

# Umweltbericht

Entwurf

*zum*

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019**

**„Wustrower Freiheit“**

**der Gemeinde Wustrow**

*im*

**- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte -**

*im Auftrag der*

**Gemeinde Wustrow  
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Rudolf-Breitscheid-Straße 24  
17252 Mirow**

**Tel. 039833 280-35**

---

**INGENIEURBÜRO** PROF.  
OLDENBURG GMBH DR.

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

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. (FH) Jana Dierkes  
jana.dierkes@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 52 294 0  
Fax 03863 52 294 29

[www.ing-oldenburg.de](http://www.ing-oldenburg.de)

---

**UB 23.130 Rev. 01**

**31. Januar 2024**

| Inhaltsverzeichnis                                                                                                                 | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....                                                                                      | 2     |
| 2 Einleitung .....                                                                                                                 | 4     |
| 2.1 Rechtsgrundlagen und Ziele der Umweltprüfung.....                                                                              | 5     |
| 2.2 Methodische Grundlagen und Vorgaben bei der Umweltprüfung.....                                                                 | 5     |
| 2.3 Standort .....                                                                                                                 | 6     |
| 2.4 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....                                                | 7     |
| 2.4.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                                              | 7     |
| 2.4.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                              | 8     |
| 2.5 Ziele des Umweltschutzes.....                                                                                                  | 14    |
| 2.5.1 Fachgesetze .....                                                                                                            | 14    |
| 2.5.2 Fachplanungen .....                                                                                                          | 14    |
| 2.5.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche .....                                                                                 | 19    |
| 2.5.4 Artenschutzrechtliche Belange.....                                                                                           | 20    |
| 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....                                                                           | 21    |
| 3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit .....                                                                | 21    |
| 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope.....                                                                                     | 23    |
| 3.2.1 Pflanzen (Biotop- und Nutzungstypen) .....                                                                                   | 24    |
| 3.2.2 Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte .....                                                                              | 26    |
| 3.2.3 Natura 2000-Gebiete .....                                                                                                    | 27    |
| 3.2.4 Fauna .....                                                                                                                  | 29    |
| 3.3 Schutzgut Fläche .....                                                                                                         | 33    |
| 3.4 Schutzgut Boden .....                                                                                                          | 34    |
| 3.5 Schutzgut Wasser .....                                                                                                         | 35    |
| 3.6 Schutzgut Klima/Luft.....                                                                                                      | 37    |
| 3.7 Schutzgut Landschaft.....                                                                                                      | 38    |
| 3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....                                                                        | 40    |
| 3.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....                                                                       | 41    |
| 3.10 Wechselwirkungen .....                                                                                                        | 42    |
| 3.11 Zusammenwirken mit Auswirkungen weiterer Vorhaben .....                                                                       | 43    |
| 4 Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustands mit Eingriffsbilanzierung .....                                                    | 43    |
| 4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....                                                                                   | 43    |
| 4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsermittlung .....                                                                        | 45    |
| 4.2.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes .....                                                                 | 45    |
| 4.2.2 Geplante Kompensationsmaßnahmen .....                                                                                        | 45    |
| 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                                       | 46    |
| 5 Weitere Angaben zur Umweltprüfung .....                                                                                          | 47    |
| 5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten, Kenntnislücken .....                                                                             | 47    |
| 5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung<br>des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)..... | 47    |
| 6 Verwendete Unterlagen.....                                                                                                       | 48    |

## **1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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.

Das eingezäunte Plangebiet befindet sich am Südufer des Plätlinsees südlich des Ortszentrums von Wustrow an der Strasener Chaussee (K22) und umfasst eine Fläche von 6.511 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustrow (2001) als „Flächen für die Landwirtschaft“ verzeichnet, jedoch bestand die Nutzung als Kinderferienlager zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP bereits. Die Vorhabenfläche wurde bis 2018 als Kinderferienlager genutzt. Der Gebäudebestand befindet sich in einem schlechten Zustand und wird überwiegend nicht mehr unterhalten. Lediglich einzelne Gebäude werden von den Familien der Eigentümer zur Erholung genutzt. Große grasbewachsene Freiflächen mit individuellem Baumbestand prägen das Grundstück.

