
| Nutzung             | 8 Räume mit eigenem Zugang (Bettenhaus) (Hauptgebäude) | 7 Räume u. 1 Küche/ Aufenthaltsraum (Nebengebäude)                    | Küchengebäude mit Speiseraum                            | Sanitärgebäude/ Duschen, getrennt für Damen u. Herren | Lager  | Sanitärgebäude WC/Waschräume/ Heizraum                               | Weißer Bungalow  | Brauner Bungalow                     | Weißer Bungalow            |
| Bauweise            | Eingeschossiges Gebäude                                | Eingeschossiges Gebäude, Baracke als Fertigteilbauweise               | Eingeschossiges Gebäude, Baracke als Fertigteilbauweise | Eingeschossiges Gebäude                               | Eingeschossiges Gebäude                      | Eingeschossiges Gebäude  | Eingeschossiges Gebäude mit Unterkellerung/ Kriechkeller | Eingeschossiges Gebäude              | Eingeschossiges Gebäude    |
| Fundament           | Betonfundament anzu-nehmen                             | Betonfundament anzu-nehmen  | Betonfundament anzu-nehmen                              | Betonfundament anzu-nehmen                            | Betonfundament anzu-nehmen                   | Betonfundament anzu-nehmen   | Betonfundament anzu-nehmen                               | Betonfundament anzu-nehmen           | Betonfundament anzu-nehmen |
| Fassade             | massiv, Mauerwerk                                      | Holzfassade mit Blechverkleidung                                      | Holzfassade mit Blechverkleidung                        | massiv, Mauerwerk                                     | massiv, Mauerwerk                            | massiv, Mauerwerk  | Holzbauweise   | Holzbauweise                         | Holzbauweise               |
| Deckenkonstr.       | aus Holz   | aus Holz  | aus Holz  | Holz mit Asbestverkleidung                            | Holz u. Gipskarton                           | Holzkonstruktionen mit Verkleidung Asbest, Dachunter-schläge: Asbest | Dachbinderkonstr. aus Holz                               | Dachbinderkonstr. aus Holz           | Dachbinderkonstr. aus Holz |
| Fußboden            | Linoleum   | Spanplatte mit Linoleum, teilweise Fliesen                            | Spanplatte u. Linoleum, Küche: Fliesen                  | Fliesen   | Beton  | Beton bzw. Fliesen   | auf Stahlkonstruktion, Holzplatten u. Linoleum           | Beton u. Linoleum                    | Spanplatte u. Linoleum     |
| Fenster u. Türen    | Holzfenster u. -türen                                  | Kunststofffenster, Holztüren  | Kunststofffenster u. Außentüren, Innentür: Holz         | DDR-Kunststofffenster, Holzverbundtür                 | Holztüren                                    | Holzfenster, Holztüren   | Kunststoff-u. Holzfenster, Holztüren                     | Kunststoff-u. Holzfenster, Holztüren | Kunststoff-u. Holzfenster  |
| Schornsteine        | -  | -   | -   | -   | -  | 1 Schornstein vorhanden  | -  | -                                    | -                          |
| Elektroinstallation | Unterputz  | Aufputz   | Speiseraum: Aufputz, Küche: Unterputz                   | Aufputz   | Aufputz                                      | Aufputz  | Aufputz  | Aufputz                              | Aufputz                    |
| Dach                | Holz-schalung mit Bitumen-dachpappe                    | teilweise undicht, Holz-schalung mit Bitumen-dachpappe u. Blitzschutz | Holz-schalung mit Bitumen-dachpappe                     | Holz-schalung mit Bitumen-dachpappe                   | Holz-schalung mit Bitumen-dachpappe, undicht | Holz-schalung mit Bitumen-dachpappe                                  | Blechdach (Stahltrapez)                                  | Wellasbest und Bitumen-dachpappe     | Bitumen-dachpappe          |

(Quelle: Öffentliche Ausschreibung für das Grundstück am See in 17255 Wustrow, Strasener Chaussee 6, Amt Mecklenburgische Kleinseeplatte)



**Abbildung 2:** Bestandsbebauungen auf dem Gelände im Geltungsbereich.

### 3 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

Wesentliche Anregungen und Bedenken mit Abwägungsbedarf sind von folgenden Behörden und Trägern eingegangen:

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- BUND
- Forstamt Mirow
- Wasser und Bodenverband WBV Obere Havel/obere Tollense

Folgende Punkte wurden mit den Trägern abgestimmt bzw. bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

#### - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

*Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.*

*Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan wird das o.g. Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Festzustellen ist somit, dass der o.g. Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, so dass sich im Ergebnis folglich die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt.*

Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow wurde eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Die weiteren Verfahrensschritte erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

*Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.*

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger aufgenommen. Der Vertrag regelt im Wesentlichen die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger und Ausführungsfristen nach § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauGB sowie Ausnahmen hiervon. Zudem wird eine Umweltbaubetreuung, artenschutzbedingte Baufristen und Maßnahmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abschließend geregelt.

Die Umsetzung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Ein Hinweis auf die erforderliche Tragfähigkeit der 2,00 m breiten internen Erschließungswege für die Befahrbarkeit mit Löschfahrzeugen wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung (Schuchardt Umweltplanung GmbH / 26.05.2021) ermittelte Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ergibt sich im Wesentlichen aus der Bilanz aus Entsiegelung und Neubebauung. Die ermittelte Kompensation, welche über die Entsiegelung hinausgeht, wird durch Pflanzgebote im Rahmen einer textlichen Festsetzung geregelt und ist in diesem Falle nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zu westlichen Teilen im 50-Meter-Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees. Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.*

*Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 1 können gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden. Ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im 50m-Gewässerschutzstreifen ist erforderlich.*

Die vorliegenden Planungen sehen für den Bereich des Gewässerschutzstreifens eine deutliche Verringerung der Versiegelungsfläche vor. Auch insgesamt bleibt der Versiegelungsgrad durch die Neubebauung im Bereich des Grundstücks annähernd gleich.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wurde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V gestellt. Aufgrund der umfangreichen Bestandsbebauung mit erheblichem Sanierungsbedarf, der Intention der Gemeinde das Grundstück für die Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhalten und gleichlautender Ziele und Stellungnahmen der Regionalplanung erscheint der Antrag aussichtsreich.

*Gesetzlich geschützte Bäume sind im Bebauungsplan darzustellen und grundsätzlich zu erhalten.*

Gesetzlich geschützte Bäume werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Erhaltung von Bäumen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) zeichnerisch festgesetzt. Lediglich ein Gesetzlich geschützten Baum wird überplant. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Rahmen des Bauantrags zu stellen. Genaue Information zur Lage des Baumbestands siehe Abbildung 10 im Umweltbericht.

*Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Vogelschutzgebiet „Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.*

*Grundsätzlich sind nach § 33 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.*

*Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen. Deshalb hat der Vorhabenträger eine FFH-(Vor)Prüfung durchzuführen, um festzustellen, ob es durch den geplanten Bebauungsplan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des o.g. SPA-Gebietes kommen könnte.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des EU-Vogelschutzgebiet („Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, SPA DE 2642-401). Zwischen der Schutzgebietsgrenze und dem Geltungsbereich liegt der Uferrandstreifen des Plätlinsees.

