

Gemeinde Wustrow

Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“

Entwurf

Gemeinde Wustrow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Stand: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB



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

Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL I BEGRÜNDUNG	3
1 PLANUNGSANLASS	3
2 BAULICHER BESTAND UND LAGE DES PLANGEBIETS.....	4
3 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN	8
4 VORHABENTRÄGER	14
5 DAS PLANVERFAHREN	14
6 UMFANG DER UNTERLAGEN	16
7 RAUMORDNUNG	17
7.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	17
7.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016).....	17
7.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)“.....	17
7.4 Flächennutzungsplan.....	19
8 LANDSCHAFTSPLANUNG UND SCHUTZGEBIETE.....	21
8.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP).....	21
8.2 Schutzgebiete und Schutzflächen.....	22
9 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG	25
9.1 Art der baulichen Nutzung	25
9.2 Maß der baulichen Nutzung	26
9.2.1 Geplante Gebäude.....	28
9.2.2 Bauweise	29
9.2.3 Verkehrsflächen, Stellplätze, und Wegflächen.....	29
9.2.4 Grünflächen	29
9.2.5 Nebenanlagen	29
9.2.6 Vorbeugender Brandschutz.....	30
9.2.7 Klimaschutz.....	31
9.2.8 Durchführungsvertrag	31
10 KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	32
11 VERWENDETE UNTERLAGEN	33

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 Ferienwohneinheiten mit einer Gebäudegrundfläche von je 90 m² bis 120 m² vorgesehen. Die Grundfläche (GR) wird jeweils unter Berücksichtigung der zugeordneten Terrassen und technischen Nebengebäuden mit 120 m² - 145 m² festgesetzt. Aufgrund der angestrebten maßvollen Neubebauung geht die Umnutzung mit einer höchstens geringen Neuüberbauung 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) erfolgte 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).

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Eingriffsregelung vorgebracht. Die Unterlagen wurden hinsichtlich der Ermittlung der Eingriffe, von Vermeidungsmaßnahmen und der Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft überarbeitet. Daneben wurden die Art der Nutzung auf die Nutzung als Ferienhäuser beschränkt. Aufgrund der Änderungen werden die Unterlagen § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2, und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich ausgelegt.

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. 4 BauNVO.

Das Grundstück des bestehenden Kinderferienlagers ist umlaufend mit einem Zaun und einer Hecke umgeben. Einzelne Gebäude werden derzeit noch 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 m² (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	Holzschalung mit Bitumendachpappe	teilweise undicht, Holzschalung mit Bitumendachpappe u. Blitzschutz	Holzschalung mit Bitumendachpappe	Holzschalung mit Bitumendachpappe	Holzschalung mit Bitumendachpappe, undicht	Holzschalung mit Bitumendachpappe	Blechdach (Stahltrapez)	Wellasbest und Bitumendachpappe	Bitumendachpappe

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

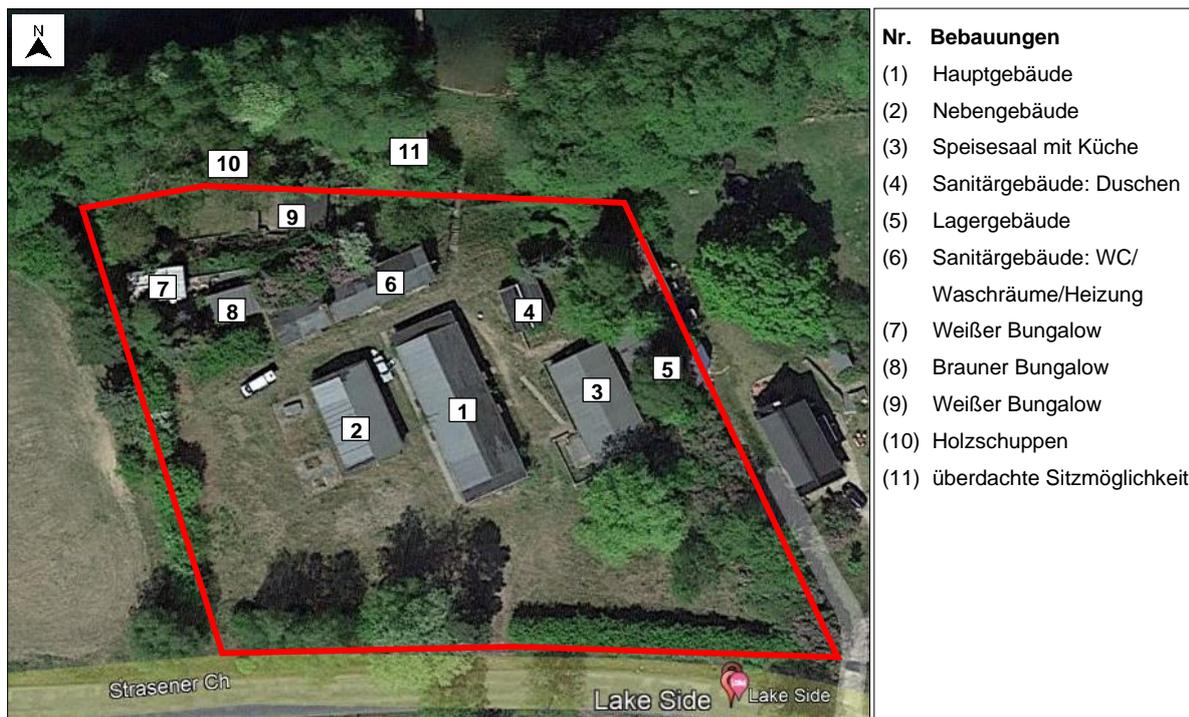


Abbildung 2: Bestandsbebauungen auf dem Gelände im Geltungsbereich.