Um die Nutzung des Geländes für Erholungssuchende zu erhalten, ist es erforderlich, die vorhandene, in schlechtem Zustand befindliche Bausubstanz durch eine, den aktuellen Anforderungen gerechte Bebauung zu ersetzen. Es ist geplant, die Altanlagen vollständig zurück zu bauen und sieben Ferienhäuser sowie Nebenanlagen zu errichten. Die Versiegelungsfläche, Ferienhäuser inklusive Nebenanlagen und Verkehrsflächen, wird für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ auf rund 1.696 m<sup>2</sup> begrenzt.

Durch die Anpflanzung von drei Bäumen und den Ankauf von 3.300 Ökopunkten aus einem Ökokonto mit Zielbereich Agrarlandschaft in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ können die entstehenden Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung von Avifauna und Fledermäusen (u.a. Bauzeitenregelung) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung zur Verträglichkeit mit den Schutzzwecken des nördlich gelegenen EU-Vogelschutzgebietes „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, wurde durchgeführt und erhebliche Beeinträchtigungen dessen Erhaltungsziele ausgeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Ausgliederung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038) gestellt.

Ebenfalls wurde für die Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Plätlinsees eine Ausnahme beantragt.

Es sind daher insgesamt betrachtet – unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen – durch das Vorhaben keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

## **2 Einleitung**

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. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow hat mit Ablauf des 28.11.2001 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits Änderungen, welche für den durch o.g. Bebauungsplan in Rede stehenden Bereich jedoch nicht relevant sind.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das o.g. Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Aus diesem Grunde ist derzeit der o.g. Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Dies soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ erfolgen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das ehemalige Kinderferienlager in ein Sondergebiet Ferienhausgebiet umgenutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich am Südufer des Plätlinsees südlich des Ortszentrums von Wustrow im planungsrechtlichen Außenbereich, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 253/2 der Flur 1 in der Gemarkung Wustrow mit einer Fläche von etwa 0,65 ha. Es grenzt an das Flurstück 1/2 der Flur 6 des Plätlinsees an.

Das Grundstück des bestehenden Kinderferienlagers ist umlaufend mit einem Zaun und einer Hecke umgeben. Auf dem Grundstück stehen diverse Gebäude, die als Schlafräume, sanitäre Anlagen und zur Unterbringung der Haustechnik sowie als Gästezimmer bzw. Aufenthaltsräume dienen. Einzelne Gebäude werden derzeit durch die Familien der Eigentümer zur Erholung genutzt, ein Großteil der Anlagen wird aufgrund deren desolaten Zustandes nicht mehr gepflegt oder genutzt. Große grasbewachsene Freiflächen mit individuellem Baumbestand prägen das Grundstück. In Hanglage befinden sich einige kleinere Bäume zwischen den Bestandsgebäuden.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Seegrundstück befindet sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Zugang von der Ferienhausanlage zum See ist auf Grundlage eines Pachtvertrages gesichert.

Um die Nutzung des Geländes für Erholungssuchende zu erhalten, ist es erforderlich die vorhandene, in schlechtem Zustand befindliche Bausubstanz, durch eine, den aktuellen Anforderungen gerechte Bebauung zu ersetzen.

Der Umweltbericht ist als selbstständiger Teil zur Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 verfasst. In der vorliegenden Fassung beinhaltet der Umweltbericht die notwendigen Umweltinformationen zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“, die im Zuge des weiteren Verfahrens vervollständigt werden.

## **2.1 Rechtsgrundlagen und Ziele der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Bauleitplanung muss eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB erstellt werden. Die Umweltprüfung zielt darauf ab, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans frühzeitig zu erfassen, zu bewerten und bei der Entscheidung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Inhalte der Umweltprüfung werden in § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB vorgegeben und durch die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB konkretisiert. Die Umweltprüfung dient auch als Trägerverfahren für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

## **2.2 Methodische Grundlagen und Vorgaben bei der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die möglichen erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die folgenden Schutzgüter untersucht:

- Mensch und menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Hierfür werden im Umweltbericht der Ist-Zustand der genannten Schutzgüter und die zu erwartenden Wirkungen auf diese Schutzgüter beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Der Umweltbericht enthält somit eine

