

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE

WUSTROW

4. ÄNDERUNG

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet

Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

Entwurf der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Datum: 16.11.2022

INGENIEURBÜRO PROF.
DR.
OLDENBURG GMBH

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

Bearbeiter: **Martin Nockemann**
Dipl. -Ing. Landschaftsplanung
martin.nockemann@ing-oldenburg.de

Ehsaneh Kiani Asl
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
ehsaneh.kiani@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 VERANLASSUNG / PLANUNGSABSICHT	2
2 ÄNDERUNGSBEREICH	3
3 VORHABENTRÄGER	4
4 DAS PLANVERFAHREN	4
5 BAULEITPLANUNG	5
5.1 Flächennutzungsplan	5
5.2 Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“	6
6 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
6.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP).....	7
6.2 Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP)	7
6.3 Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz	9
6.4 Trinkwasserschutz	10
7 TOPOGRAPHIE	10
8 IMMISSIONSSCHUTZ	10
9 ATLASTEN.....	10
10 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	11
10.1 Internationale Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete)	11
10.2 Nationale Schutzgebiete	12
10.2.1 Naturschutzgebiete	12
10.2.2 Landschaftsschutzgebiete	12
10.3 Gewässerschutzstreifen	14
10.4 Wald.....	14
10.5 Biotope	15
10.6 Wasser und Boden	16
10.7 Landschaft	16
10.8 Klimaschutz/Luft	17
11 FLÄCHEN UND KOSTEN.....	17
11.1 Fläche.....	17
11.2 Kosten	17
12 VERWENDETE UNTERLAGEN	18

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 VERANLASSUNG / PLANUNGSABSICHT

Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom 28. November 2001 durchzuführen.

Das Ziel der Änderung ist die Entwicklung eines Standorts in der Gemeinde Wustrow als Sondergebiet Ferienhausgebiet. Zu diesem Zweck ist die Umnutzung eines aus der Nutzung gefallenen Ferienlagers zum Ferienhausgebiet vorgesehen. Damit wird der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich im Rahmen der 4. Änderung an die Ziele der Raumordnung angepasst, die für weite Teile des Gebiets einen Schwerpunkt zur Tourismusentwicklung vorsehen.

Das Grundstück liegt bisher im Außenbereich der Gemeinde Wustrow und wurde bis 2018 als Kinderferienlager genutzt und ist umlaufend mit einem Zaun und einer Hecke umgeben. Ziel der geplanten Umnutzung ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO. Der Auftraggeber plant die Revitalisierung des ehemaligen Ferienlagers zum Ferienhausgebiet „Wustrower Freiheit“. Die vormals touristische Nutzung des Grundstücks bleibt der Region somit erhalten. In offener Bauweise sollen Einzelhäuser mit ein bis zwei Geschossen errichtet werden.

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“ der Gemeinde Wustrow fortzuführen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 8.02.2021 bis zum 12.03.2021 bereits durchlaufen. Bedingung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) bislang noch nicht durchlaufen. Der Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung soll mit den vorliegenden Unterlagen nachvollzogen werden. Nachfolgend soll für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen eröffnet § 2 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit der Abschichtung, bei der die Prüfung der Umweltbelange in den nachfolgenden Verfahren auf zusätzliche

Umweltwirkungen beschränkt werden kann. Die Abschichtung kann auch Auswirkungen bei der Aufstellung von höherstufigen Planungen haben. So kann für die Aufstellung oder, wie im vorliegenden Fall für die Änderung des Flächennutzungsplans, die aktuelle Umweltprüfung aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan genutzt werden. Hierbei wird eine im Vergleich zur konkreten Bauleitplanung, angemessen abgeschichtete Beschreibung der Wirkungen der dargestellten Planinhalte auf die zu beschreibenden Umweltbelange sowie die in naturschutzfachlichen Planungen dargestellten Ziele und Potentiale vorgenommen.