3 ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

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

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte
- 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.

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte

„Sowohl die Begründung, als auch die Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung sind hinsichtlich der Thematik Ferienhausgebiet oder Wochenendhausgebiet nicht eindeutig, sodass der Programmsatz 3.1.3(19) RREP MS wieder berührt wird. Dieser besagt, dass Wochenendhausgebiete und überwiegend eigengenutzte Campingplatzgebiete in der Regel nicht in den Tourismusschwerpunkträumen errichtet werden sollen.“

Die Festsetzung im Bebauungsplan wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen geändert. Entsprechende Erläuterungen in der vorliegenden Begründung wurden geändert. Im Gebiet sind Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO und die entsprechende Nutzungen und Nebenanlagen zulässig. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u.a. aufgrund dieser Änderungen erneut öffentlich ausgelegt.

- Landesforst MV Anstalt des öffentlichen Rechts (Forstamt Mirow)

„In Anwendung der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung -WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V S.166), die zuletzt durch Verordnung vom 01. Dezember 2019 (GVOBl. M-V 2019 S. 808) geändert worden ist, wurde auf den Seite 15/16 der Vorentwurfsbegründung die entsprechende Textpassage unter Punkt 11.4 Wald eingefügt.

Es wird seitens der Forstbehörde davon ausgegangen, dass dann im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ die Ausweisung der hier genannten Baugrenzen unter Berücksichtigung des Abstandes zum Erlenwald am Südufer des Platlinsees umgesetzt wird.“

Die abgestimmten Waldabstände werden durch die zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenzen) im Bebauungsplan eingehalten.

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

I. Allgemeines / Grundsätzliches

Die Stellungnahme weist auf die vom Amt für Raumordnung und Landesplanung ebenfalls bemängelte Uneindeutigkeit der Festsetzungen hin.

Die entsprechenden Begründungen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden im Hinblick auf die ausschließliche Zulässigkeit von Ferienhausnutzungen hin überarbeitet. Die Unterlagen werden aus diesem Grund erneut öffentlich ausgelegt.

„Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist die gesicherte Erschließung, wozu auch der abwehrende Brandschutz gehört.

Entsprechend ist eine abschließende Klärung auf Ebene des Bebauungsplanes hierzu erforderlich. Ein Abstellen auf das Baugenehmigungsverfahren ist insoweit nicht zulässig; hier ist dies nachzuweisen."

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wurde die Erschließung der Flächen geprüft und festgesetzt. Jedes Baufenster und alle geplanten Gebäude des Vorhabengebiets sind über separate Zuwegungen für eine Anfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen zugänglich. Im Geltungsbereich sollen die Verkehrsflächen und die Flächen für den ruhenden Verkehr auf die nördlichen Grundstücksteile begrenzt werden. Aus diesem Grund werden im Gebiet Gehwege mit einer entsprechenden Wegebereite festgesetzt die eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen grundsätzlich ermöglichen. Brandschutzpläne, die Bereitstellung von Schlüsseln für Schließenanlagen und der Ausbaustandard der Feuerwehrwege hinsichtlich der erforderlichen Unterbaus und der Deckschichten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Unterlagen sind vielmehr im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens breitzustellen bzw. an die örtliche Feuerwehr zu übergeben.

„Nach Aussagen in der Begründung unter Punkt 9.2.6 hierzu soll die Löschwasserversorgung über einen Löschwasserbrunnen erfolgen. Auch eine Entnahme aus dem See oder Hydranten der Trinkwasserversorgung werden hier als Alternativen benannt. Ob die Kapazität des Trinkwassernetzes für eine Löschwasserentnahme in Bezug auf die erforderliche Menge ausreichend ist, bleibt zu klären."

Das Grundstück ist derzeit bereits voll erschlossen. Dies gilt insbesondere auch für die erforderliche Trinkwasserversorgung. Um die erforderlichen Bereitstellungsmenge für den erforderlichen Zeitraum sicher bereitzustellen wird die Löschwasserversorgung über einen Löschwasserbrunnen erfolgen. Der Löschwasserbrunnen ist im Rahmen eines Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die erforderlichen Angaben zur Förderleistung, Abteufungstiefe und ggf. Angaben zur Geologie am Standort sind im Rahmen dieses wasserrechtlichen Antrags zu regeln.

„Ebenso bedarf es meines Erachtens speziellen Anforderungen an einer Entnahme von Löschwasser aus einem See."

Unabhängig von der vorgenannten Regelung zur Löschwasserversorgung steht der See als großes natürliches Wasserreservoir in der Ausnahmesituation eines Brandfalles immer zur Verfügung. Die Sondersituation eines Brandfalls stellt keine Wasserentnahme entsprechend der hierfür geltenden Regelungen dar. Die Entnahme von Wasser aus dem See ist im Falle eines Notstandes, den ein akuter Brandfall in der Regel darstellt, immer möglich.

In der Stellungnahme wird auf die Nachweispflicht zur Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers verwiesen. Zudem sollte der Vorhabenträger auch Eigentümer der Flächen sein.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen. Entsprechende Nachweise der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers werden vor Satzungsbeschluss erbracht.