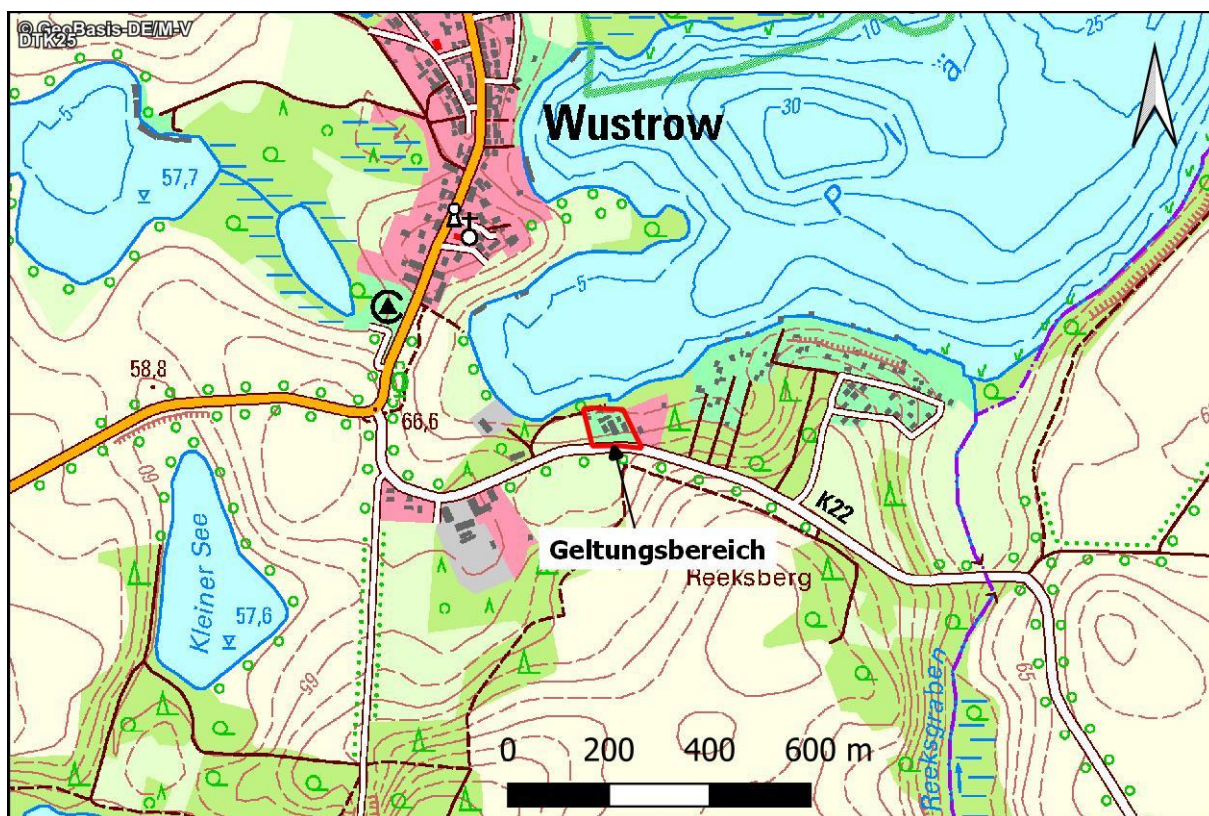
- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung,
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wird der Geltungsbereich auch als „Plangebiet“ bezeichnet.



### 2.3 Standort

Das Plangebiet (rot in nachfolgender Abbildung 1) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ liegt in der Gemeinde Wustrow, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 6.511 m<sup>2</sup> und nimmt das gesamte Flurstück 253/1 in der Flur 1, Gemarkung Wustrow ein.



**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereichs (rote Linie) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. M 1: 15.000.

Das Relief des Plangebietes ist morphologisch stärker bewegt. Das Gelände fällt im Bereich des Standortes ausgehend von der Strasener Chaussee im Süden unregelmäßig nach Norden zunächst leicht und dann sehr deutlich zum Plätlinsee ab. Der Höhenunterschied beträgt danach zwischen der Straße im Süden und dem See im Norden insgesamt ca. 8 m. (aus BUSSE + PARTNER GBR, 2022).