2 ÄNDERUNGSBEREICH

Das Grundstück (Lage siehe Abbildung 1) befindet sich im Amtsbereich des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, in der Gemeinde Wustrow, in der Gemarkung Wustrow, in der Flur 1 auf dem Flurstück 235/2. Das Grundstück zwischen Plätlinsee im Norden und Strasener Chaussee im Süden, grenzt im Osten an weitere uferbegleitende Ferienanlagen und im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Ferienlagers stehen diverse Gebäude in teilweise schlechtem Erhaltungszustand. Die Gebäude wurden unter anderem als Schlafräume, Gemeinschaftsräume, für sanitäre Anlagen und zur Unterbringung der Haustechnik genutzt.

Teile der Anlagen werden, in Form einer Restnutzung, durch die Vorhabensträger weiterhin zur Erholung genutzt. Neben den umfangreichen Versiegelungsflächen, wird das Grundstück durch große grasbewachsene Freiflächen mit einzelnen Baumbeständen geprägt.

Die vorhandenen Gebäude werden im Rahmen der Umplanung insgesamt abgerissen und die Flächen werden entsiegelt. Alle anfallenden Abbruchmaterialien werden fachgerecht entsorgt.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Wustrow.

3 VORHABENTRÄGER

Der Vorhabenträger ist das Architekturbüro:

URBANSKY ARCHITEKTEN

Winsstraße 12,

10405 Berlin

4 DAS PLANVERFAHREN

Durch die 4. Änderung soll der Flächennutzungsplan im Bereich der Gemeinde Wustrow an die Ziele der Raumordnung als Tourismusschwerpunktraum angepasst werden. Das Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow erfolgt gemäß:

- § 3 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,

- § 4 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, mit der Aufforderung, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern,
- § 3 Abs. 2 (BauGB) Öffentliche Auslegung,
- § 4 Abs. 2 (BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 1.

5. BAULEITPLANUNG

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow hat mit Ablauf des 28.11.2001 Rechtswirksamkeit erlangt.

Die nachfolgenden Tabelle 1 und Abbildung 2 zeigen den relevanten Ausschnitt des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow.

Tabelle 1: Der Geltungsbereich in Flächennutzungsplan

Gemarkung	Flur	Flurstück	Darstellung des FNP
Wustrow	1	235/2	Landwirtschaft

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ohne farbliche Kennzeichnung (gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB) dargestellt. Wasserflächen (der Plätlinsee, blau) im Norden, Waldflächen (dunkelgrün mit schwarzen Punkten) und landwirtschaftliche Flächen (farblos) im Osten, Grünflächen (hellgrün mit schwarzen Punkten) im Westen, bilden zusammen mit Flächen für die Landwirtschaft im Süden die Umgebung des Vorhabens. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow soll der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow als Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO) dargestellt werden.