Laut Fachbeitrag Artenschutz (Schuchardt Umweltplanung GmbH / 27.05.2021) zum vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ führt das Vorhaben weder einzeln noch im Zusammenhang mit anderen Planungen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Schutzgebietes.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das rund 1,4 km südwestlich gelegene FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304). Zwischen diesem Schutzgebiet und dem Plangebiet befinden sich Einzelgehöfte mit Wohn- und Gewerbenutzung, Kleiner See und Buchsee sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Flächennutzungen und Geländere relief) liegt das FFH-Gebiet außerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes (Fachbeitrag Artenschutz Schuchardt 2021). Der Fachbeitrag Artenschutz und der Umweltbericht sind Bestandteil der erstellten Unterlagen zum Bebauungsplan.

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung PKW-Stellplätze festgesetzt. Diese befinden sich im Einwirkungsbereich einer östlich gelegenen Wohnbebauung (Gemarkung Wustrow, Flur 1, Flurstück 236/4).*

*Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten PKW-Stellplätzen und der vorhandenen Wohnbebauung vorzubeugen und somit auch dem § 50 BImSchG zu entsprechen, sollte in der Planung diese Lärmimmissionssituation betrachtet und gegebenenfalls durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.*

Die Zahl der Stellplätze wurde gegenüber dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan reduziert. Zur Vermeidung von Fahrverkehren auf den Grundstücke - zu den hier angeordneten 7 Ferienhäusern – werden, im Bereich der Anbindung an die angrenzende öffentliche Straße, jetzt 9 Stellplätze vorgesehen. Bei der Errichtung dieser begrenzten Anzahl von Stellplätzen handelt es sich nicht um raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 BImSchG. Der nächstgelegene Stellplatz weisen einen Abstand von ca. 15 m zum bebauten Nachbargrundstück auf. Diese Zwischenflächen werden als Grünflächen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze auf den Grundstücksgrenzen werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Beeinträchtigungen des allgemeinen Rücksichtnahmegebotes sind durch die geplante Ferienhausnutzung nicht zu erwarten.

*Bei der Planung ist zu sichern, dass die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Amtsblatt M- V 2006 S. 597 Anhang E) eingehalten wird. Insbesondere sind die Zufahrten für die Feuerwehr zu den einzelnen Ferienhäusern entsprechend der o.g. Richtlinie zu gewährleisten.*

*In dem zu beurteilendem B-Plan ist für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten. Diese kann z. B. durch einen Löschteich, Zisterne oder Löschbrunnen realisiert werden.*

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich bestehen aus der Grundstückszufahrt, 9 Stellplätzen für PKW und den 2 m breiten Fußwegen zu den einzelnen Ferienhäusern. Die Fußwege sind im Rahmen der Bauplanung so auszubauen, dass jederzeit eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet werden kann. Dies betrifft mindestens den Fußweg vom PKW Stellplatz bis zum zentralen Weg zwischen den Baukörperreihen. Die beschriebenen Wege sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit einem entsprechenden Unterbau für die erforderlichen Traglasten auszustatten.

Zur Bereitstellung von Löschwasser bestehen grundsätzlich 3 Möglichkeiten.

Die Ferienhäuser werden mit Frischwasser aus dem Leitungsnetz versorgt. Hier ist zu prüfen, ob aus der Leitung des öffentlichen Versorgers eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Brandfall besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, die erforderlichen Wassermengen zur Brandbekämpfung per Saugrohr aus dem nahegelegenen See zu entnehmen. Eine vergleichsweise geringe Entfernung zwischen dem See sowie den Baukörpern und Brandlasten des Geltungsbereichs ist gegeben.

Die Löschwasserversorgung soll nach bisheriger Abstimmung mit der ortsansässigen Feuerwehr über einen Löschbrunnen mit entsprechender Löschwasserversorgungsleistung erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan legt keine der vorgenannten Lösungen abschließend fest. Die abschließende Festlegung von Art und Form der Löschwasserbereitstellung erfolgt vielmehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Geringbelastetes Niederschlagswasser von Grundstück und Dachflächen soll über geplante Rigolen im Bereich des Grundstücks zur Versickerung gebracht werden.

## **- BUND**

*Der BUND erhebt Einwände gegen die vorgelegte Planung und das Vorhaben.*

Eine Anpassung des F-Planes soll im Zuge des B-Planverfahrens erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans hat bereits stattgefunden. Im Weiteren erfolgt die Änderung bzw. die Aufstellung der Bauleitpläne im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

*Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans von ca. 0,65 ha befindet sich in direkter Nähe zum Plätlinsee und im Bereich des LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ L 38. Es handelt sich um den Standort eines ehemaligen Ferienlagers. Auch fehlen Aussagen zur Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ L 38.*

Ein „Antrag auf Ausgliederung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038)“ wurde mit Datum vom 12 Juli 2022 gestellt. Zentrale Argumentation des Antrags ist die umfangreiche Entsiegelung von Flächen. Beim Vorhaben handelt es sich um die maßvolle Sanierung der vorhandenen Bebauung. Das LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ L 38 stellt das Gemeindegebiet von Wustrow flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet dar. Dies schließt die Siedlungsbereiche mit ein. Lediglich vorangegangene Änderungsbereiche bilden hier die Ausnahmen. Selbst der Erhalt bestehender baulicher Nutzungen setzt damit regelmäßige Änderungen der Verordnung voraus. Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt den Erhalt der baulichen Infrastruktur im Gemeindegebiet und die maßvolle Entwicklung der landschaftsgebundenen Erholung durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019, „Wustrower Freiheit“.

*Im gleichen Maße fehlen Aussagen zur Vereinbarkeit mit der Tatsache, dass sich ein Großteil des B-Plangebietes in einem Küstenschutzstreifen befindet.*

Die Gemeinde Wustrow befindet sich in einem Tourismus Schwerpunktraum (RROP MS 2011). Der Standort des ehemaligen Ferienlagers ist voll erschlossen. Der Neubau einer Anbindung an das öffentliche Verkehrswegenetz ist damit nicht erforderlich. Die geplanten baulichen Anlagen stellen wie beschrieben den Ersatz von Bestandsgebäuden dar. Der direkte Randbereich des Sees bleibt von einer baulichen Nutzung ausgenommen und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Vorhandene Stege und gewässernahe Infrastruktur sind nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplans.

Die Planung berücksichtigt die Belange des Natur-, und Umweltschutzes und der Landschaftspflege. Die Nutzung sanierungsbedürftiger Baubestände wirkt sich eingriffsvermeidend aus. Die geplanten Gebäude gliedern sich hinsichtlich der Kubatur in den Bereich ein und gehen insoweit nicht über das aktuelle Maß der Bebauung hinaus.

Für die hier vorgesehene Sanierung von Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs wurde ein „Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees, gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V“ gestellt.

