

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE WUSTROW

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

(gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Begründung zum Bauleitplan

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wustrow durch

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter: Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin



Neubrandenburg, 29.10.2010

1.0 PLANUNGSANLASS UND GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Wustrow verfügt seit 2001 über einen Flächennutzungsplan.

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde 2005 im Ortsteil Canow die Fläche nordwestlich der Canower Allee zwischen dem Fischersteig und dem Strandweg überplant. Auf Grund des geringen Bedarfs an Wohnbauflächen und der verstärkten Nachfrage nach Grundstücken für Wochenendhäuser wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnen in Canow“ Baurecht für die Errichtung von 7 weiteren Wochenendhäusern geschaffen. Im Flächennutzungsplan wurden den Flächen gemäß den Festsetzungen des B-Planes Darstellungen als Allgemeine Wohngebiete, SO-Wochenendhausgebiet, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet.

Die 1. Änderung ist am 24.07.2005 wirksam geworden.

Im Jahr 2007 wurde an die Gemeinde Wustrow die Absicht eines Investors herangetragen, am Südufer des Labussees westlich der Ortslage Canow im Bereich Käkenort einen Wasserwanderrastplatz einzurichten. Die Gemeinde Wustrow hat am 13.09.2007 das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2007 „Wasserwanderrastplatz Canow Käkenort“ eingeleitet.

Am 04.09.2008 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2007 „Wasserwanderrastplatz Canow Käkenort“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha in Nachbarschaft zur Badestelle und zum Campingplatz Kienablage. Der B-Plan und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren aufgestellt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben bezogenen B-Planes „Wasserwanderrastplatz Canow Käkenort“ wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deshalb abgesehen.

2.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

Am Südufer des Labussees westlich der Ortslage Canow im Bereich Käkenort befindet sich in Nachbarschaft zur Badestelle und zum Campingplatz Kienablage ein ungenutztes Gelände mit den Resten der technischen Anlagen, die ehemals zur Bewässerung von Karpfenteichen im Ortsteil Canow dienten. Vorhanden sind auch ein kleines massives Gebäude und der Zuführungskanal zum Labussee mit einer Länge von ca. 50 m und einer Breite von ca. 10 m. Der Labussee ist Teil der Müritz-Havel-Wasserstraße. Die Röhrichtbestände und Riede am Ufer des Labussees beiderseits des Kanals sind gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (Nr. 17722 westlich des Kanals, Nr. 17724 östlich des Kanals). Der größte Teil des von Erlen geprägten Geländes gilt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die technischen Anlagen abzubauen und das Gelände zu einem Wasserwanderrastplatz umzunutzen, der der Übernachtung und Unterbringung von Kanuten und Paddlern dient.

Geplant sind:

- 20 Standplätze für Zelte,
- 18 Übernachtungshütten mit maximal 15 m² Grundfläche,
- 12 Standplätze für Caravans und Wohnwagen,
- eine Slipanlage,
- ein Sanitär- und Mehrzweckgebäude mit Büro und Werkstatt sowie
- die Umnutzung des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes.

Der Kanal und der ufernahe Gehölzbestand werden erhalten. Diese werden im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2007 als Wasserfläche bzw. als Fläche für Wald festgesetzt. Zum Schutz der Uferzone wird diese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der übrige Teil des Plangebietes wurde als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wasserwanderrastplatz“ festgesetzt. Es gliedert sich in 3 Teilflächen. In der nördlichen Teilfläche am Kanal im 30 m-Abstand zum Uferwald sind Zelte vorgesehen. Im mittleren Teil sollen die Übernachtungshütten, das Sanitär- und Mehrzweckgebäude sowie verschiedene Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser- und Elektroanschluss, Abwassersammelgrube) entstehen. Im südlichen Teil innerhalb des 30 m - Abstands zum südlich angrenzenden Waldgebiet sind Nebenanlagen wie Gemeinschaftsstellplätze und Müllbehälter ausgewiesen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Waldfläche von 4.957 m² entsprechend § 15 Landeswaldgesetz in eine andere Nutzung umzuwandeln. Zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung ist eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 1,49 ha zu leisten. Dafür stellt die Landesforst M-V eine Teilfläche ihres Flurstücks 2 der Flur 10, Gemarkung Leussow zur Verfügung. Das Grundstück liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Roggentin westlich des Bullowsees. Zur Durchführung der Ersatzaufforstung wird die Landesforst M-V mit dem Vorhabenträger einen Aufforstungsvertrag abschließen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Festsetzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2007 als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden somit folgende Nutzungen dargestellt:

- Flächen für Wald

Der Gehölzbestand in einem 15 m breiten Uferstreifen am Labussee ist zu erhalten und zu schützen. Auf die Darstellung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf Grund der Kleinteiligkeit im Interesse der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Wasserflächen

- Sonstiges Sondergebiet Wasserwanderrastplatz

Von den zahlreichen Ver- und Entsorgungsanlagen wird nur die geplante Abwassersammelgrube dargestellt. Die Zuwegung über einen öffentlichen Weg ist gesichert. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Der Labussee ist als Teil der Müritz-Havel-Wasserstraße eine Bundeswasserstraße.

Die Benutzung der Bundeswasserstraße sowie die Errichtung, die Veränderung und der Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder an ihren Ufern bedürfen einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde.

Folgende Nutzungsregelungen werden nachrichtlich übernommen:

- Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 29 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Seen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das geplante Sondergebiet

liegt teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens, so dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V erforderlich ist. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragt.

- Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage Canow, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die Gemeinde Wustrow beantragt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des LSG.