Der Geltungsbereich umfasst die eingezäunte und mit Gehölzen allseitig eingegrünte Fläche des ehemaligen Kinderferienlagers mit diversen Gebäuden, Rasen- bzw. Grünflächen, die als Spiel-/ Volleyballplatz genutzt wurden sowie diversen Gehölzen. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über eine Toreinfahrt von der öffentlichen Kreisstraße - MSE 22 (Strasener Chaussee) gegeben.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortszentrums von Wustrow. Südwestlich des Plangebietes befinden sich in Einzelbebauung Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung. Zwischen der Ortschaft Wustrow, der Einzelbebauung und dem Plangebiet liegt Grünland. Östlich des Plangebiets befinden sich entlang des Uferstreifens des Plätlinsees Einzelgehöfte mit Wohnbebauung oder Ferienhäuser. Diese sind von Wald umgeben. Östlich des Waldes befindet sich entlang des Ufers des Sees das „Plätlinseecamp“ mit Bungalows sowie südlich daran angrenzend neu errichtete Ferienhäuser.

## **2.4 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde Wustrow ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes, um die Nutzung des Geländes für Erholung und Freizeit planerisch festzusetzen. Hierüber soll die Nutzung für Erholungssuchende durch den Ersatz der in schlechtem Bauzustand befindlichen Gebäude mit einer den aktuellen Anforderungen entsprechenden Bebauung gesichert werden.

Durch die Aufstellung des B-Plans ist es der Gemeinde möglich, verbindliche Festsetzungen z.B. zu Anzahl, Standort und Gestalt der Ferienhäuser, der erforderlichen Nebenanlagen und Wegeführung sowie zur naturschutzfachlichen Eingriffsvermeidung und zu Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

Im Geltungsbereich (schwarz gestrichelte Linie in Abbildung 3 auf Seite 10) sind derzeit Gebäude und Anlagen des ehemaligen Ferienlagers vorhanden. Um den steigenden Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde zu decken, sollen diese auffälligen Gebäude und Anlagen im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ rückgebaut und durch sieben neue Ferienhäuser mit einer Grundfläche von je 120 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup> ersetzt werden.

### **2.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Grundstück soll wie bisher dem Zweck der Erholung dienen und im Zuge der Überplanung als Ferienhausgebiet gem. § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die neu zu erstellenden Gebäude werden weitgehend in die vorgefundene Landschaft integriert. Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Oberflächenmorphologie werden die Gebäude im Bereich der vorhandenen Hangkante (Baufeld A) an diese angepasst. Die Gebäude sind vor der Böschung 2-geschossig und oberhalb der Böschung 1-geschossig geplant.



Die Gebäude in der 2. Reihe (Baufeld B und C) - oberhalb der Böschung zum Seeufer - sind durchgängig 2-geschossig mit einem flachen Dachgeschoss geplant. Hierdurch staffelt sich die Bebauung vom Seeufer aus und wird im Höhenverlauf in die Landschaft eingebunden.

Im Geltungsbereich des Sondergebiets, das der Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dient, sind folgende, dem Vorhaben entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- (1) Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
- (2) Eine Terrasse oder ein Wintergarten je Haus
- (3) Ein Neben- oder Technikgebäude je Haus
- (4) Eine zentrale Stellplatzanlage mit bis zu 9 PKW-Stellplätzen und ein zentraler Fahrradstellplatz.

Die Nebenanlagen bestehen vorwiegend aus Anbauten zur Unterbringung der Haustechnik, zur Energiegewinnung und zur Gerätelagerung.