*Gänzlich unerörtert bleibt, ob und inwieweit das Vorhaben beeinträchtigende Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungszeile von Schutzgebieten haben kann. So können insbesondere die Schutzzwecke und Erhaltungsziele des nahegelegenen GGB „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ DE 2743-304 betroffen sein.*

*Um dies auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig, da das Plangebiet sich in weniger als 300 m Abstand zum Vogelschutzgebiet befindet.*

*Aussagen zur Bettenzahl bzw. zur Gästezimmerzahl fehlen, so dass eine Beurteilung hinsichtlich der UVP Relevanz nicht möglich ist.*

*Nach der Begründung zum B-Plan soll ein noch zu erarbeitendes Umweltgutachten eines entsprechenden Umwelt- und Landschaftsplanungsbüros die Basis für die durchzuführenden Maßnahmen sowie Kompensationen im Außenraum erstellen. Ohne belastbare Aussagen zur Umweltsituation und zu den konkreten Auswirkungen des Vorhabens ist die Planung abzulehnen.*

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um keine Einrichtung des Hotel- und Gaststättengewerbes. Eine Bettenzahl in diesem Sinne wird daher nicht angegeben. Die baulichen Einheiten repräsentieren jeweils eine Ferienwohnung bzw. Wohneinheit. Eine UVP-Pflicht oder eine Pflicht zur Vorprüfung gem. § 7 Abs. 1 und 2 (ab 100 Gästebetten) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ließe sich hieraus nicht ableiten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch regelhaft ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Planung vorzulegen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts wird in Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Ein Umweltbericht mit Aussagen zur FFH-Verträglichkeit und zu den naturschutzfachlichen Schutzgütern ist Bestandteil der vorliegenden Unterlagen.

*In den Unterlagen beigefügten AFB wird die die Feststellung getroffen, dass in dem Gebiet geschützte Fledermausarten vorkommen und dass das derzeitige Habitat komplett verloren gehen würde. Allerdings wird dort auch die Behauptung aufgestellt, dass, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutze der Arten eingehalten würden, keine ausnahmsweise Zulassung des geplanten Vorhabens notwendig sei. Diese Behauptung kann so nicht nachvollzogen werden. Insbesondere fehlen auch belastbare Aussagen zum Erhaltungszustand der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population.*

*In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich zudem ein nach §20 NatSchAG MV gesetzlich geschütztes Röhricht. Dieser ist nachrichtlich in den B-Plan zu übernehmen und dessen Bestand ist sicherzustellen.*

*Eine Beeinträchtigung dieses gesetzlich geschützten Biotopes bzw. von dort brütenden Vogelarten durch den B-Plan ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.*

*Bei den straßenbegleitenden Bäumen am südlichen Rand des B-Planes handelt es sich wahrscheinlich um eine nach §19 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Allee. Diese ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen und deren Bestand sicherzustellen.*

*Vor einer etwaigen Fällung ist zu prüfen ob einzelne Bäume des Grundstückes nach § 18 NatSchAG MV gesetzlich geschützt sind.*

Die geplante Nutzung lässt gegenüber der vormaligen Nutzung eine Reduzierung der Nutzungsintensität bzw. Nutzerzahl erwarten. Röhrichte und Ufervegetation liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Bei Aufrechterhaltung der dort vorhandenen Stege ist eine auf bestimmte Bereiche reduzierte See- und Seeufernutzung anzunehmen, die nicht über die aktuell zulässige Nutzung hinausgeht.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Veräußerung des Grundstücks und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Entwicklung von baulichen Altlasten am Standort zu unterbinden und durch den Vorhabenbezug des Bebauungsplans eine bestimmte naturverträgliche Nachnutzung zu etablieren. Neben Festsetzung der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl sind die Fußwegeverläufe und straßenseitig vorgesehene 9 Stellplätze Bestandteil der Planung. Die überwiegend gute Eingrünung des Grundstücks und die zu erhaltenen Einzelbäume werden mit den Planzeichen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zeichnerisch festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

*Folgende, im AFB genannten, Vermeidungsmaßnahmen sind in den B-Plan zu übernehmen, um diese rechtlich sicherzustellen:*

- 1. Eine Baufeldberäumung, Abrisstätigkeit oder der Schnitt bzw. die Rodung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (01.Oktober bis 28.Februar) stattfinden.*
- 2. Zusätzlich sind Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter im Umfeld des Vorhabenbereiches zu installieren. (Hierbei ist darauf zu achten, dass die Anzahl der zerstörten Nistplätze angemessen kompensiert wird.)*

3. Eine ökologische Baubegleitung hat die Arbeiten und die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen fortwährend überwachen bzw. begleiten.

4. Besonders während der Bauarbeiten ist die allgemeine Sorgfaltspflicht des §5 WHG zu beachten. Zudem heißt es im AFB auf S. 15: Der Rückbau der Gebäude sollte im Zeitraum Oktober bis Februar vorgenommen werden, wobei zu bedenken wäre, dass ein Abriss im Oktober den möglicherweise vorkommenden Fledermäusen die Chance geben würde, sich selbst ein Ausweichquartier zu suchen, welches als CEF-Maßnahme dann bereits zur Verfügung steht.

Es ist nicht zulässig davon auszugehen, dass die Fledermäuse sich selbst ein Ausweichquartier suchen und dies als CEF-Maßnahme zu deklarieren. Bei einer CEF-Maßnahme muss der Erfolg der Maßnahme vor dem Eingriff nachgewiesen werden. Diese Maßnahme ist ebenfalls im B-Plan rechtlich festzusetzen. Damit wird ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG nicht wirksam ausgeschlossen, da die Kontinuität der funktionalen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nicht sichergestellt werden kann. Zudem ist das Ausbringen von Fledermauskästen nach neuen, naturschutzfachlichen Erkenntnissen nicht mehr als CEF-Maßnahme anerkannt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Tiere die Kästen auch annehmen. Dazu sei auf den juristischen Beitrag im Schnellbrief Nr. 205, November/Dezember 2017 des Informationsdienstes Umweltrecht e.V. (IDUR) S. 68 <http://idur.de/wp-content/uploads/2017/12/2017-IDUR-Schnellbrief-205gesch.pdf> verwiesen. Dementsprechend ist für die Fällung aller Bäume bzw. den Abriss aller Gebäude mit potenziellen Fledermausquartieren ein Antrag auf Ausnahme gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die potenziellen Fledermausquartiere zu ersetzen. Diese sind zu kontrollieren und gegebenenfalls anzupassen.

Für den Bereich des Bebauungsplans ist vor Baubeginn eine Begehung der Gebäude vorgesehen. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen werden vorgesehen. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen werden Gegenstand eines Städtebaulichen Vertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Nach der Begründung soll das Gelände dem Zweck der Erholung dienen, jedoch im Zuge der Überplanung als Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs 3 BauNVO ausgewiesen werden. Der in Bezug genommene § 10 Abs. 3 BauNVO regelt jedoch Wochenendhausgebiete. Eine Regelung zu Ferienhausgebieten wäre in § 10 Abs. 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan legt für den Bereich ein Sondergebiet fest. Eine Trennung in Wochenendhäuser und Ferienhäuser ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht. Die Nutzung erfolgt durch die Eigentümer der Immobilie. Eine zeitweilige Überlassung an Dritte zum Zweck der ruhigen Erholung ist damit nicht ausgeschlossen.

*Um dies auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig, da das Plangebiet sich in weniger als 300 m Abstand zum Vogelschutzgebiet befindet.*

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt.

#### **- Forstamt Mirow**

*Ein Abstand von 30 m zum Wald muss im B-Plan eingehalten werden.*

In Abstimmung mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Mirow, ist unter der Berücksichtigung der Hanglage zu dem Erlenwald am Südufer des Plätlinsees für den hier vorliegenden Einzelfall eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes (§20LWaldG) bis auf 22 Meter vertretbar (LFOA, E-Mail vom 30.09.2021) und wurde in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

#### **- Wasser - und Bodenverband WBV Obere Havel/ obere Tollense**

*Änderung der Anschlüsse der bestehenden Bungalowanlagen im Zuge der Neuplanung mit Anschluss an das Abwassernetz und Außerbetriebnahme der Klärgrube. Ansonsten keine Einwände.*

Die Neubebauung wird an das Abwassernetz angeschlossen.

