

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## GEMEINDE WUSTROW

### Landkreis Mecklenburg-Strelitz

## 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Erläuterungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Wustrow  
vertreten durch das  
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Außenstelle Wesenberg  
Markt 3  
17255 Wesenberg

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter:  
Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. U. Schürmann



Neubrandenburg, 17.02.2005

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

- 1.0 Planungsanlass und Geltungsbereich**
- 2.0 Feststellung der Pflicht zur Umweltprüfung**
- 3.0 Inhalt der 1. Änderung – Entwicklungsziele und Darstellungen**

### **1.0 PLANUNGSANLASS UND GELTUNGSBEREICH**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow wurde am 26.03.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen und der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan gebilligt.

Er wurde am 02.08.2001 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt und ist am 27.11.2001 nach der Erfüllung der Maßgaben in Kraft getreten.

Die Gemeinde Wustrow hatte im Ortsteil Canow für die Fläche nordwestlich der Canower Allee zwischen dem Fischersteig und dem Strandweg den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen in Canow" aufgestellt. Das Ziel bestand in der Entwicklung der Wohnfunktion im Ortskern von Canow. Der Bebauungsplan war genehmigt worden, aber nicht in Kraft getreten.

Für eine Teilfläche hat die Gemeinde inzwischen ihre Planungsabsicht geändert. Am 1.7.2004 wurde die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens beschlossen, d.h. es wird ein 3. Entwurf des B-Plans Nr. 1 erarbeitet.

Gleichzeitig hat die Gemeinde Wustrow beschlossen, die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1 zu ändern.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des F-Planes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und umfasst die Flächen zwischen der Canower Allee im Südosten, dem Strandweg im Norden, dem Spargelweg im Nordosten und dem Fischersteig im Westen mit einer Größe von ca. 2,8 ha.

## 2.0 FESTSTELLUNG DER PFLICHT ZUR UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Diese Vorschrift findet gemäß § 244 Abs. 1 BauGB Anwendung auf Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20.07.2006 abgeschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des F-Planes wurde am 1.7.2004 gefasst, so dass das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt wird. Danach bestand eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nur für Bebauungspläne für Vorhaben, die in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP, BGBl. I Nr. 48/2001, S. 2350 sowie in Anlage 1 des Landes UVP-Gesetzes aufgeführt sind. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht somit nicht.

## 3.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen in Canow" in der genehmigten Fassung sah die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes WA im Ortskern von Canow vor.

Die von der Canower Allee, dem Strandweg, dem Spargelweg und dem Fischersteig begrenzte Fläche mit einer Größe von 2,8 ha ist teilweise mit Wohnhäusern, einer Pension, einer Gaststätte sowie mit Wochenendhäusern bebaut. Der genehmigte B-Plan sah die Errichtung von ca. 19 weiteren Wohngebäuden vor. Die geplante Wohnbebauung sollte hauptsächlich über den Fischersteig und den Spargelweg erschlossen werden. Die Wege sind gegenwärtig unbefestigt und sollen im Rahmen der Erschließung der Bauflächen ausgebaut werden.

In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen geringer als ursprünglich angenommen ist. Auf Grund der attraktiven Lage der Gemeinde Wustrow in der wald- und wasserreichen Landschaft der Mecklenburgischen Kleinseenplatte ist jedoch eine verstärkte Nachfrage nach Grundstücken für Wochenendhäuser zu verzeichnen.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, wird im 3. Entwurf des B-Planes Nr. 1 eine Fläche von ca. 0,3 ha Größe südwestlich des nördlichen Abschnitts des Fischersteigs als Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Es werden insgesamt 11 Grundstücke ausgewiesen, von denen 4 bereits mit Wochenendhäusern bebaut sind, so dass 7 Wochenendhäuser neu entstehen können. Die restlichen Bauflächen werden

weiterhin als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Anzahl der geplanten Wohngebäude reduziert sich auf 14.