II. Anregungen und Hinweise

Immissionschutz

„Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich nicht um raumbedeutsame Planungen, sondern um die maßvolle Ersatzbebauung für baulich bereits voll erschlossene Bereiche. Wesentliche Änderung der Umweltwirkungen sind durch die Ersatzbebauungen im Vergleich zur Vornutzung nicht zu erwarten.

„Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an die insbesondere in den Sommermonaten stärker befahrene Kreisstraße MSE 22. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu Verkehrslärmbelästigungen für die Nutzer der Ferienhäuser kommen kann.

...

Von daher wird der Gemeinde empfohlen eine Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen, die eine mögliche Lärmbelästigung für die zukünftigen Bewohner reduziert.“

Der Planungen erfüllt derzeit bereits wesentliche Grundsätze der immissionsmindernden Gestaltung.

Die Bebauung ist von der südlich verlaufenden Kreisstraße MSE 22 deutlich abgesetzt. Die ersten Gebäude sind ca. 30 von den Straßenverkehrsflächen entfernt geplant. Dabei sind die bezeichneten Nebengebäude zur Straße hin orientiert. Die Aufenthaltsbereiche (u.a. Terrassen) sind hingegen zum Seegrundstück hin orientiert. Die Stellplätze auf dem Grundstück werden zur Vermeidung interner Verkehre zur Straße hin orientiert. Eine teilweise Abschirmung der Erholungsbereiche wird zudem im Anlagenplan mit der Anordnung des Technik-, Werkstatt- und Lagergebäude (Baufeld D) angestrebt. Eine immissionsmindernde Grundrissgestaltung wird daher bei Umsetzung der Planung bereits weitgehend vorgesehen.

Naturschutz

In der Stellungnahme der Naturschutzbehörde werden wesentliche Änderungen an den naturschutzfachlichen Unterlagen als erforderlich angesehen.

Die Unterlagen zur Eingriffsregelung, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung insbesondere hinsichtlich des Vogelschutzgebiet 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ werden in Abstimmung mit der Fachbehörde grundsätzlich überarbeitet.

Wasserwirtschaft

Zum Nachweis der gesicherten Erschließung ist aus wasserbehördlicher Sicht ein Entwässerungskonzept erforderlich. Art und Form der Flächenentwässerung wird in einem separaten Kapitel der Begründung beschreiben. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt hierbei über eine vorhandene Druckrohrleitung und eine ebenfalls auf dem Grundstück vorhandene Hebeanlage im Rahmen der Anschlusspflicht an die öffentlichen Kanalisation.

Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen (Stellplätze) darf dabei nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. Das Wasser wird zusammen mit dem geringverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen großflächig über die belebte Bodenschicht versickert.

Zur Versickerung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten ist Gegenstand der Unterlagen zur erneuten öffentlichen Auslegung.

Bodenschutz und Abfallrecht.

Im Rahmen der Stellungnahme zum Bodenschutz und zum Abfallentsorgung wurden Hinweise zum den gesetzlichen gesetzliche Regelungen des Boden- und Abfallrechts gegeben.

Ein Hinweis zur Berücksichtigung des Boden- und Abfallrechts wird in die Planzeichnung aufgenommen.

- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern

„Das Planungsgebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum. Gemäß Ziffer 3.1.3. Absatz 2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) soll in den Tourismusschwerpunkträumen die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhanden touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.“

Das ist hier der Fall. Durch die Nachnutzung eines Altstandortes werden andere sensible Bereiche von einer Nutzung freigehalten."

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

Naturschutz, Wasser und Boden

In der Stellungnahme wird angemerkt das keine Angaben zur Regenwasserversickerung in der Begründung zum Bebauungsplan gegeben werden. Eine vorliegende Baugrunduntersuchung mit Aussagen zur Versickerung wird den Unterlagen beigelegt. Es ist eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die Angaben werden ergänzt.

„Direkt an den Geltungsbereich des B-Planes grenzt der Plätlinsee an. Dieser ist Bestandteil des o.g. VS-Gebiet. Von dem geplanten Vorhaben sind Nutzungen und somit Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes zu erwarten. In den vorliegenden Unterlagen sind diese nicht benannt. Hier ist eine Ergänzung notwendig, um die naturschutzfachlichen Auswirkungen beurteilen zu können."

Zum Vorhaben wurde eine FFH-VP erstellt. Die FFH - VP ist Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung.

Klimaschutz

Eine Nachbesserung der Unterlagen hinsichtlich der Klimarelevanz des Vorhabens wird gefordert.

Die Beeinträchtigung des Klimas resultiert vor allem aus dem Verlust von Vegetationsflächen und aufgrund von Flächenversiegelung. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Zwar ist eine maßvolle Zunahme der Flächenversiegelung gegeben, allerdings wird eine bestehende Ferienanlage mit bestehender Versiegelung überplant. Eine Beeinträchtigung des Klimas liegt, bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse, unter der Erheblichkeitsschwelle.

- Wasserzweckverband Strelitz

Verweis auf Stellungnahme 01.03.2021 zum Vorentwurf:

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über einen Trinkwasserhausanschluss in PE 63. Die erforderliche Änderung des Hausanschlusses durch den geplanten Rückbau des Gebäudes ist rechtzeitig bei uns zu beantragen. Das

Bebauungsplangebiet soll weiterhin über einen Trinkwasserhausanschluss und eine Messeinrichtung versorgt werden.