## **4 VORHABENTRÄGER**

Vorhabenträger ist das Architekturbüro:

URBANSKY ARCHITEKTEN

Winsstraße 12,

10405 Berlin.

## **5 DAS PLANVERFAHREN**

Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) die Errichtung neuer Ferienhäuser planerisch zu

steuern. Im Rahmen der Planungen werden umfangreiche Bestandsgebäude abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage der vorgelegten Planungen des Ferienhausgebietes erstellt. Hierdurch ist der Detailierungsgrad des vorhabenbezogenen Bebauungsplans deutlich höher, als dies bei einem Angebotsbebauungsplan (nach § 30 Abs. 1 BauGB) der Fall wäre. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden, auf Grundlage der vorliegenden Planungen, abschließend bewertet und ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen gesichert. Weitere Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sichergestellt.

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß:

- § 3 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
- § 4 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange,
- § 3 Abs. 2 (BauGB) Öffentliche Auslegung,
- § 4 Abs. 2 (BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Auslegung der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Unterlagen wurden im Internetportal und zur Einsichtnahme im Rathaus für einen Monat ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden aufgefordert, zur vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange beizutragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 durchgeführt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit auch im Internet auf der Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte für jedermann einsehbar.

Der vorliegende Entwurf basiert auf Planänderungen und -ergänzungen, die sich u.a. aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben.

## 6 UMFANG DER UNTERLAGEN

Im Rahmen der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind die geplanten baulichen Anlagen mit einem vergleichsweise hohen Konkretisierungsgrad bekannt.

Die vorliegende Planung besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) auf der Grundlage des Entwurfs zur Anlagenplanung,
- der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- dem Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung,
- einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (E + A Bilanzierung / Schuchard Umweltplanung GmbH),
- der Prüfung zur FFH-Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des betroffenen EU-Vogelschutzgebietes 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (Schuchard Umweltplanung GmbH) und
- einem Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ (Schuchard Umweltplanung GmbH).

Die Unterlagen werden im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde durchgeführt.

Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung umfassen:

- Planzeichnung,
- Begründung und
- Umweltbericht.

## 7 RAUMORDNUNG

### 7.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die mit Datum vom 19. August 2021 geltenden Regelungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz abgeprüft.

Der Geltungsbereich und die geplante Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen insgesamt außerhalb von Überschwemmungsgebieten an oberirdischen Gewässern sowie

vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete nach § 78b WHG werden durch den Bebauungsplan und dessen Umfeld nicht berührt.

Zusätzlich gibt es in der Nähe des Grundstücks keine Hochwasserschutzanlagen. Vorhandene Siele und Anlagen zur Entwässerung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, Fließgewässer und Gräben. An der nördlichen Flurstücksgrenze befindet sich der Uferstrandstreifen des Plätlinsees, dessen Wasserfläche mindestens 12 m von der Flurstücksgrenze entfernt liegt.

## **7.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der in dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich liegt südlich des Plätlinsees, der als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft ist.

## **7.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WS, 2011)**

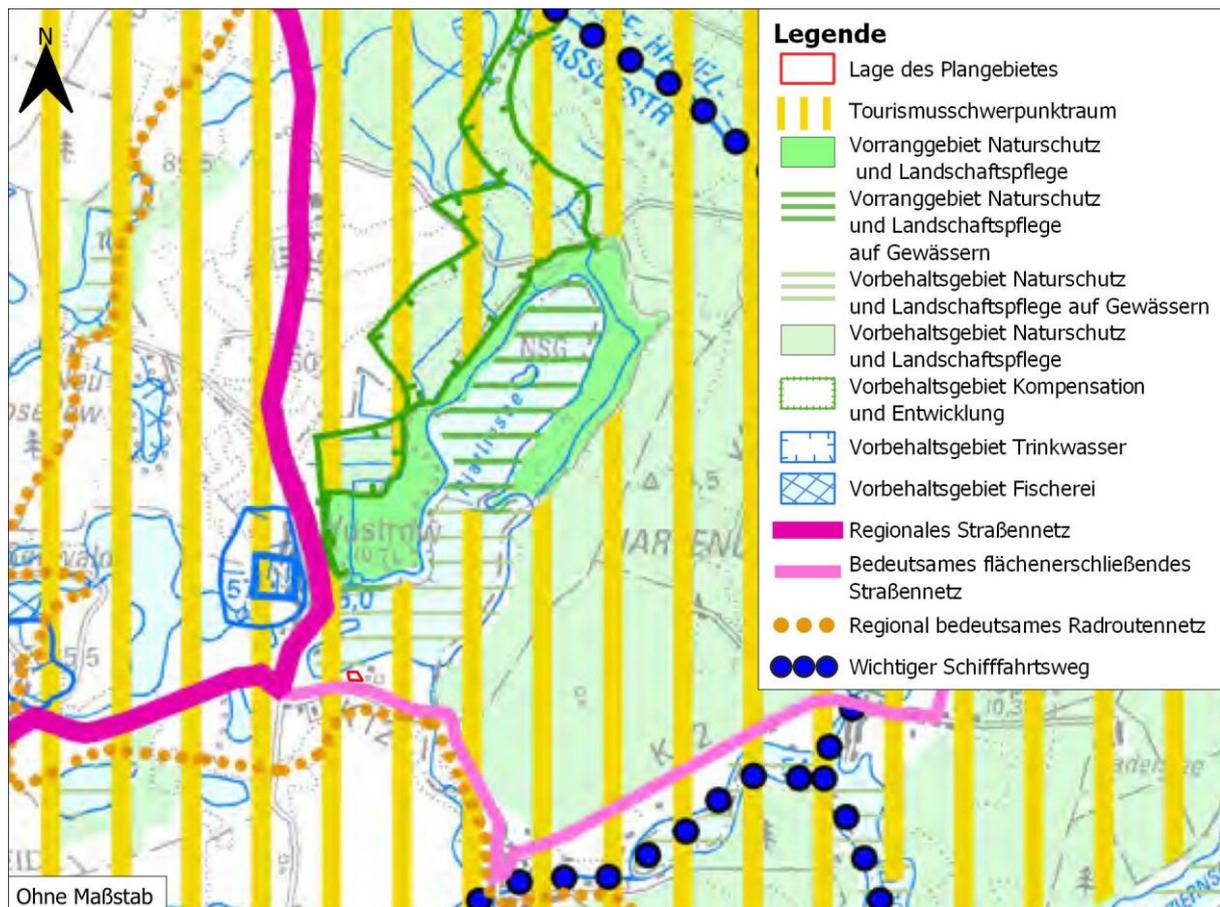
Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (15.06.2011) ist die Region ein Tourismusschwerpunktraum. Aus der Raumordnung ergibt sich daher die Vorgabe zur Stärkung bzw. Weiterentwicklung des touristischen Angebots z.B. durch Ansiedlung von Ferienhäusern und die Förderung und Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

Das Plangebiet liegt im Uferbereich des Plätlinsees. Die Fläche und die östlich angrenzenden Bereiche in Ufernähe des Sees sind durch Freizeit- und Erholungsnutzungen geprägt. Das Vorhabengebiet wurde insgesamt bis 2018 als Ferienlager genutzt. Derzeit finden noch Freizeit- und Erholungsnutzungen durch den Grundstückeigentümer im Bereich der Flächen statt.