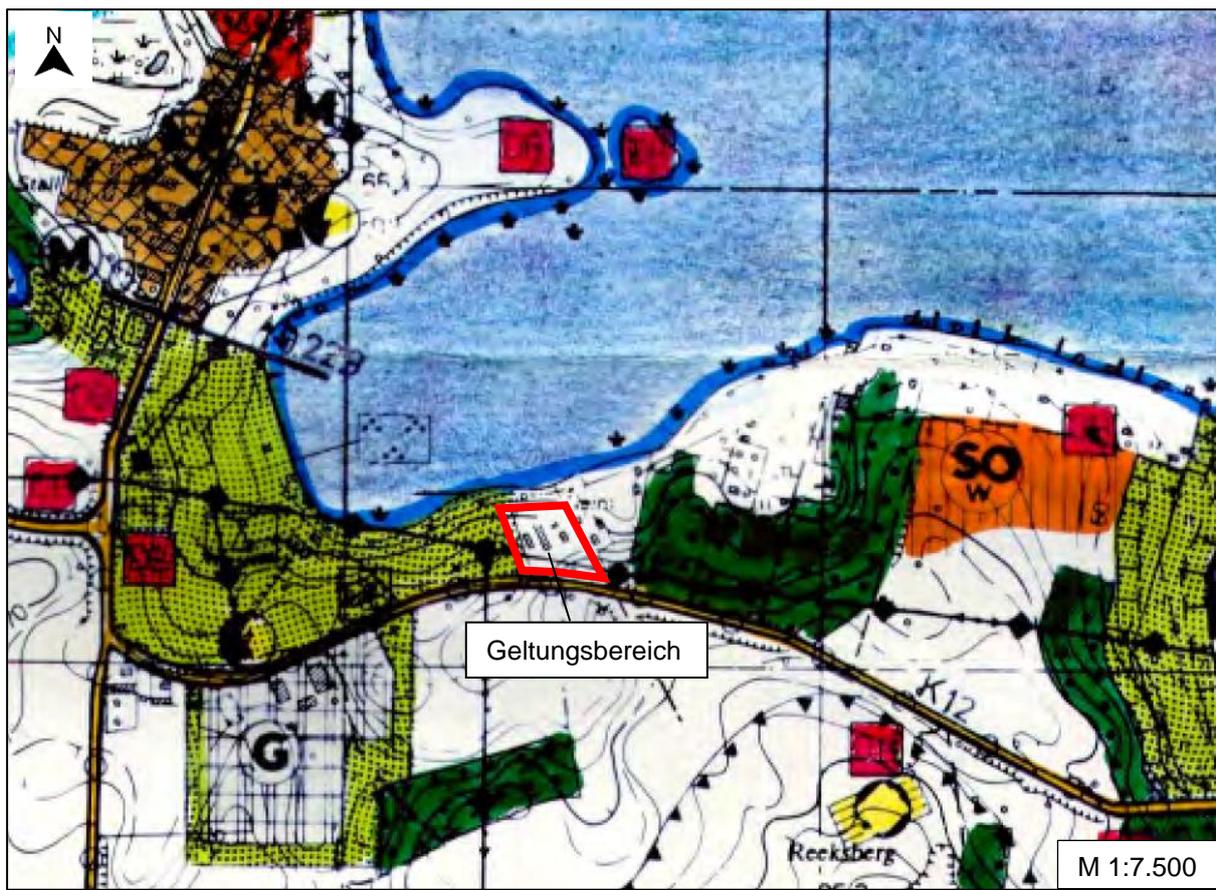


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (2001).

In der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung des Geltungsbereichs an die vorhandenen Nutzungen angepasst. Der Bereich des ehemaligen Ferienlagers wird als Ferienhausgebiet dargestellt.

5.2 Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“

Die Gemeinde Wustrow beabsichtigt zur Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2019 „Lakeside“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow fortzuführen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Festzustellen ist somit, dass der o.g. Bebauungsplan in Aufstellung derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sodass sich im Ergebnis folglich das Erfordernis dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Dies soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ erfolgen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

6.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. 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, das in dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 als Vorbehaltsgebiet Tourismus gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich liegt südlich des Plätlinsee der als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft ist.

6.2 Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011) (Abbildung 3) stellt für den Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung einen „Tourismusschwerpunktraum“ dar. 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.

Der Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung liegt im Uferbereich des Plätlinsee. Die Fläche und die östlich angrenzenden Bereiche in Ufernähe des Sees sind durch Freizeit- und Erholungsnutzungen geprägt. 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.