„Weiterhin ist das Grundstück mit einer Abwasserdruckrohrleitung an die öffentliche Schmutzentwässerung angeschlossen. Die vorhandene Abwasserhebeanlage gehört zur Kundenanlage. Des Weiteren erfolgt die Schmutzwasserentsorgung für drei in der Nähe des Plätlinsees befindlichen Bungalows noch über eine Sammelgrube. Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist in die öffentliche Schmutzentwässerung abzuleiten. Die vorhandene Sammelgrube ist außer Betrieb zunehmen. ...“

Durch die vorgenannten Maßnahmen ist die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sichergestellt. Leistungsfähige Trinkwassernetze und Kanalnetze sind vorhanden.

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 Detaillierungsgrad 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 erfolgte 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

Auf Grundlage der Abwägung der vorgebachten Belange durch die Gemeinde werden Änderungen und Ergänzungen am Entwurf des Bauleitplans vorgenommen. Daher erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung:

- § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 (BauGB). Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Auslegung der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Unterlagen wurden im Internetportal und zur Einsichtnahme im Rathaus für einen Monat ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 07.08. – 11.09.2023 durchgeführt.

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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 24.07.2023 bis zum 11.09.2023 durchgeführt. Die Unterlagen waren während dieser Zeit auch im Internet auf der Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte für jedermann einsehbar.

Der vorliegende Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung basiert auf Planänderungen und -ergänzungen, die sich u.a. aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange 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,
- Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) auf der Grundlage des Entwurfs zur Anlagenplanung,
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung,
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Ingenieurbüro Oldenburg GmbH / 31.01 2024)
- Prüfung zur FFH-Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des betroffenen EU-Vogelschutzgebietes 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (Schuchard Umweltplanung GmbH)
- Ergänzung zur Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des EU-Vogelschutzgebiets (DE 2642-401) (Ingenieurbüro Oldenburg GmbH / 31.01 2024)
- Fachbeitrag Artenschutz zum vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ (Schuchard Umweltplanung GmbH).
- Ergänzung des Fachbeitrags Artenschutz - Potentialabschätzung - (Ingenieurbüro Oldenburg GmbH / 31.01 2024)
- Baugrunduntersuchung für Entwässerungskonzept / Versickerung (Baugrundlabor Busse und Partner 03.03.2022)

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 Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)“

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. Gemäß Programmpunkt 3.1.3(19) sind in den tourismuswirtschaftlichen Schwerpunkträumen u.a. bei naturräumlich begrenzten Belastungsvermögen vorhandene Potentiale für die Erholung der Allgemeinheit, insbesondere für die touristische Erholung zu sichern. Ferienhausgebiete sind bereits entsprechend § 10 Absatz 4 BauNVO dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

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.

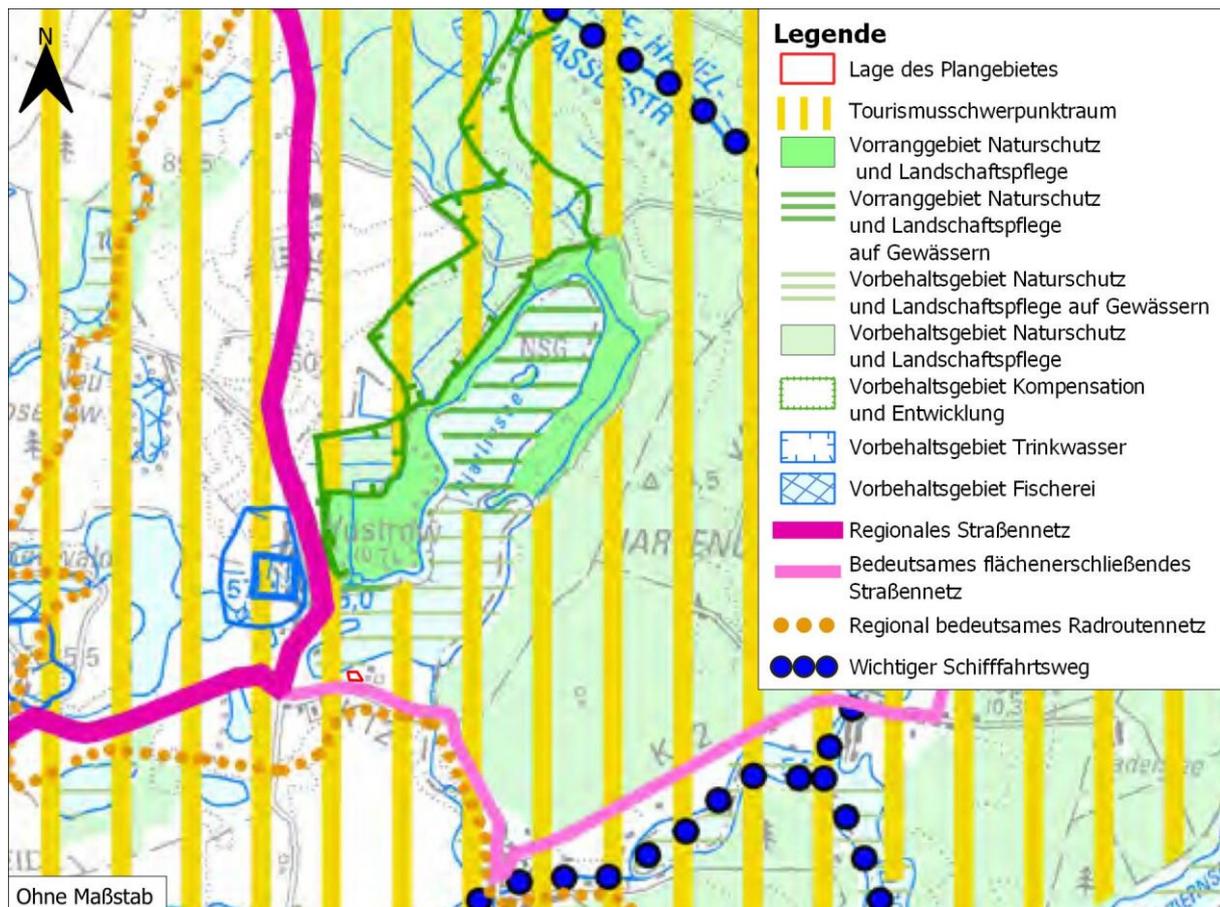


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011).