Der nördlich angrenzende Plätlinsee ist im südlichen Bereich Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern. Die nördlich an den Plätlinsee angrenzenden Flächen sind Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, die südöstlich gelegenen Flächen dagegen Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, die gleichzeitig aber auch als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen sind.

Die Gemeinde beabsichtigt, entsprechend den Zielen der Raumordnung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu entwickeln. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf Flächen mit entsprechenden Vornutzungen. Durch den Verkauf der Flächen und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, die Tourismusentwicklung zu steuern und anstehende, kostenträchtige Flächensanierungen durch den Rückbau der Bestandsbebauung zu vermeiden bzw. diese im Rahmen einer angemessenen Neubebauung zu realisieren.

Die vorliegende Planung mit der Errichtung von Ferienhäusern für die ruhige landschaftsgebundene Erholung entspricht damit dem angestrebten Ziel „Tourismusschwerpunktraum“. Aufgrund der hier lediglich vorgesehenen Ersatzbebauung und der resultierenden Vermeidung von Zusatzbelastungen im naturschutzfachlichen Sinne, werden die Ziele der Raumordnung „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft auf Gewässern“ nicht beeinträchtigt.



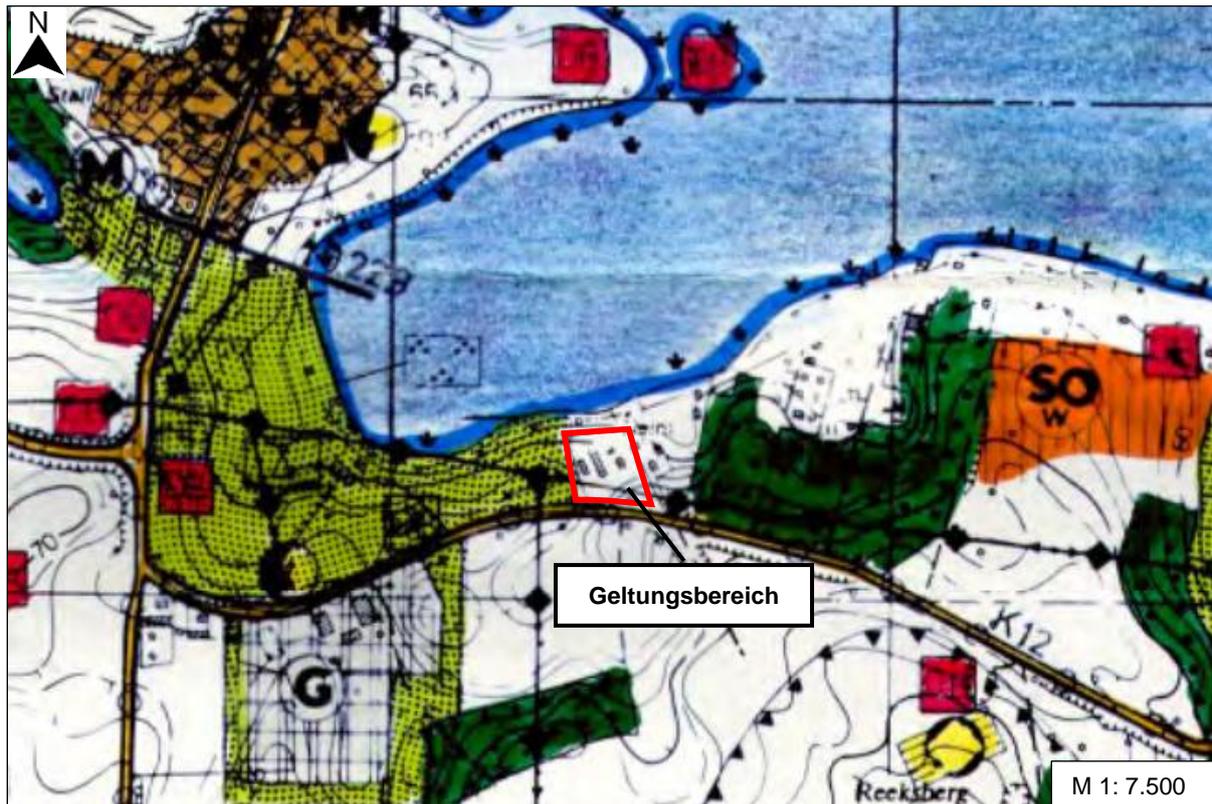
**Abbildung 3:** Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011).

Neben den beschriebenen Zielen der Raumordnung sind im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“ Darstellungen eines regional bedeutsamen Radroutennetzes und ein wichtiger Schifffahrtsweg von Bedeutung für die touristische Entwicklung. Daneben sind die landschaftlichen Gegebenheiten prägend für die Form der mit der Region verbundenen touristischen Nutzung.

#### 7.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow hat am 28.11.2001 Rechtswirksamkeit erlangt. Die Abbildung 4 stellt den Geltungsbereich in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Uferstreifen des Plätlinsees. Die dargestellte Mittelwasserlinie des Sees liegt an der schmalsten Stelle 12 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt.

Aufgrund der Darstellung des Geltungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplans erforderlich. Die in Aufstellung befindliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet“ hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchlaufen. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von ca. 6.511 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (2001) für das Umfeld des Plangebietes. Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow.

Im weiteren Verfahren sollen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow im Parallelverfahren erfolgen.

## 8 LANDSCHAFTSPANUNG UND SCHUTZGEBIETE

### 8.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)

Laut der ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Mecklenburgische Seenplatte in 2011 (GLRP MS) liegt das Plangebiet in der Landschaftszone

4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft 42 in der Landschaftseinheit 420 „Neustrelitzer Kleinseenland“.

Die Qualitätsziele in dieser Landschaftszone sind: Erhalt des hohen Laubwaldanteils der Landschaftszone; Schutz der zahlreichen naturnahen Fließgewässer; Schutz ausgewählter historischer Kulturlandschaften sowie der zahlreichen Landschaftsparks; und Schutz des im landesweiten Vergleich besonders hohen Bestands an Alleen und Baumreihen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Eine Realisierung von Bebauungsplänen in Landschaftsschutzgebieten kann nur auf dem Wege eines Ausgliederungsverfahrens aus der LSG-Verordnung erfolgen. Ein Landschaftsplan ist für die Gemeinde Wustrow nicht aufgestellt.

Außerdem liegt laut Karte V des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans „Anforderungen an die Landwirtschaft“ der Geltungsbereich in Schwerpunktbereichen zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 21 Abs. 6 BNatSchG mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen.

Laut Textkarte 3 „Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ des GLRP MS, 2011 befindet sich das Plangebiet sowie die südlich davon gelegenen Flächen außerhalb von Bereichen mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume. Für das Plangebiet sind gemäß Karte IV GLRP MS 2011 keine Ziele der Raumentwicklung bzw. Anforderungen an die Raumordnung vorgesehen.

Gemäß Textkarte 8 „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds“ befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich eines Bereiches mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit südlich und einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nördlich (Plätlinsee).