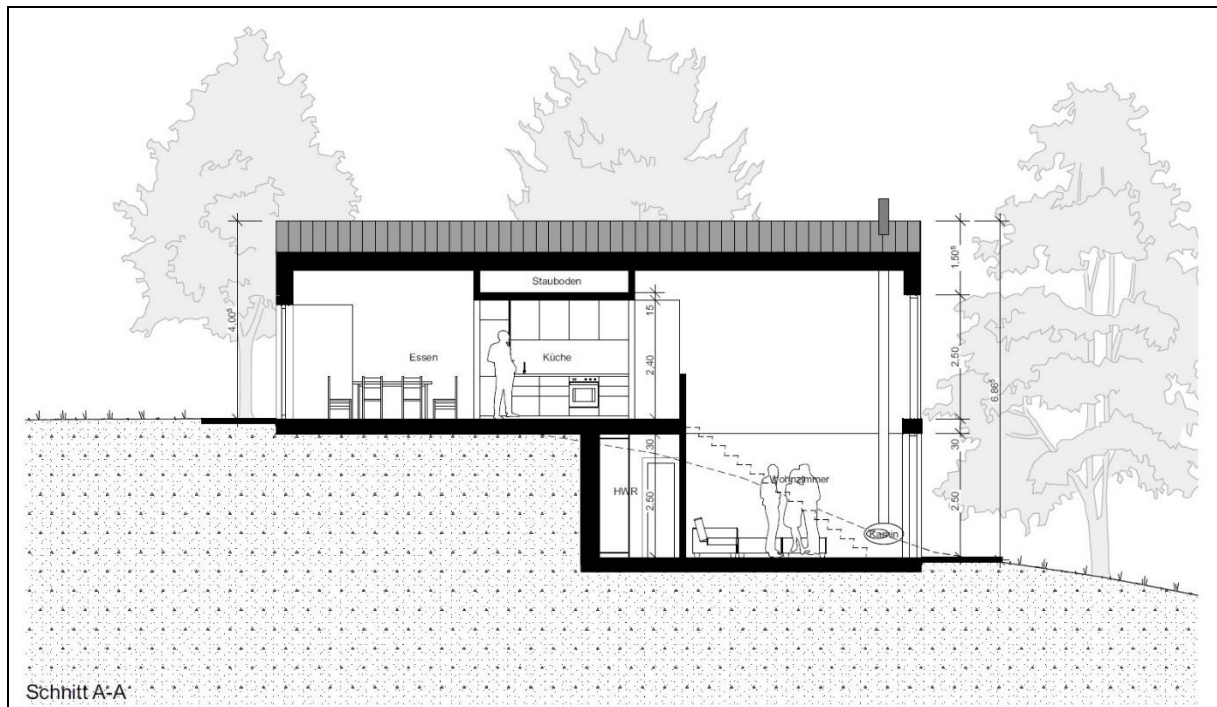
Parkplätze sollen nicht den einzelnen Gebäuden zugeordnet werden. Zur Vermeidung von Verkehren auf dem Grundstück werden die erforderlichen neun Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straße und der Grundstückszufahrt errichtet.

#### **2.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der unterschiedlichen Größen und Abmessungen der einzelnen Baukörper werden im Plangebiet vier unterschiedliche Baufelder ausgewiesen.

##### **Baufeld A**

Im Baufeld A sind drei Ferienhäuser mit zugeordneten Terrassen und Nebengebäuden und einer gesamten Grundfläche (GR) von jeweils maximal 145 m<sup>2</sup> zulässig. Die Traufhöhe der Gebäude darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 61,48 m NHN (DHHN2016) – 3,50 m nicht übersteigen.



**Abbildung 2:** Beispieldarstellung (Schnitt) eines Gebäudes im Baufeld A (Quelle: Begründung zum VB-Plan, Abbildung 6, Abb. erstellt durch urbanplaces Projektentwicklung, 10405 Berlin).

### Baufeld B

In Baufeld B sind drei Ferienhäuser mit zugeordneten Terrassen und Nebengebäuden und einer gesamten Grundfläche (GR) von jeweils maximal 120 m<sup>2</sup> zulässig. Die Traufhöhe der Gebäude darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 60,47m NHN (DHHN2016) - 6,50 m nicht übersteigen.