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 Beteiligung der Öffentlichkeit durchlaufen. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von ca. 6.511 m².

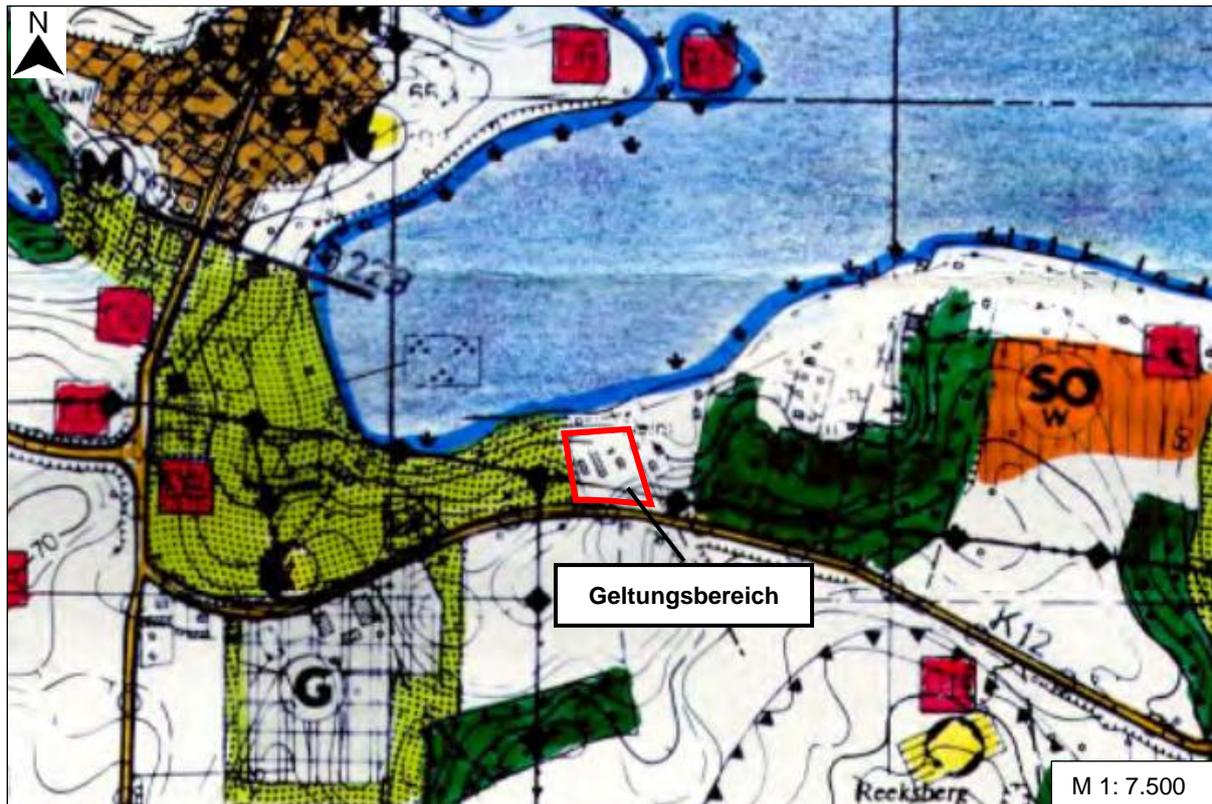


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (2001) für das Umfeld des Plangebietes. Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow.

Im weiteren Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow soll die erneuten öffentlichen Auslegung im Parallelverfahren erfolgen.