## **8.2 Schutzgebiete und Schutzflächen**

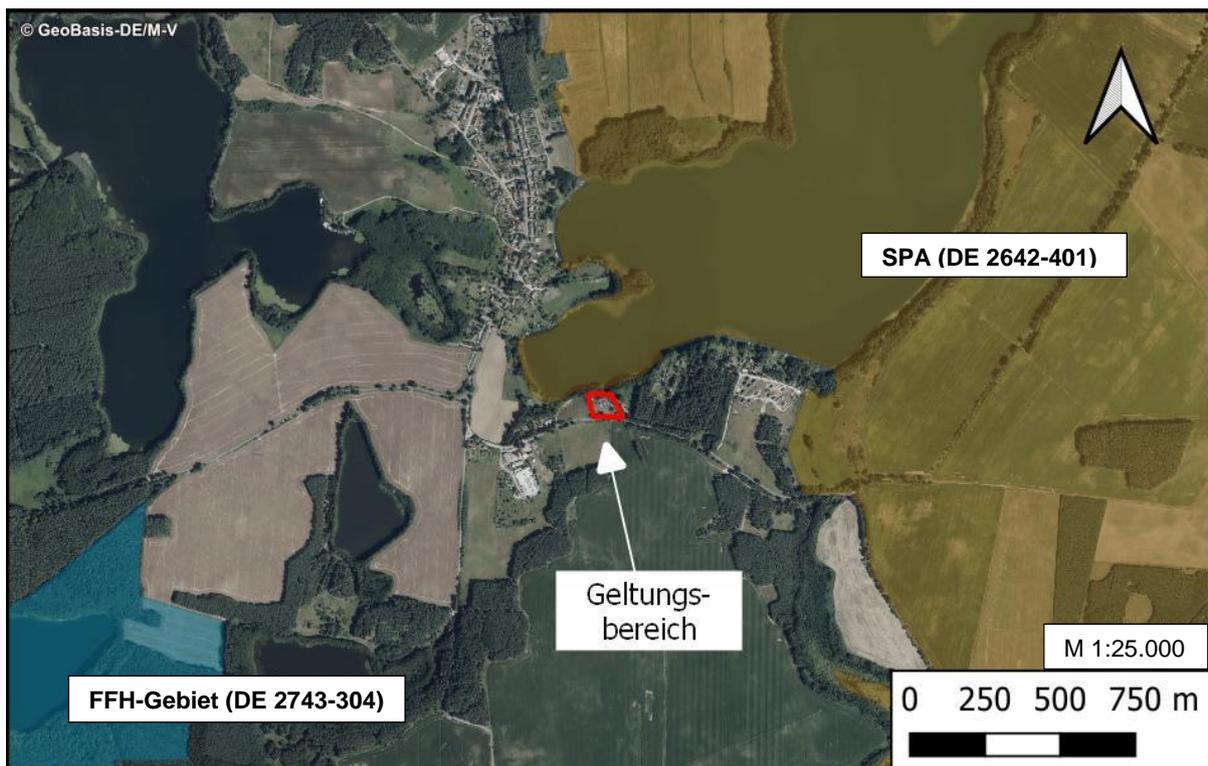
### **- Natura 2000 Gebiete**

Das Vorhaben liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten. Die Ziele und Grundsätze von Natura 2000 stehen den vorliegenden Planungen damit nicht grundsätzlich entgegen. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA DE 2642-401). Es liegt nur ca. 15 m nördlich des Geltungsbereiches und umschließt das Gewässer und die Randbereiche des Plätlinsees. Wertgebend für das Gebiet sind breite Schilf-Röhrichte, geschlossene weiträumige Misch- und

Nadelforste in den Sandergebieten, ein hoher Anteil an Waldseen, Bruchwäldern, Waldmooren und Seggenriedern, weiterhin Heidestandorte sowie offener Feldmark.

Die Flächen des ehemaligen Ferienlagers dienen, zusammen mit den angrenzenden südlichen Uferbereichen seit Jahrzehnten der landschaftsgebundenen Erholung. Wertgebende Flächen des Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA DE 2642-401) im Sinne der vorstehenden Auflistung mit besonders hervorzuhebenden, wertgebenden Biotopen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Schilfröhrichte im Bereich der angrenzenden Bootsschuppen und Stege gehören jedoch zu den für das Vogelschutzgebiet prägenden, geschützten Bereichen. Die Seeufernutzungen im Bereich sind auf vorhandene Steganlagen begrenzt. Ein Ausbau dieser angrenzenden Nutzungen im Seebereich ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und ist aufgrund der im Vergleich zur vorrangegangenen höheren Nutzerzahlen nicht geplant. Eine zusätzliche Beunruhigung des durch Nutzungen im Rahmen des Geltungsbereichs ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird voraussichtlich die etablierte landschaftsnahe ausgeprägte Seeufernutzung erhalten.

In einer Entfernung von ca. 1,4 km südwestlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wustrower Freiheit“ liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Flächennutzungen und Geländere relief) und der Eigenschaften der Planung (keine nennenswerten Emissionen), liegt das FFH-Gebiet außerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes.



**Abbildung 5:** Im Umfeld des Geltungsbereiches befindliche internationale Schutzgebiete.

### - Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in ca. 650 m Entfernung. Es handelt sich um das NSG 284 „Nordufer Plätlinsee“, das 310 ha Fläche umfasst. Die Seebereiche im nördlichen Umfeld der Flächennutzungsplan-Änderung sind wegen der hier vorliegenden Nutzungen und der Siedlungsbereiche nicht Gegenstand des Naturschutzgebietes. Beeinträchtigungen der Schutzgebietsfunktionen sind aufgrund der angestrebten Nutzungsart und des Abstands zum Naturschutzgebiet nicht zu erwarten.

### - Landschaftsschutzgebiete

Laut der Karte 11 „Nationale Schutzgebiete“ der Ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des 8.736,00 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiets „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ mit der Nummer LSG 38. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich nördlich des Geltungsbereiches in ca. 650 m Entfernung. Es handelt sich um das NSG 284 „Nordufer Plätlinsee“, das 310 ha Fläche umfasst.

Für das Landschaftsschutzgebiet „LSG Neustrelitzer Kleinseenplatte“ gilt die Besonderheit, dass sämtliche Flächen des Gemeindegebiets – mit Ausnahme kleinteiliger Flächen, die bereits

vorhabenbedingt aus dem Landschaftsschutz entlassen wurden – dem Landschaftsschutz unterliegen. Dies gilt auch für die Siedlungsflächen. Folge der flächendeckenden Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes ist somit, dass die gemeindliche Entwicklung – wie auch im vorliegenden Fall – von einer Befreiung von den Zielen des Landschaftsschutzes oder einer Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet abhängig ist.

Im vorliegenden Fall sind baulich genutzte Bereich des Ferienlagers als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die vorhandene Bebauung ist derzeit bereits bzw. wird absehbar den Nutzungsansprüchen nicht mehr gerecht. Die angestrebte Nutzung als Ferienhausgebiet für die landschaftsgebundene ruhige Erholung, dient neben der Entwicklung einer angemessenen Folgenutzung auch der Vermeidung eines baulichen Sanierungsbedarfs.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde mit Datum vom 28.07.2022 ein Antrag auf Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038) gestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung erfolgte insoweit bereits frühzeitig, während die in Aussicht stehende Genehmigung des Antrags zur Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038) noch nicht erteilt ist.

### **- Gewässerschutzstreifen**

Das Plangebiet ist auf einem Seegrundstück südlich des Plätlinsees vorgesehen. Der Geltungsbereich hält einen Abstand von ca. 20 m zur Mittelwasserlinie des Sees ein und umfasst im Wesentlichen die baulich genutzten Bereiche des ehemaligen Ferienlagers.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zu wesentlichen Teilen im 50 m Gewässerschutzreifen des Plätlinsees. Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Die vorliegenden Planungen sehen für den Bereich des Gewässerschutzstreifens eine deutliche Verringerung der Versiegelungsfläche vor. Auch insgesamt bleibt der Versiegelungsgrad durch die Neubebauung im Bereich des Grundstücks annähernd gleich.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow wurde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom

Bauverbot im Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees gem. § 29 Abs. 3 Ziffer 4 NatSchAG M-V gestellt.