Auf der innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Labus-Sees liegenden Fläche am Schnittpunkt der beiden Abschnitte des Fischersteigs soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz entstehen. Die mit Bäumen bestandene Fläche an der Canower Allee / Ecke Strandweg kann auf Grund ihrer Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II nicht bebaut werden. Sie wird im Bebauungsplan Nr. 1 als Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Bereich des Gasthauses "Zur Schleuse" wurde ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Festsetzungen des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1 als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen.

**Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden somit folgende Nutzungen dargestellt:**

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Wochenendhausgebiet SOW  
Außer Wochenendhausbebauung ist keine weitere Nutzung zulässig.
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Labus-Sees
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten auf dem unbebauten Grundstück in der Trinkwasserschutzzone II
- Flächen für die Landwirtschaft auf den bebauten Grundstücken in der Trinkwasserschutzzone II.  
Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 251, die insbesondere in den Sommermonaten stark frequentiert ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 1997 durch das Landes-Hygiene-Institut eine Lärmimmissionsprognose (Stand 20.05.1997) erstellt. Daraus geht hervor, dass auf den unmittelbar an die L 251 grenzenden Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete die Orientierungswerte lt. Beiblatt 1 zur DIN 18055 (tags 55 dB(A)) und nachts 45 dB(A) überschritten werden. Im Bebauungsplan werden diese als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt und Vorkehrungen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung der Flächen wird als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

### **Folgende Nutzungsregelungen und Regelungen für den Denkmalschutz werden nachrichtlich übernommen:**

#### - Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassung Canow.

Die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser, Technische Regel, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 führt auf, welche Anlagen Gefährdungen des Wasserschutzgebietes darstellen.

In der Schutzzone II sind Neubebauungen unzulässig. Deshalb endet die Darstellung des WA an der Schutzzone II. Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz.

Die Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung Canow sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie werden über den Geltungsbereich der 1. Änderung hinaus im Ganzen dargestellt.

#### - Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 19 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen mit einer Größe von 1 ha und mehr in einem Abstand von bis zu 100 m von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Der dem Labussee zugeordnete Schutzstreifen wird von Hochbauten frei gehalten. Für den Ausbau des Fischersteiges hat die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung zum B-Plan eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V erteilt.

Für den Mühlengraben wurde der Gewässerschutzstreifen durch eine Ausnahmegenehmigung auf 60 m reduziert.

Die Gewässerschutzstreifen sind im rechtskräftigen F-Plan nicht dargestellt. Sie werden nur im Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

- Bodendenkmal

Nach aktuellen Erkenntnissen befindet sich das Bodendenkmal, das im rechtskräftigen F-Plan an der Canower Allee dargestellt war, im nordwestlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff., ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V, S. 438). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Baudenkmal

Nach der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz vom 16.12.1996 (Stand 17.02.2003) steht die Canower Allee 21 unter Denkmalschutz.

Das Gebäude wird in der Denkmalliste als Gasthof "Zur Schleuse" bezeichnet, beherbergt aber die Pension "Ambiente".

Im Interesse der Übersichtlichkeit der Planzeichnung wird von einer Übernahme des Bodendenkmals abgesehen.

## Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Durch die geplante Bebauung und den Ausbau der Verkehrsflächen werden zusätzliche Flächen überbaut und versiegelt. Der Anteil der Versiegelung wird sich durch die Umwidmung eines Teilbereichs des ehemaligen Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in ein Wochenendhausgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 geringfügig reduzieren.

Eine detaillierte Ermittlung des Eingriffs ist dem Grünordnungsplan zum B-Plan zu entnehmen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Anpflanzung von Bäumen in den Straßenräumen und auf dem Spielplatz
- Anpflanzung einer 3 m breiten Schutzpflanzung von insgesamt ca. 210 m Länge in ca. 35 bis 60 m Abstand zur Canower Allee,
- Entwicklung von Landschaftsrasen auf der ehemaligen Wegefläche nordöstlich des auszubauenden Spargelweges.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grund ihrer Kleinteiligkeit nicht dargestellt.