8 LANDSCHAFTSPLANUNG 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.

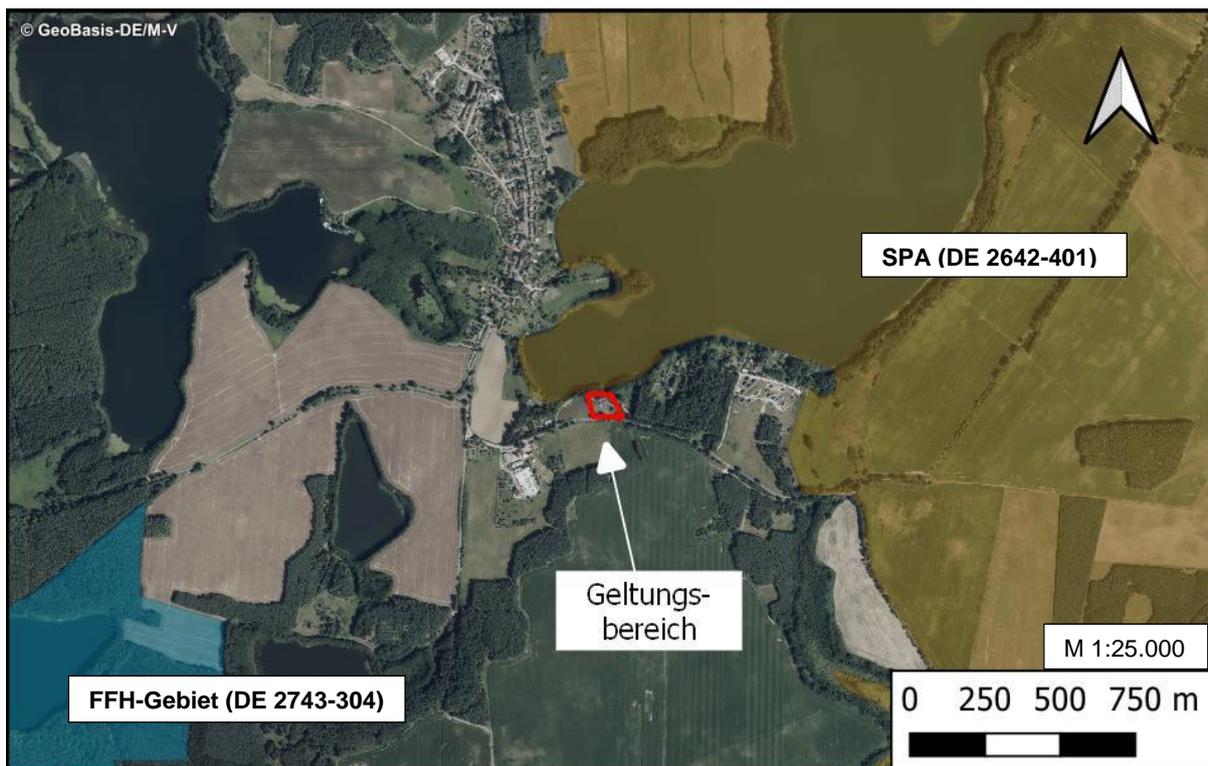


Abbildung 5: Im Umfeld des Geltungsbereiches befindliche internationale Schutzgebiete.

- 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) . Dieser Abstand findet im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Baugrenze Berücksichtigung.

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. 4 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. 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauGB folgende, dem Vorhaben entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Ferienhäuser (gem. § 10 Abs. 4 BauNVO / Ferienhausgebiete)
- Nebenanlagen (Werkstatt/Technik)
- zentrale, grundstücksinterne Stellplätze für den ruhenden Verkehr der Ferienhäuser

Die Nebengebäude 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 145 m² festgesetzt. Die angegebene Grundfläche (GR) beinhaltet die Terrassen und die den Gebäuden zugeordneten Technikgebäude.

Die Traufhöhen der Gebäude werden bezogen auf eine Geländehöhe von 61,48 m OK 1. Obergeschoss auf 3,50 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).

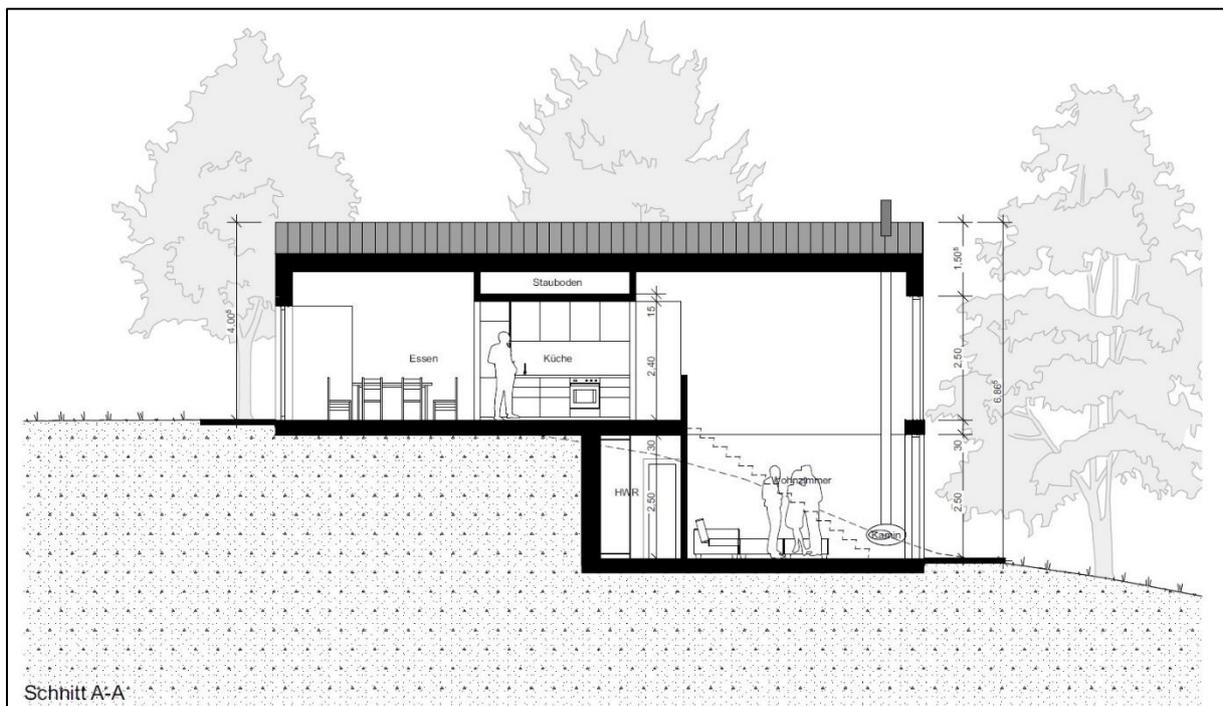


Abbildung 6: Schnittregeln des geplanten Baus

Das Baufeld B umfasst drei Gebäude im vom See abgewandten Bereich des Grundstücks. Die Grundfläche (GR) des Baukörpers wird hier mit 120 m² festgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude wird bezogen auf eine Geländehöhe von 60,47 m ü NN auf 6,50 m begrenzt. Die angegebene Grundfläche (GR) beinhaltet die Terrassen und die den Gebäuden zugeordneten Technikgebäude.