### **- Wald**

Die an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches angrenzende Fläche ist gem. Landeswaldgesetz (LWaldG) als Wald (Abt.2142 Revier Pelzkuhl) definiert. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde kann durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zulassen (§ 20 Abs. 1 LWaldG).

In Abstimmung mit der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Mirow, ist unter der Berücksichtigung der Hanglage zu dem Erlenwald am Südufer des Plätlinsees für den hier vorliegenden Einzelfall eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes (§20LWaldG) bis auf 22 Meter vertretbar (LFOA, E-Mail vom 30.09.2021) und wurde in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

## **9 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Grundstück soll wie bisher dem Zweck der Erholung dienen und im Zuge der Überplanung als Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die neu zu erstellenden Gebäude werden weitgehend in die vorgefundene Landschaft integriert. Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Oberflächenmorphologie werden die Gebäude im Bereich der vorhandenen Hangkante an diese angepasst, sodass die Firsthöhe die Geländeoberkante nur um ca. 3,25 m übersteigt. Dabei weist das Gebäude am Hangfuß eine Höhe von 6,5 m auf. Insgesamt ist das Gebäude deshalb vor der Böschung 2-geschossig und oberhalb der Böschung 1-geschossig.

Die Gebäude in der 2. Reihe - oberhalb der Böschung zum Seeufer – sind durchgängig 2-geschossig mit einem flachen Dachgeschoss. Hierdurch staffelt sich die Bebauung vom Seeufer aus und wird im Höhenverlauf in die Landschaft eingebunden.

Im Geltungsbereich des Sondergebiets, das der Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dient, sind gem. § 10 Abs. 1 BauNVO und § 1 Abs. 1 u. 4 BauGB folgende, dem Vorhaben entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Wochenendhäuser
- Ferienhäuser
- Nebenanlagen (Werkstatt/Technik)
- Stellplätze für den ruhenden Verkehr der Wochenend- und Ferienhäuser

Die Nebenanlagen bestehen vorwiegend aus Anbauten zur Unterbringung der Haustechnik, zur Energiegewinnung und zur Gerätelagerung.

Den einzelnen Häusern ist jeweils eine Terrasse zugeordnet.

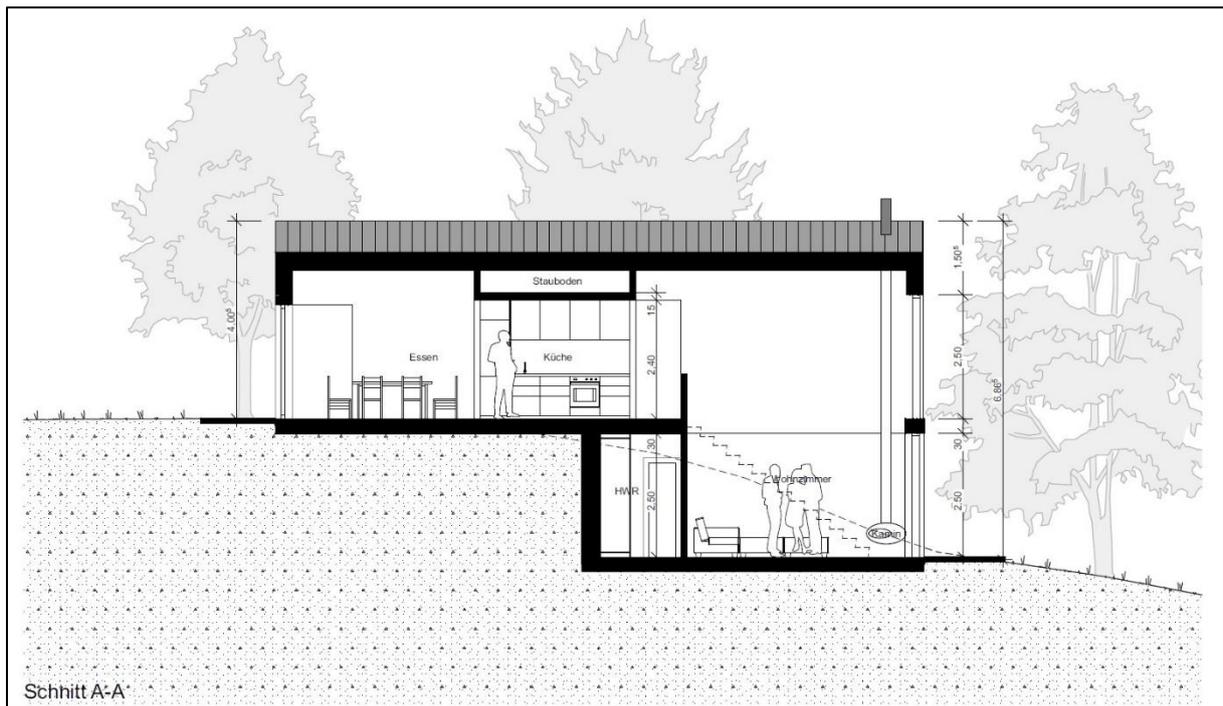
Parkplätze sollen nicht den einzelnen Gebäuden zugeordnet werden. Zur Vermeidung von Verkehren auf dem Grundstück werden die erforderlichen 9 Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straße und der Grundstückszufahrt errichtet.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der unterschiedlichen Größen und Abmessungen der einzelnen Baukörper wird das Gebiet in 4 unterschiedliche Baufelder unterschieden.

Baufeld A umfasst drei Gebäude im nördlichen, dem See zugewandten, Bereich. Für die 3 Gebäude wird jeweils eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Traufhöhen der Gebäude werden bezogen auf eine Geländehöhe von 61,48 m OK 1. Obergeschoss auf 3,25 m festgelegt. Dies entspricht einer Traufhöhe von ca. 6,50 m bezogen auf die Geländehöhe am Fuß der Böschung im 2-geschossigen Teil des Gebäudes (EG und OG).



**Abbildung 6:** Schnittregeln des geplanten Baus

Das Baufeld B umfasst drei Gebäude im vom See abgewandten Bereich des Grundstücks. Die Grundfläche (GR) des Baukörpers wird hier mit  $90 \text{ m}^2$  festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude wird bezogen auf eine Geländehöhe von  $60,47 \text{ m}$  ü NN auf  $6,50 \text{ m}$  begrenzt.

Baufeld C bleibt auf ein einzelnes Gebäude mit einer Grundfläche (GR) von  $100 \text{ m}^2$  beschränkt. Auch hier ist eine Traufhöhe von max.  $6,50$  vorgesehen, die sich hier auf eine Geländehöhe von  $62,72 \text{ m}$  bezieht.

Neben den Stellplätzen für bis zu 9 PKW wird im Bereich des Baufeldes D ein Technik-, Werkstatt- und Lagergebäude mit einer Grundfläche (GR) von max.  $65 \text{ m}^2$  angeordnet. Die Traufhöhe beträgt hier max.  $3,50 \text{ m}$  bezogen auf eine Geländehöhe von  $61,75 \text{ m}$ .