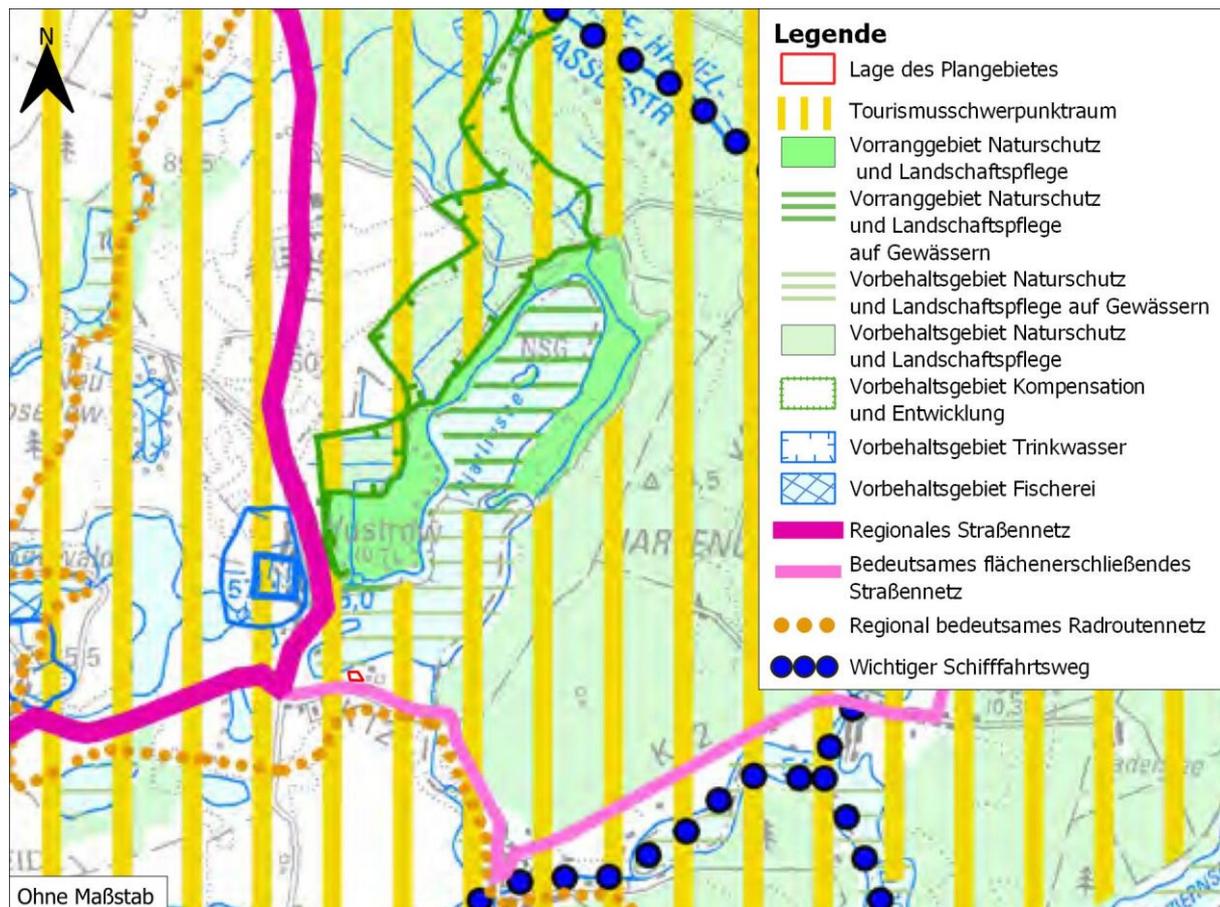


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011), ohne Maßstab.

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.

Im Rahmen der Vorplanung zum Standort wurde eine Anfrage an die Bezirksregierung Mecklenburgische Seenplatte mit der Bitte um eine landesplanerische Einschätzung des Vorhabens gestellt. Die landesplanerische Einschätzung lautet zusammenfassend wie folgt:

„Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur

Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten." (Kap. 3.1.3 Abs. 2 des RREP MS, 2011)

Im Kap. 3.1.3 Abs. 18 des Änderungsentwurfs zum RREP wird die Nutzung und der raumverträgliche Ausbau Tourismusräume als Ziel der Landesplanung definiert:

„(18) Bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten sollen insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,*
- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,*
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild,*
- vorhandene verkehrliche Anbindung,*
- freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit,*
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis".*

6.3 Raumordnungsplan für den länderübergreifenden Hochwasserschutz

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow wurden die mit Datum vom 19. August 2021 geltenden Regelungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz abgeprüft.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt 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.

6.4 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebietes nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich bei Wustrow, in ca. 630 m Abstand nördlich zum Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzes ist nicht zu erwarten.