### Baufeld C

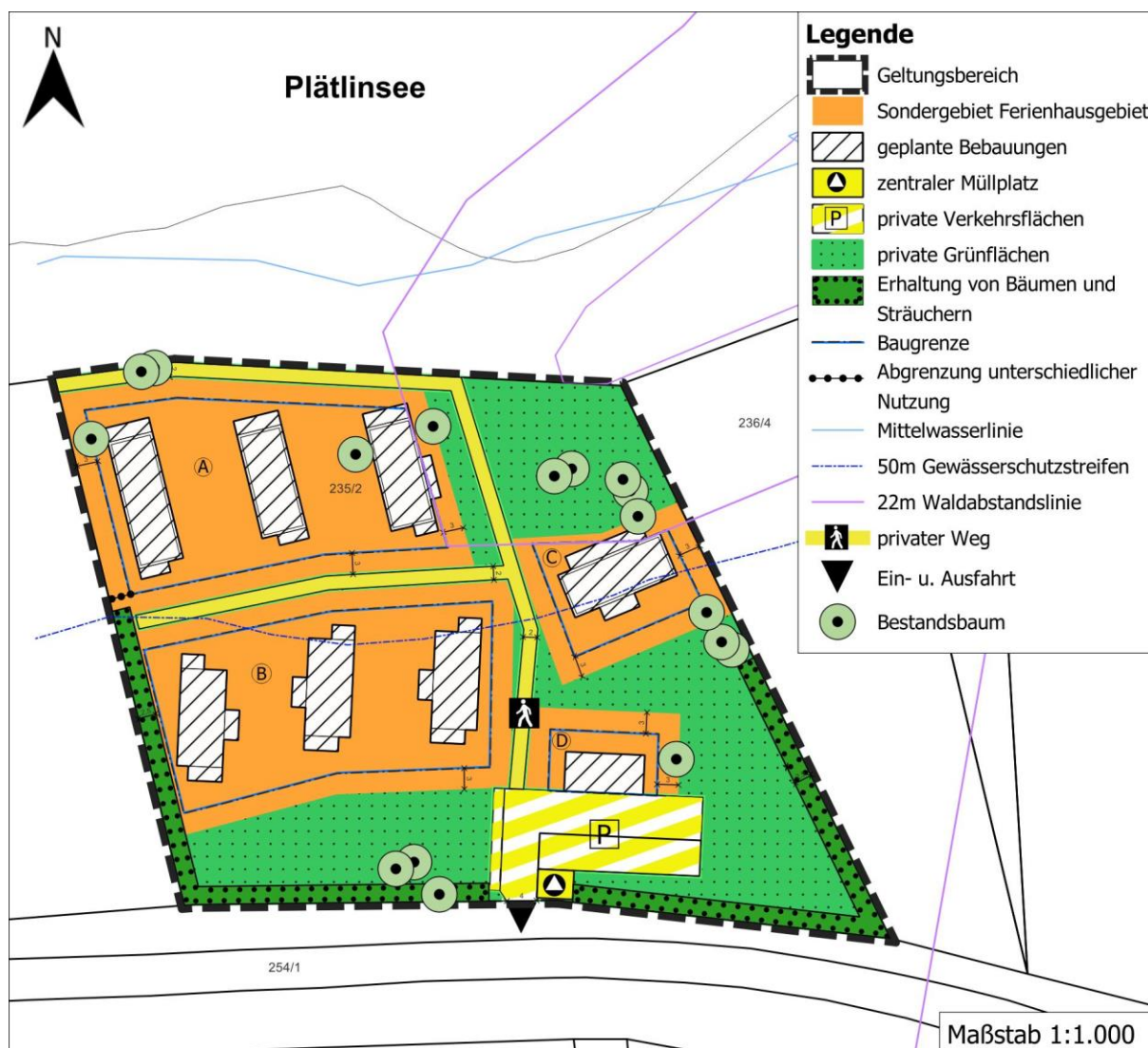
In Baufeld C ist ein Ferienhaus mit zugeordneter Terrasse und Nebengebäude und einer gesamten Grundfläche (GR) von maximal 140 m<sup>2</sup> zulässig. Die Traufhöhe des Gebäudes darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 62,72 m NHN (DHHN2016) - 6,50 m nicht übersteigen.

### Baufeld D

In Baufeld D ist ein Technik-, Werkstatt- und Lagergebäude mit einer Grundfläche (GR) von maximal 65 m<sup>2</sup> zulässig. Die Traufhöhe des Gebäudes darf - bezogen auf eine Geländehöhe von 61,75 m NHN (DHHN2016) - 3,50 m nicht übersteigen.

