

GEMEINDE WUSTROW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Begründung zum Bauleitplan

(§ 5 Abs. 5 BauGB)



Auftraggeber:

Gemeinde Wustrow
vertreten durch das
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin
M.Sc Aleksandra Jastrzebska
Landschaftsarchitektin

Planfassung 3. Änderung vom 01.07.2015

1. 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.

Mit der 2. Änderung wurde der Bereich Käkenort am Südufer des Labussees westlich der Ortslage Canow überplant. Über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Wasserwanderrastplatz Canow Käkenort“ wurde das Baurecht für einen Wasserwanderrastplatz in der Nachbarschaft zur Badestelle und zum Campingplatz Kienablage geschaffen. Im F-Plan wurden ein Sonstiges Sondergebiet „Wasserwanderrastplatz“ sowie Flächen für Wald und Wasserflächen dargestellt.

Die 2. Änderung wurde am 30.07.2011 wirksam.

Inzwischen haben sich die Planungsziele für die geplante Erholungsnutzung am Südufer des Plätlinsees geändert. Gegenwärtig wird der Bebauungsplan Nr. 1/98 „Wochenendhäuser am Plätlinsee“ geändert. Die Planungsziele weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden. Am 09.02.2012 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Geltungsbereich der 3. Änderung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1/98.

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen durch den Fischerweg begrenzt, der das Gebiet erschließt. Im wirksamen F-Plan reicht die geplante Baufläche bis an den ca. 50 m westlich des Fischerweges verlaufenden Weg heran. Auf der Fläche zwischen beiden Wegen hat sich inzwischen Wald entwickelt. Dieser Bereich wird in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogen, um die Bauflächendarstellung im nördlichen Teil zurückzunehmen und die aktuelle Nutzung "Wald" darzustellen.

- die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes um die Flurstücke 249/2 und 250 zur Schaffung eines Seezugangs. Dieser Bereich soll weder bebaut noch versiegelt werden und wurde als private Grünfläche festgesetzt.

Der Standort des geplanten Spielplatzes wurde verschoben. Er befindet sich nun nordöstlich der geplanten Baufläche und wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese mit Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere in das geschützte Biotop, soll auf der ca. 3 ha umfassenden ehemaligen Ackerfläche südlich des geplanten Ferienhausgebietes durch abschnittsweises Abschieben des Oberbodens ein Sandmagerrasen entwickelt werden. Dieser Bereich wurde als Fläche für die Neuschaffung des Biotops festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind die Pflanzung von Einzelsträuchern als Initialpflanzung für die natürliche Sukzession dieser Fläche sowie die Anlage von Lesestein- oder Totholzhaufen als Unterschlupf für Reptilien und Amphibien.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wurden Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald festgesetzt.

Nach dem Satzungsbeschluss stellte sich heraus, dass die forstlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit der Beteiligung des Forstamtes Mirow wieder aufgenommen.

Das Forstamt stellte in seiner Stellungnahme vom 10.06.2014 fest, dass sich die Waldgrenze westlich des geplanten Ferienhausgebietes in der Mitte des Fischerweges befindet.

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen regelt die 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 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 9. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805).

Gemäß Absatz 1 des § 3 der WAbstVO M-V dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören auch Ferienhäuser. Entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 können Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der öffentlichen Widmung des Weges und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht sowie der zu erwartenden Höhe der angrenzenden Bäume (Robinien und Ahorn) wurde für die Baugrenze eine Unterschreitung bis auf 20 m gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 WAbstVO M-V in Aussicht gestellt.

sowie als Grünfläche dargestellte Bereich. Dieser umfasst neu nur die Grünlandfläche am Reeksgraben, die außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegt und Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes ist.

- Abweichend vom B-Plan wird der von Bau-, Grün-, Wald- und Ausgleichsflächen eingeschlossene Bereich mit einer Größe von ca. 0,54 ha nicht als Fläche für die Landwirtschaft, sondern als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Es wird empfohlen, diese Grünfläche alle 2-3 Jahre nach dem 1. September zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung sind folgende nachrichtliche Übernahmen maßgeblich:

- Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung befinden sich mehrere Bodendenkmale. Die betroffenen Flächen sind im Kartenauszug Geoportal vom 10.02.2015, der der Begründung als Anlage beigefügt wurde, blau gekennzeichnet.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel 0385 / 588 796 81) erhältlich.

Auf der Planzeichnung wurde das Symbol DB für das schon länger bekannte Bodendenkmal nach Süden verschoben, so dass es innerhalb der geplanten Baufläche liegt. Das neu entdeckte Bodendenkmal im Bereich Fischerweg wird ebenfalls mit dem Symbol DB nachrichtlich übernommen.

- Nahezu das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die geplante Baufläche wurde mit der Verordnung zur Änderung des LSG in den Bereichen Wustrow und Seewalde vom 25.10.1999 (bekannt gemacht im MST-Journal vom 13.11.1999/22) aus dem LSG herausgenommen. Die herausgenommene Fläche wurde nachrichtlich in die 3. Änderung übernommen.
- Der Plätlinsee und weite Teile der Feldflur östlich des Plangebietes liegen im Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseen-

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der 3. Änderung des F-Planes für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c).