7. TOPOGRAPHIE

Südlich wird das Gelände durch die Strasener Chaussee Straße (K22) begrenzt, im Norden befindet sich der Plätlinsee, östlich befindet sich bereits eine gern genutzte Ferienanlage und westlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

Der Höhenunterschied beträgt zwischen der Straße im Süden und dem See im Norden insgesamt ca. 8 m. Das Untersuchungsgebiet ist morphologisch stärker bewegt. Das Gelände fällt im Bereich des Standorts ausgehend von der Strasener Chaussee (K22) im Süden unregelmäßig nach Norden zunächst leicht und dann sehr deutlich zum Plätlinsee ab. In die anstehenden Sande ist im höher gelegenen Teil des Baugrundstückes in ca. 3,1 bis 4,4 m Tiefe unter Gelände bindiger Boden (Geschiebelehm) mit einer weichen bis steifen Konsistenz eingelagert (Quelle: BUSSE + PARTNER GBR, 2022).

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Von der im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellten Fläche (Ferienhausgebiet) gehen keine Immissionen auf deren Nachbarschaft aus.

9. ALTLASTEN

Laut dem Kartenportal des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (13.10.2022) sind Bodenaltlasten innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt.

10. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustrow wird ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung erstellt. Hier wird daher nur eine kurze Zusammenfassung der sich aus den Umweltbelangen ergebenden Planungsziele gegeben.

10.1 Internationale Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete)

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA DE 2642-401), ca. 15 m nördlich des Geltungsbereiches im Bereich des Plätlinsees. Wertgebend ist die Müritzseenplatte mit breiten Schilf-Röhrichten, geschlossenen weiträumigen Misch- und Nadelforsten in den Sandergebieten, einen hohen Anteil an Waldseen, Bruchwäldern, Waldmooren und Seggenriedern, weiterhin Heidestandorten sowie offener Feldmark.

Die Flächen des ehemaligen Ferienlagers dienen, zusammen mit den angrenzenden südlichen Uferbereichen seit Jahrzehnten der landschaftsgebundenen Erholung. Ausgeprägte, im Sinne der vorstehenden Auflistung besonders hervorzuhebende, wertgebende Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Schilfröhrichte im Bereich der angrenzenden Bootsschuppen und Stege gehören zur hier gut ausgeprägten landschaftsnahen Seeufernutzungen.

In einer Entfernung von ca. 1,4 km südwestlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bbauungsplans „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.

Laut der „Prüfung zur Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des betroffenen EU-Vogelschutzgebietes 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte““ von Schuchardt Umweltplanung GmbH vom 25.05.2021 stehen die Ziele und Grundsätze von Natura 2000 den vorliegenden Planungen nicht entgegen (Quelle: Schuchardt Umweltplanung GmbH, 2021).

10.2 Nationale Schutzgebiete

10.2.1 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.

10.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie) liegt das Plangebiet vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 38) mit einer Größe von 8.736 ha (Abbildung 4).