Baufeld C bleibt auf ein einzelnes Gebäude mit einer Grundfläche (GR) von 140 m² beschränkt. Auch hier ist eine Traufhöhe von max. 6,50 vorgesehen, die sich hier auf eine Geländehöhe von 62,72 m bezieht. Die angegebene Grundfläche (GR) beinhaltet die Terrasse und das dem Gebäude zugeordnete Technikgebäude.

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 m² angeordnet. Die Traufhöhe beträgt hier max. 3,50 m bezogen auf eine Geländehöhe von 61,75 m.

Für den Bereich ist aufgrund der Gebäudegrößen von insgesamt bis zu 30 Betten auszugehen.

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 Fahrradabstellplatz 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. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3.581	qm	0,36	ha
<i>Baufeld A</i>	435	<i>qm</i>	<i>0,04</i>	<i>ha</i>
<i>Baufeld B</i>	360	<i>qm</i>	<i>0,04</i>	<i>ha</i>
<i>Baufeld C</i>	140	<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

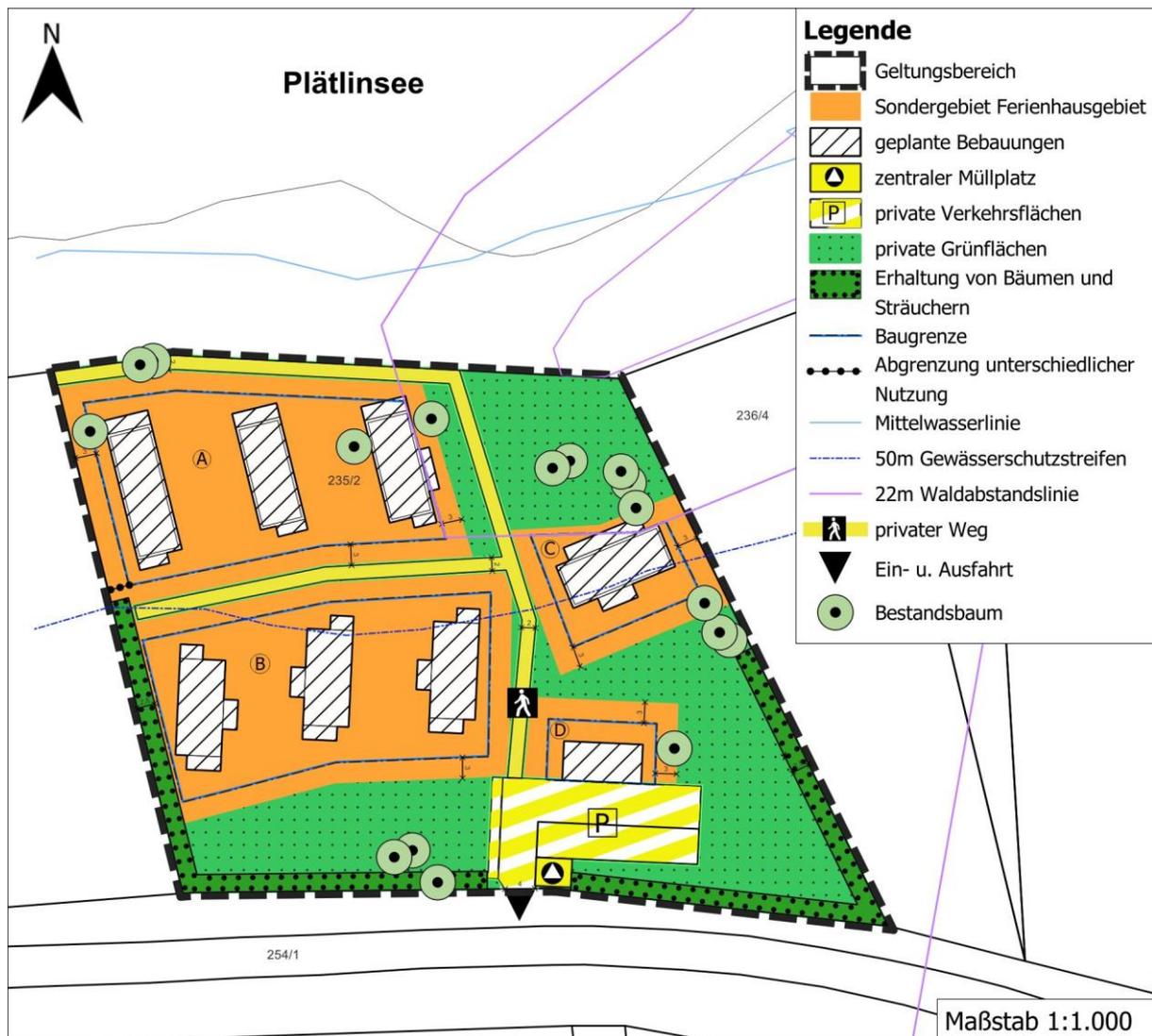


Abbildung 7: Flächennutzung des Grundstücks.