3.0 UMWELTBERICHT

Am Südufer des Labussees westlich von Canow soll ein Wasserwanderrastplatz mit Standplätzen für 20 Zelte, 12 Caravans und Wohnwagen sowie mit 18 Übernachtungshütten und den erforderlichen Sanitäreanlagen entstehen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Fläche von insgesamt 0,64 ha umfasst, werden 0,53 ha Sonstiges Sondergebiet „Wasserwanderrastplatz“, 0,06 ha Wasserflächen und 0,05 ha Flächen für Wald dargestellt.

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Wasserwanderrastplatz Canow Käkenort“ aufgestellt, dessen Festsetzungen die Grundlage für die Darstellungen im F-Plan bilden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben worden, der einen gesonderten Teil der Begründung zum B-Plan bildet.

§ 2 Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Abschichtung bei der Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppelprüfungen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des F-Planes soll von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht werden. Die Gemeinde Wustrow hat sich für einen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

Es wird daher auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 01/2007 „Wasserwanderrastplatz Canow Käkenort“ verwiesen. Dieser enthält in der Zusammenfassung u.a. folgende Aussagen, die an dieser Stelle wiedergegeben werden sollen:

Da ortsspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet.

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung wurden die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft

erfasst.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor.

Folgendes ist besonders hervorzuheben:

- Im Umfeld des Plangebietes kommen Erholungseinrichtungen und Wohnbauflächen mit einer hohen Schutzbedürftigkeit vor.
- Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Canow innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Der Standort liegt am Südufer des Labussees teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens.
Die Gemeinde Wustrow beantragt die entsprechenden Ausnahmegenehmigungen.
- Das ungenutzte Gelände mit dem Zuführungskanal zum Labussee und den Resten der technischen Anlagen, die ehemals zur Bewässerung von Karpfenteichen im Ortsteil Canow dienten, ist anthropogen vorbelastet.
- Nach der Stilllegung der Wasserentnahme und der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gelände zunehmend verbuscht. Der von Schwarzerlen geprägte strukturarme Gehölzbestand mit einem geringen Biotoppotenzial stellt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar. Auf dem aufgelassenen Grünland am südöstlichen Rand haben sich ruderaler Staudenfluren mit einem mittleren Biotoppotenzial entwickelt.
- Die außerhalb des Plangebietes befindlichen Röhrichtbestände und Riede beiderseits des Stichkanals stellen nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope dar (Nr. 17722 westlich und Nr. 17724 östlich des Kanals).
- Das nächst gelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet DE 2743-303 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“. Auf Grund der großen Entfernung

(ca. 1 km) ist das geplante Vorhaben nicht geeignet, das Schutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

- Auf Grund der anstehenden grundwasserbestimmten Sande ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
- Das Landschaftsbild ist einerseits durch die Reste der ehemaligen Nutzung und den strukturarmen Gehölzbestand geprägt. Andererseits gehört die durch einen ständigen spannungsvollen Wechsel zwischen Wasser, Wald und Offenland gekennzeichnete Seenplatte zwischen Schwarz und Wustrow zu den schönsten Landschaftsräumen der Region und weist eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören im Wesentlichen:

- Durch das geplante Vorhaben kann eine Fläche von 420 m² bzw. 6,6 % des Plangebietes zusätzlich versiegelt werden.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um 925 m² bzw. 14,5 % auf 4.596 m² bzw. 72,1 % der Gesamtfläche.
- 4.957 m² Wald muss in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Davon müssen 4.329 m² abgeholzt werden.
- Die zu beseitigende Waldfläche und 450 m² Ruderalfluren gehen als Lebensraum und Nahrungsgebiet verloren.
- Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften und der geplanten Eingrünung vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung, die Reduzierung der Vegetationsfläche, die Waldumwandlung, die Beseitigung von Gehölzen, die Veränderung des Landschaftsbildes sowie der Verlust von Wald und aufgelassenem Grünland als Lebensraum und Nahrungsgebiet.

Es werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen beschrieben. Dazu zählen u.a.:

- Die Platzordnung wird Regelungen enthalten, die eine Lärmbelästigung der Gäste ausschließen sollen.
- Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die Inanspruchnahme von anthropogenen vorbelasteten Flächen mit einem geringen bzw. mittleren Biotoppotenzial minimiert.

- Die Verkehrsflächen und die Standplätze für Campingunterkünfte werden nicht versiegelt.
- Das vorhandene Gebäude wird umgenutzt.
- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.
- Damit sich die geplante Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügt, werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden erlassen.
- Der vorhandene Stichkanal soll zum Anlanden der Boote genutzt werden, so dass der Labussee nicht beeinträchtigt wird.
- In einem 15 m breiten Uferstreifen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Das Betretungsverbot dient auch dem Schutz der angrenzenden Röhrichtbestände und Riede, die geschützte Biotope darstellen.
- Im Sondergebiet erfolgt eine gezielte Auslichtung des Baumbestandes, um einen Teil der Gehölze zu erhalten. Die Fällung der Bäume erfolgt in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2.
- Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Pflanzgebote für einheimische Sträucher sollen das Gelände eingrünen und gliedern.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in den Umweltbericht zum B-Plan eingefügt, da gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und des Gesamtumfangs der Kompensation zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde neben den o.g. Pflanzgeboten innerhalb des Plangebietes auch ein Flächenanteil von 1.275 m² aus standortheimischen Baum- und Straucharten bei der im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Beide Maßnahmen werden den geplanten Sondergebietsflächen im B-Plan als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Auf Grund der geplanten Nachnutzung des Stichkanals und des vorhandenen Gebäudes sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Als technische Verfahren bei der Umweltprüfung werden die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) und die FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Erlass vom 16.07.2002/31.08.2004 genannt.

Die Umweltüberwachung beschränkt sich auf die Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen.