

GEMEINDE WUSTROW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

3. Änderung des Flächennutzungsplanes (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Zusammenfassende Erklärung
(gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

ZIEL

Änderung der Darstellungen im Bereich des bisherigen Wochenendhausgebietes am Südufer des Plätlinsees nach den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1/98 „Ferienhäuser am Plätlinsee“:

- Reduzierung der Sondergebietsfläche um die Waldfläche westlich des Fischerweges und Änderung der Zweckbestimmung von „Wochenendhausgebiet“ in „Ferienhausgebiet“
- Darstellung von Waldflächen westlich des Fischerweges und im Südosten des Plangebietes (einschließlich Ersatzaufforstung)
- Darstellung von Grünflächen (Zweckbestimmung „Seezugang“ am Ufer des Plätlinsees und „Spielplatz“ östlich des Sondergebietes)
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Neuschaffung eines Biotops)
- Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen (Bodendenkmale, Europäisches Vogelschutzgebiet, aus dem LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ herausgenommene Fläche)

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	09.02.2012
Landesplanerische Stellungnahme	03.06.2014 / 03.02.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	entfallen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Auslegung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1/98)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom	15.05.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.12.2014
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.01.2015
Öffentliche Auslegung	26.01.2015 – 27.02.2015
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom	19.01.2015
Abschließende Beschlussfassung (Abwägung, F-Plan-Beschluss)	03.08.2015
Genehmigung	28.10.2015
Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	23.01.2016

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Innerhalb des Sondergebietes und im Bereich des Fischerweges befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Nach archäologischen Grabungen hat sich auf der geplanten Baufläche ein Sandmagerrasen entwickelt, der zu den gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen gehört. Mit der Naturschutzgenehmigung vom 30.05.2014 wurde die Beseitigung einer Teilfläche unter Auflagen genehmigt. Die Auflagen wurden bei der Änderung des B-Planes und des F-Planes berücksichtigt. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere in das geschützte Biotop, soll auf der ehemaligen Ackerfläche südlich des geplanten Ferienhausgebietes ein Sandmagerrasen entwickelt werden. Die konkreten Maßnahmen sind der Begründung zu entnehmen.

Bezüglich des Waldabstandes nach § 20 LWaldG M-V wurde im Bereich des Fischerweges eine Unterschreitung bis auf 20 m gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 WAbstVO M-V in Aussicht gestellt. Für die durch Sukzession entstandene Waldfläche östlich des Ferienhausgebietes wurde eine Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V in Aussicht gestellt. Die

Ersatzaufforstung soll auf bisherigen Ackerflächen am östlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Europäische Vogelschutzgebiet „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergab keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes, so dass auf eine Hauptprüfung verzichtet werden konnte. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde vom Landkreis bestätigt und trifft auch auf die 3. Änderung des F-Planes zu.

Die Umweltbelange fanden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Sie wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren als Teil der Begründung beigelegt.

ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

In Auswertung der Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf sind die Hinweise und Anregungen beachtet worden. Bezüglich der Verträglichkeitsprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet wurde von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht.

ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Auf der Sondergebietsfläche südlich des Plätlinsees sollen anstelle von Wochenendhäusern Ferienhäuser entstehen, so dass Alternativen zum Standort nicht in Betracht kommen.