Für die Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes von "Wochenendhausgebiet" in "Ferienhausgebiet" wurden die relevanten Umweltauswirkungen untersucht und im Umweltbericht dokumentiert.

3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, unzulässig. 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.

Gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Seen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

(TMS) und 8.2.2 Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD). Ruderalisierter Sandmagerrasen hat sich auch südlich der Baufläche entwickelt.

Trocken- und Magerrasen stellen nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope dar.

Darüber hinaus wurden folgende Biotoptypen erfasst:

- Sonstiges Feuchtgrünland GFD,
 - Ruderaler Kriechrasen RHK,
 - Jungwuchs von Nadelholzarten (Kiefer) WJN,
 - Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte WVB,
 - Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte WVT
- und
- Kiefernbestand WZK.

Fast die gesamte Fläche der Gemeinde Wustrow liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Neustrelitzer Kleinseenplatte". Die geplante Baufläche wurde mit der Verordnung zur Änderung des LSG vom 25.10.1999 (bekannt gemacht im MST-Journal vom 13.11.1999/22) aus dem LSG herausgenommen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA 21) DE 2642-401 "Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte". Die Verträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und dem Landkreis mit Schreiben vom 27.05.2015 vorgelegt. In der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Realisierung des Vorhabens nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes führen wird und auf eine Verträglichkeits-Hauptprüfung verzichtet werden kann. Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme vom 22.06.2015 das Ergebnis der Vorprüfung bestätigt. Im Rahmen der Änderung des F-Planes soll bezüglich des Vogelschutzgebietes von der Abschichtungsregelung nach § 1 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht werden. Auf der Ebene des F-Planes sind keine zusätzlichen oder anderen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet erkennbar. Daher trifft das Ergebnis der Vorprüfung auch auf die 3. Änderung des F-Planes zu.

Derzeit weist der gesamte Standort mit Ausnahme der bereits realisierten Verkehrsflächen eine Vegetationsdecke auf. Durch das geplante Vorhaben wird eine Biotopbeseitigung auf insgesamt ca. 1,5 ha verursacht. Davon kann bei 20 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von max. 75 m² eine Fläche von 1.500 m² bebaut und versiegelt werden. Die Verkehrsflächen bleiben unbefestigt.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die für die Kleinseenplatte typische wald- und wasserreiche harmonische Erholungslandschaft mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit. Das Plangebiet liegt am südlichen Uferbereich des Plätlinsees. Die Baufläche stellt eine Hanglage in Richtung Plätlinsee dar. Das geplante Ferienhausgebiet schließt im Norden an die vorhandenen bebauten Grundstücke an. Es ist im Osten und Westen von Waldflächen umgeben. Die geplanten Ferienhäuser werden durch die Waldflächen und durch die im B-Plan festgesetzten randlichen Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter wie Baudenkmale sowie Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Innerhalb des geplanten Sondergebietes und im Bereich des Fischerweges befinden sich Bodendenkmale der Farbe BLAU. Die Veränderung oder Beseitigung dieser Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Vor Ausführung der Maßnahmen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung einzuholen.

3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Mit der Durchführung der Planung sind folgende erhebliche Umweltauswirkungen verbunden:

- Die Biotopbeseitigung auf einer Gesamtfläche von 1,5 ha betrifft vor allem Teile des geschützten Sandmagerrasens. Davon können 1.500 m² bebaut und versiegelt werden.
- Der Anteil der Vegetationsdecke verringert sich entsprechend.
- Die geplante Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 0,33 ha durch Sukzession entstandener Waldfläche in eine andere Nutzung.
- Das geplante Vorhaben führt zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Bodendenkmalen.

Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die Biotopbeseitigung, die Flächenversiegelung, die Waldumwandlung sowie die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen.

3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung des geplanten Vorhabens auf der Grundlage eines Bebauungsplanes entstehen. Denkbar ist die Überwachung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

3.3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wustrow ändert ihren Flächennutzungsplan. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die 3. Änderung des F-Planes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Durch das geplante Vorhaben werden folgende erhebliche Umweltauswirkungen verursacht:

- Die Biotopbeseitigung auf einer Gesamtfläche von 1,5 ha betrifft vor allem Teile des geschützten Biotops Trockenrasen am Südufer des Plätlinsees. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V erteilt.
- Die geplante Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 0,33 ha durch Sukzession entstandener Waldflächen.
- Das geplante Vorhaben führt zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Bodendenkmalen.

Anlage



Kartenauszug - Geoportal

Wustrow (131506)
001
Maßstab ca 1: 2000
Datum 10.02.2015
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Holz

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten © GeoBasis-DE/M-V 2013
Geofachdaten © Landkreis Mecklenburgische
Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen und
mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung
– auch von Teilen – gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung,
Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