In Baufeld A sind Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässig. In den Baufeldern B und C sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Stellplätze für PKW sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Plangebiet ist aufgrund der Gebäudegrößen von insgesamt bis zu 30 Betten auszugehen, wobei durch die Bauherren die Eigennutzung zu Erholungszwecken angestrebt wird.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow mit Darstellung der Flächennutzung sowie der Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs. (Quelle: Abb. 7 aus der Begründung zum Entwurf des VB-Plan Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“).

Aufgrund der geplanten Art der Grundstücksnutzung sind weitere Nutzungen vorgesehen, siehe Tabelle 1 und Abbildung 3. Neben der Zufahrt von der öffentlichen Straße, Stellplätzen für neun Pkw, Fußgängerwegen, einem Fahrradabstellplatz und einem zentralen Müllplatz, sollen die Flächen mit großen, landschaftsnah gestalteten Grünflächen in die Umgebung eingebunden werden.

#### Bauweise

Im Ferienhausgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

### Verkehrsflächen, Stellplätze, und Wegflächen

Im Süden dieses Ferienhausgebiets wird eine 348,00 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich dieser Verkehrsfläche werden neun Parkplätze zum Abstellen der Pkw (Personenkraftwagen) vorgesehen. Jeder Pkw-Stellplatz wird mit einer Fläche von 5 m x 2,50 m angelegt.

Im Westen der Pkw-Stellplätze werden Fahrrad-Stellplätze angeordnet. Zum Erreichen der Ferienhäuser sind innerhalb des Grundstücks Fußgängerwege mit einer Breite von 2 m als private Wegfläche vorgesehen. Zur sicheren Zufahrt der Feuerwehr zu den jeweiligen Hochbauten können die Wege mit Grünbanketten (übererdeten Schotterflächen/ Rasenflächen) ergänzt werden. Erfordernis und Breite dieser Bankette sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes im Bauantragsverfahren festzulegen.

Die Erschließung der Ferienhausanlage erfolgt durch eine bestehende Einfahrt von der Kreisstraße K22 – Strasener Chaussee im Süden des Geltungsbereiches.

### Grünflächen

Die Grünflächen des Gebiets werden durch zahlreiche Gehölze und Bäume, vor allem auf den Grundstücksgrenzen bestimmt. Diese Gehölze sollen zur guten Einbindung der Bebauung erhalten bleiben. Im Süden, Westen und Osten werden aus diesem Grund Festlegungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll der geschützte Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Zu erhaltende Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die Grünflächen umfassen insgesamt eine Fläche von 1.819,00 m<sup>2</sup>.

### Nebenanlagen

Für den im Ferienhausgebiet anfallenden Abfall wird eine zentrale Sammelstelle (Müllplatz) mit einer Fläche von 20,00 m<sup>2</sup> angrenzend an die Verkehrsfläche angelegt. Außerdem ist im Südwesten des Geltungsbereichs, im Bereich der privaten Grünfläche, ein Spiel- und Sportplatz als Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Das Gebäude im Baufeld D wird als Technik-, Werkstatt- und Lager-Gebäude festgesetzt. Dieses Gebäude hat eine Grundfläche (GR) von max. 65,00 m<sup>2</sup>.

Die vorhandene Erschließung enthält Elektro- und Trinkwasseranschluss sowie die zentrale Abwasserentsorgung. Das Flurstück ist bereits im Bestand an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die geplanten Ferienhäuser werden an die Frischwasserversorgung sowie an den Abwasserkanal angeschlossen. Das Grundstück verfügt über ein eigenes Abwasserpumpwerk/ Hebeanlage. Die Regenentwässerung erfolgt für nicht verschmutztes Wasser

von den Dachflächen und dem Parkplatz durch flächige Versickerung über die belebte Bodenzone.

### Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung soll auf dem Grundstück vorgesehen werden. Diese muss für die Feuerwehr gut erreichbar sein und im Zufahrtsbereich der Anlage angeordnet werden. Abschließende Regelungen werden im Rahmen der Baubeantragung getroffen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Feuerwehr über einen Brunnen mit entsprechender Löschwasserversorgungsleistung. Nach der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seeplatte vom 9. März 2021 (Nr. 371/2021-502) ist eine Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h als Grundschutzmaßnahme sicherzustellen.