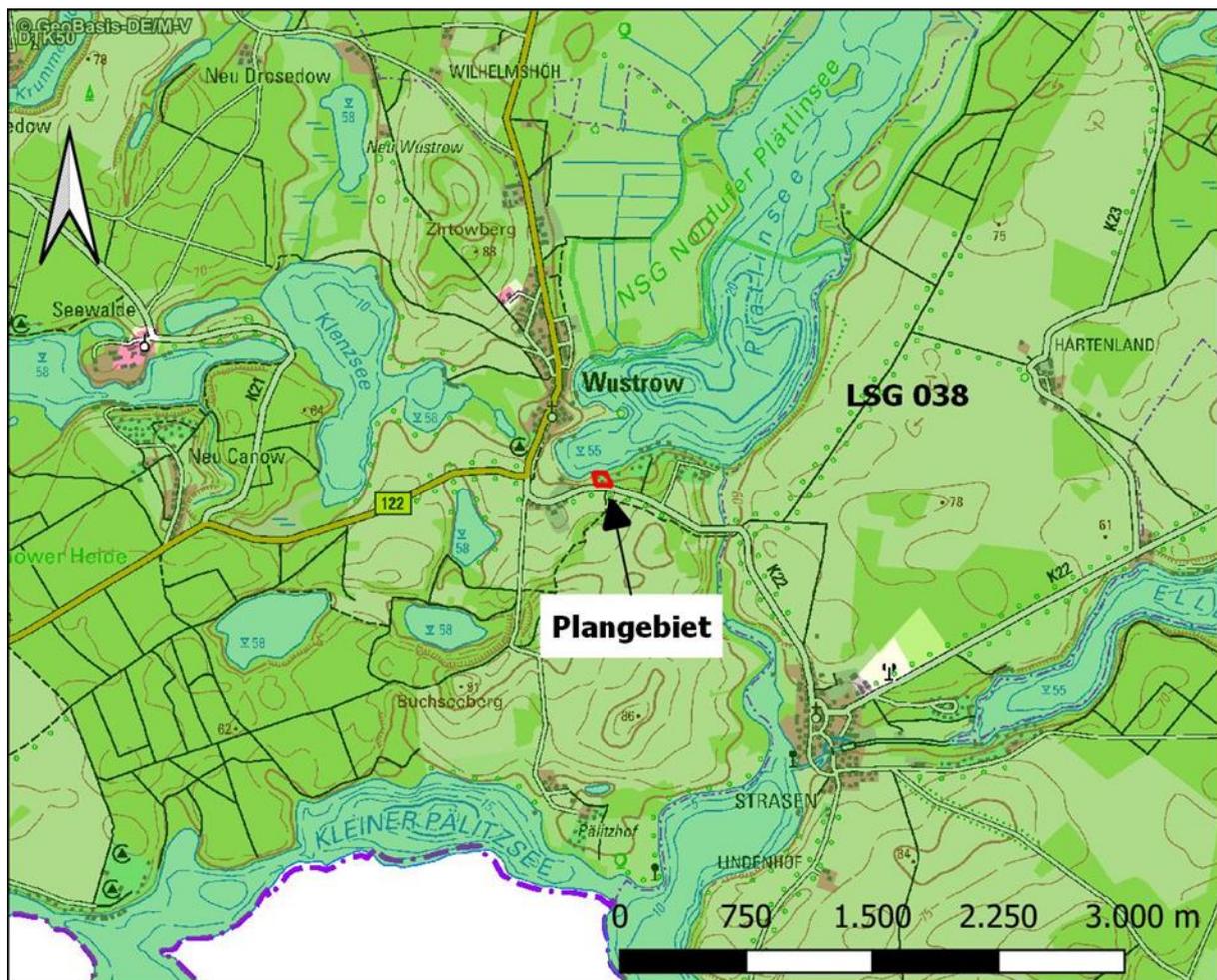


Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 (in Rot umrahmt) innerhalb des LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (flächig Grün hinterlegt) Kartengrundlage GDI-MV (DTK100), LUNG M-V WMS: MV-Schutzgebiete, Stand 06/2022. M 1: 50.000

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 Rücksprach 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 erfolgt 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.

10.3 Gewässerschutzstreifen

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist auf einem Seegrundstück südlich des Plättlingsee vorgesehen. Der Geltungsbereich der Änderung hält einen Abstand von ca. 20 m zur Mittelwasserlinie des Sees ein und umfasst im Wesentlichen die baulich genutzten Bereiche des ehemaligen Ferienlagers.

Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern 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 nimmt der Versiegelungsgrad durch die Neubebauung im Bereich des Grundstücks ab.

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. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann unabhängig vom Bearbeitungsstand des Antrags durchgeführt werden, da eine Festlegung zu Gebäudestellungen hier nicht erfolgt.

10.4 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 bis auf 22 Meter vertretbar (LFOA, E-Mail vom 30.09.2021) und wurde in der Entwurfsplanung zum VB-Plan berücksichtigt.

10.5 Biotope

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind keine gemäß § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile und nach § 30 BNatSchG Gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet erfasst worden.

Der Eingriffsort ist aufgrund der vorhergehenden Nutzung stark urban überprägt. Berücksichtigt man die Ergebnisse der vorliegenden Kartierung (Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten), die Gegebenheiten des Standortes, die Wirkungen des Vorhabens/ die geplante Bauweise sowie den Abstand zu Lebensräumen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in Zusammenhang mit einer geplanten Bauzeit auch innerhalb der Aktivitäts- oder Fortpflanzungszeit bzw. in der Ruhephasen von gesetzlich geschützten Arten ist von einer Betroffenheit von Vogelarten, Säugetieren des Anhangs IV der FFH-auszugehen. Fische, Insekten, Amphibien, Reptilien und Mollusken sind von dem Vorhaben nachweislich nicht betroffen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erarbeitet (Quelle: Schuchardt Umweltplanung GmbH, 2021a).