9.2.1 Geplante Gebäude

Die Errichtung der 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. 145 m², im Baufelder B auf max. 120 m² und im Baufeld C auf max. 140 m² bestimmt. Das Gebäude in Baufelder D wird als Technik/Werkstatt-Gebäude festgesetzt.

Die angegebenen Grundflächen beinhalten neben den Ferienhäusern jeweils die Funktionsnebengebäude und die en Häusern zugeordneten Terrassen.

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 m² 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 m².

9.2.5 Nebenanlagen

Für den im Ferienhausgebiet anfallenden Abfall wird ein zentraler Müllplatz mit einer Fläche von 20,00 m² 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 m².

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 wird durch einen Löschwasserbrunnen sichergestellt. Sie 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 m³/h als Grundschutzmaßnahme sicherzustellen.

Der Löschwasserbrunnen ist im Rahmen eines Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die erforderlichen Angaben zur Förderleistung, Abteufungstiefe und ggf. Angaben zur Geologie am Standort sind im Rahmen dieses wasserrechtlichen Antrags abschließend zu regeln.

Unabhängig hiervon steht der See als großes natürliches Wasserreservoir in der Ausnahmesituation eines Brandfalles auch in Falle eines über Grundschutzmaßnahmen hinausgehenden Wasserbedarfs immer und auf jeden Fall zur Verfügung. Die Sondersituation eines Brandfalls stellt dabei keine Wasserentnahme im Sinne der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen dar.

Im Rahmen der Prüfung hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes wurde die Erschließung der Flächen geprüft und festgesetzt. Die Fläche ist über die im Rahmen der Planungen auszubauende, vorhandene Zufahrt erschlossen. Die festgesetzten Wege lassen eine Zuwegung zu jedem Baukörper unter Wahrung erforderlicher Abstände (u.a. Trümmerschatten) zu. Die Fußwege im Gebiet sind entsprechend auszubauen. Angaben über Ausbaustandard der Wege / Feuerwehrwege hinsichtlich der erforderlichen Unterbaus und der Deckschichten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie sind vielmehr in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln.

9.2.7 Klimaschutz

Erholung, auch im touristischen Sinne, gehört zu den Grundbedürfnissen die innerhalb einer Gesellschaft Berücksichtigung finden sollen. Die Deckung dieser Bedürfnisse kann durch regionale und teilweise auch überregionale Nutzung von Einrichtungen im Bereich von bereits genutzten und versiegelten Flächen zur landschaftsnahen, ruhigen Erholung deutlich flächen- und klimaschonender erfolgen als bei anderen, alternativ häufig erfolgenden Erholungsformen (Flugreisen ca. 50% der Urlaubsreisen).

Laut Bundesnaturschutzgesetz (§1 Abs. 5 / BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen. Die Flächen des Geltungsbereichs unterlagen vormals einer intensiven Nutzung. Neben den in die Flächenbilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplans dargestellten Versiegelungsflächen sind umfangreiche Flächen des Bestands durch Veränderungen der Boden- und Wasserverhältnisse vorbelastet. Dies betrifft insbesondere die vorhandene Zufahrt die in der Biotoptypenkartierung weitgehend als ruderales Staudenflur dargestellt ist aber auch die dargestellten Spielplatzflächen. Damit unterscheiden sich die in der Eingriffsregelung berücksichtigten Biotope und Vegetationsbestände teilweise von den im Rahmen der Klimawirkung zu beurteilenden Flächenstrukturen.

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird die notwendige Flächeninanspruchnahme möglichst geringgehalten und zukünftig nicht erforderliche Versiegelung aus der Altnutzung rückgebaut. Die Erhaltung wesentlicher Teile des Gehölz- und Vegetationsbestands, umfangreiche Entsiegelung von Flächen, die im Verhältnis hierzu maßvoll zunehmende Versiegelung und die landschaftsnahe Gestaltung der Flächen finden die Belange des Klimaschutzes Berücksichtigung. Durch die verhältnismäßig geringe Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung von Boden ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das lokale Klima.

9.2.8 Durchführungsvertrag

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags sind Regelungen zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, Aussagen zum

Flächeneigentum des Vorhabenträgers an den Vorhabenflächen und zum Nachweis der Leistungsfähigkeit.

Neben diesen Regelungen sind Maßnahmenblätter zu den zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu treffenden Maßnahmen zu regeln. Artenschutzrechtliche Anforderungen beinhalten Bauzeitenregelungen für den Abriss der Schrottimmobilien und die Beaufsichtigung der Arbeiten durch fachkompetentes Personal hinsichtlich der Gefährdung planungsrelevanter Tierartengruppen. Für die Förderung der Vogelfauna (30 Nisthilfen) und von Fledermausarten (30 Kästen, Höhlen bzw. Großraumböhlen) werden in den Maßnahmenblättern Regelungen getroffen.

Die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch den Ankauf von 3.300 Ökopunkten aus einem Ökokonto mit dem Zielbereich Agrarlandschaft erfolgen. Das Ökokonto wird sich ebenso wie die Eingriffsfläche in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befinden. Das konkrete Ökokonto mit Angaben zur Kompensationsart bzw. -maßnahme und der dauerhaften Sicherung werden abschließend im Durchführungsvertrag geregelt.

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011), von www.region-seenplatte.de

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2016), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016), von 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.

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.