Für den Bereich ist aufgrund der Gebäudegrößen von insgesamt bis zu 30 Betten auszugehen, wobei durch die Bauherren die Eigennutzung zu Erholungszwecken angestrebt wird.

Aufgrund der geplanten Art der Grundstücksnutzung sind weitere Nutzungen vorgesehen. (Tabelle 2 und Abbildung 7). Neben der Zufahrt vom öffentlichen Straßennetz, Stellplätzen für 9 PKW, Fußgängerwegen, einem Fahrradstellplatz und einem zentraler Müllplatz sollen die Flächen mit großen, landschaftsnah gestalten Grünflächen in die Umgebung eingebunden werden.

**Tabelle 2:** Geplante Nutzungen des Grundstücks

|   |       |           |             |           |
|---|-------|-----------|-------------|-----------|
| Geltungsbereich   | 6.511 | qm        | 0,65        | ha        |
| Sondergebiet Ferienhausgebiet „Wustrower Freiheit“ (§ 10 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   | 3.581 | qm        | 0,36        | ha        |
| <i>Baufeld A</i>  | 360   | <i>qm</i> | <i>0,04</i> | <i>ha</i> |
| <i>Baufeld B</i>  | 270   | <i>qm</i> | <i>0,03</i> | <i>ha</i> |
| <i>Baufeld C</i>  | 100   | <i>qm</i> | <i>0,01</i> | <i>ha</i> |
| <i>Baufeld D</i>  | 65    | <i>qm</i> | <i>0,01</i> | <i>ha</i> |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- privater Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)   | 328   | qm        | 0,03        | ha        |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)   | 348   | qm        | 0,03        | ha        |
| Abfallentsorgung Zweckbestimmung- zentraler Müllplatz (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)   | 20    | qm        | 0,00        | ha        |
| private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  | 1.819 | qm        | 0,18        | ha        |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) | 415   | qm        | 0,04        | ha        |



**Abbildung 7:** Flächennutzung des Grundstücks.

### 9.2.1 Geplante Gebäude

Die Errichtung der Wochenend- und Ferienhäuser wird durch kleine Anbauten für die übergeordnete Haustechnik zur Wärme- und Stromerzeugung ergänzt. Zusätzlich sind kleinere Bereiche für Gemeinschaftsfunktion vorgesehen. Diese beinhalten z.B. Sauna, Außenkochstelle sowie Bereiche für Sport und Spiel.

Die geplanten Bebauungen in den Baufeldern A, B, und C bestehen aus Einzelhäuser.

Gemäß §10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird die Grundfläche (GR) pro Ferienhaus aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes im Baufelder A auf max. 120 m<sup>2</sup>, im Baufelder B auf max. 90 m<sup>2</sup> und im Baufeld C auf max. 100 m<sup>2</sup> bestimmt. Das Gebäude in Baufeld D wird als Technik/Werkstatt-Gebäude festgesetzt.

### **9.2.2 Bauweise**

Im Ferienhausgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **9.2.3 Verkehrsflächen, Stellplätze, und Wegflächen**

Im Süden dieses Ferienhausgebiets wird eine Verkehrsfläche mit einer Größe von 348,00 m<sup>2</sup> festgesetzt. In dieser Verkehrsfläche werden 9 Parkplätze zum Abstellen der PKW (Personenkraftwagen) geplant. Jeder PKW-Stellplatz wird mit einer Fläche von 5 m x 2,50 m im Süden des Grundstücks angelegt.

Im Westen der PKW-Stellplätze werden Fahrrad-Stellplätze angeordnet. Zum Erreichen der Ferienhäuser sind innerhalb des Grundstücks Fußgängerwege mit einer Breite von 2 m als private Wegfläche vorgesehen. Zur sicheren Zufahrt der Feuerwehr zu den jeweiligen Hochbauten können die Wege mit Grünbanketten (übererdeten Schotterflächen / Rasenflächen) ergänzt werden. Erfordernis und Breite dieser Bankette sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes im Bauantragsverfahren festzulegen.

### **9.2.4 Grünflächen**

Die Grünflächen des Gebiets werden durch umfangreiche Gehölze und Bäume vor allem auf den Grundstücksgrenzen bestimmt. Diese Gehölze sollen zur guten Einbindung der Bebauung erhalten bleiben. Im Süden, Westen und Osten werden aus diesem Grund Festlegungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll der geschützte Baumbestand erhalten bleiben. Zu erhaltende Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die Grünflächen umfassen insgesamt eine Fläche von 1.819,00 m<sup>2</sup>.

### **9.2.5 Nebenanlagen**

Für den im Ferienhausgebiet anfallenden Abfall wird ein zentraler Müllplatz mit einer Fläche von 20,00 m<sup>2</sup> angrenzend an die Verkehrsfläche angelegt. Außerdem ist im Südwesten des Geltungsbereichs ein Spiel- und Sportplatz als Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Das Gebäude im Baufeld D wird als Technik- oder Werkstatt-Gebäude festgesetzt. Dieses Gebäude hat eine Grundfläche (GR) von max. 65,00 m<sup>2</sup>.

Die vorhandene Erschließung enthält Elektro- und Trinkwasseranschluss sowie die zentrale Abwasserentsorgung.

Das Flurstück ist bereits im Bestand an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die geplanten Ferienhäuser werden an die Frischwasserversorgung sowie an den Abwasserkanal angeschlossen. Das Grundstück verfügt über ein eigenes Abwasserpumpwerk / Hebeanlage. Die Regenentwässerung erfolgt durch eine Rigolen-Anlage im mittleren Grundstücksbereich.

### **9.2.6 Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans auf dem Grundstück vorgesehen werden. Diese muss für die Feuerwehr gut erreichbar sein und im Zufahrtsbereich der Anlage angeordnet werden. Abschließende Regelungen werden im Rahmen der Baubeantragung getroffen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Feuerwehr über einen Löschbrunnen mit entsprechender Löschwasserversorgungsleistung. Nach der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seeplatte vom 9. März 2021 (Nr. 371/2021-502) ist eine Löschwassermenge für mind. 2 Stunden von mind. 48 m<sup>3</sup>/h als Grundschutzmaßnahme sicherzustellen. Neben der ins Auge gefassten Erstellung eines Löschwasserbrunnens kommt für das Grundstück auch eine Entnahme von Löschwasser aus dem nahegelegenen See oder über einen Hydranten der Trinkwasserversorgung in Betracht.

## **10 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Wustrow keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist in einem städtebaulichen Vertrag (gemäß § 11 BauGB) zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu regeln.

## 11 VERWENDETE UNTERLAGEN

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2022)., Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011), von [www.region-westmecklenburg.de](http://www.region-westmecklenburg.de).

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2016), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016), von [www.regierung-mv.de](http://www.regierung-mv.de).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (2022)., Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte Erste Fortschreibung 2011, von [www.lung.mv-regierung.de](http://www.lung.mv-regierung.de).

BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 08. Oktober 2022.

BauNVO – Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

BAUGRUNDLABOR BUSSE + PARTNER GBR (2022), Geotechnischer Kurzbericht vom 03.03.2022, Proj.-Nr. 1/3097-1/22, Neustrelitz.

WHG - Wasserhaushaltsgesetz: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009.

NatSchAG – Naturschutzausführungsgesetz, Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010.

Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern, Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG), Gliederungs-Nr.: 790-2.

WAbstVO M-V – Waldabstandsverordnung, Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald Mecklenburg-Vorpommern, dritte Verordnung zur Änderung der Waldabstandsverordnung, vom 1. Dezember 2019.