Da die Fläche aufgrund Ihrer Nutzung als Ferienhausgebiet mit Spielplatz bzw. Freifläche in ihrer Vegetationsstruktur sehr artenarm ist, wird die Wertstufe 0 aufgrund der vormals intensiven Bewirtschaftung/ Nutzung angesetzt. Die Tabelle 2 stellt die Biotopeinstufung des Plangebiets als Ferienhausgebiet mit einem Biotopwert von 0,5 dar (Quelle: Schuchardt Umweltplanung GmbH, E + A Bilanzierung, 2021b). Im Rahmen der geplanten Bebauung ist ein Rückbau der umfangreichen Bestandsbebauung erforderlich und geplant.

Tabelle 2: Biotopeinstufung des Plangebiets

Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Bemerkungen
PZF	0	0,5	Ferienhausgebiet

Quelle: Schuchardt Umweltplanung GmbH, E + A Bilanzierung, 2021b.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wird auf der Grundlage der Bestanderfassung eine Bilanzierung von Flächenentsiegelung und Neubebauung vorgenommen.

10.6 Wasser und Boden

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit geringem Wassererosionsgefährdungspotential (Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte).

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte, 2011). Der Boden am Standort ist jedoch durch die bisherige Nutzung stark überprägt bzw. bereits versiegelt. Das natürliche Bodengefüge ist am Standort bereits stark verändert.

Die Ziele und Grundsätze des Boden- und Grundwasserschutzes stehen den vorliegenden Planungen damit nicht entgegen.

10.7 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (Plätlinsee). Allerdings ist der Standort durch die bisherige Nutzung als Ferienlager mit Gebäuden und Versiegelungsflächen bereits gleichartig vorbelastet. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind vorhandene Baum- und Gehölzonen grundsätzlich zu erhalten. Zur Vermeidung von Siedlungsbrachen ist eine Revitalisierung des Standorts im Sinne einer landschafts- und naturgebundenen Erholung sinnvoll.

Aus diesem Grund werden in Anlehnung an das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011) aufgrund des dortigen Schwerpunktraums für die Tourismusentwicklung Planungsziele für die ruhige landschaftsbildbezogene Erholung dargestellt.

10.8 Klimaschutz/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne größere zusammenhängende Siedlungsstrukturen, so dass nicht von einer klimatischen Belastung ausgegangen wird.

Durch den im Verhältnis zur Größe des Plangebietes nur sehr gering ausfallenden Vegetationsverlust durch Flächenversiegelung, die Anlage neuer Grünflächen auf ehemaligen Altgebäudestandorten und die Anpflanzung von Bäumen, sind keine kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten. Auch wird durch die geplanten Ferienhäuser nur geringfügig in Luftaustauschbahnen eingegriffen, da diese der Situation im Bestand ähneln und die Standorte zwischen Gehölzen liegen.

Das Vorhaben ist mit den Zielen des Schutzes des Lokalklimas vereinbar.

11 FLÄCHEN UND KOSTEN

11.1 Fläche

Tabelle 3: Flächen des Geltungsbereichs

Nutzung	Größe
Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO FH)	6.511,00 m ²

11.2 Kosten

Der Stadt Wustrow entstehen durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2022): Regionales Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatt (RREP MS 2011), von 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

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

BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 26. April 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.

Schuchardt Umweltplanung GmbH (2021): Prüfung zur Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des betroffenen EU-Vogelschutzgebietes 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, Bearbeitungsstand 25.05.2021.

Schuchardt Umweltplanung GmbH (2021a): Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ Entwicklung eines Ferienparkes Bearbeitungsstand 27.05.2021.

Schuchardt Umweltplanung GmbH (2021b): E + A Bilanzierung „Revitalisierung Ferienpark `Wustrower Freiheit`“, Bearbeitungsstand 26.05.2021.