Der Löschwasserbrunnen ist im Rahmen eines Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die erforderlichen Angaben zur Förderleistung, Abteufungstiefe und ggf. Angaben zur Geologie am Standort sind im Rahmen dieses wasserrechtlichen Antrags abschließend zu regeln.

Neben der geplanten Anlage eines Löschwasserbrunnens steht der See als großes natürliches Wasserreservoir in der Ausnahmesituation eines Brandfalles auch in Falle eines über Grundschutzmaßnahmen hinausgehenden Wasserbedarfs immer und auf jeden Fall zur Verfügung. Die Sondersituation eines Brandfalls stellt dabei keine Wasserentnahme im Sinne der einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen dar.

Im Rahmen der Prüfung hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes wurde die Erschließung der Flächen geprüft und festgesetzt. Die Fläche ist über die im Rahmen der Planungen auszubauende, vorhandene Zufahrt erschlossen. Die festgesetzten Wege lassen eine Zuwegung zu jedem Baukörper unter Wahrung erforderlicher Abstände (u.a. Trümmerschatten) zu. Die Fußwege im Gebiet sind entsprechend auszubauen. Angaben über Ausbaustandard der Wege / Feuerwehrwege hinsichtlich des erforderlichen Unterbaus und der Deckschichten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie sind vielmehr in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln.

Die folgende Tabelle 1 stellt die geplante Flächennutzung in dem 6.511 m<sup>2</sup> großen Plangebiet im Überblick dar.

**Tabelle 1:** Geplante Nutzungen des Flurstücks gemäß Begründung zum VB-Plan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“

| <b>Geplante Flächennutzung</b>                                                                                                                                                                                 | <b>Flächengröße</b>                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Geltungsbereich                                                                                                                                                                                                | 6.511 m <sup>2</sup>                        |
| Sondergebiet Ferienhausgebiet „Wustrower Freiheit“<br>(§ 10 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                                                                             | 3.581 m <sup>2</sup>                        |
| <i>Baufeld A</i>                                                                                                                                                                                               | 3 x 145 m <sup>2</sup> = 435 m <sup>2</sup> |
| <i>Baufeld B</i>                                                                                                                                                                                               | 3 x 120 m <sup>2</sup> = 360 m <sup>2</sup> |
| <i>Baufeld C</i>                                                                                                                                                                                               | 140 m <sup>2</sup>                          |
| <i>Baufeld D</i>                                                                                                                                                                                               | 65 m <sup>2</sup>                           |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Weg<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                                                          | 328 m <sup>2</sup>                          |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - private Parkfläche<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                                                    | 348 m <sup>2</sup>                          |
| Abfallentsorgung Zweckbestimmung - zentraler Müllplatz<br>(§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)                                                                                                                          | 20 m <sup>2</sup>                           |
| private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                                                                                                                                                   | 1.819 m <sup>2</sup>                        |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für<br>die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>sowie von Gewässern<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) | 415 m <sup>2</sup>                          |

Die hier festgelegten Grundflächen beinhalten die Grundflächen der Gebäude sowie zugehörige Terrassen, Kellerabgänge und Balkone. Parkflächen und Flächen für die Abfallentsorgung sind nicht den einzelnen Gebäuden zugeordnet, sondern im Bereich der Zufahrt als Sammelplätze vorgesehen, sodass eine weitere Versiegelung innerhalb der Baufelder gemäß § 19 (4) BauNVO zu vernachlässigen ist. Die maximal zu überbauende Fläche, inklusive Verkehrsflächen und Flächen für Abfallentsorgung, beträgt daher rund 1.696 m<sup>2</sup>.



## **2.5 Ziele des Umweltschutzes**

### **2.5.1 Fachgesetze**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wichtige gesetzliche Grundlagen ergeben sich insbesondere aus den Vorschriften des Baurechts, des Immissionsschutzrechts und des Naturschutzrechts (BauGB § 1, § 1a; BNatSchG §§ 1-3, NatSchAG M-V § 14 ff.). Dort sind u.a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes (WHG), das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL, Richtlinie 2000/60/EG) als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

### **2.5.2 Fachplanungen**

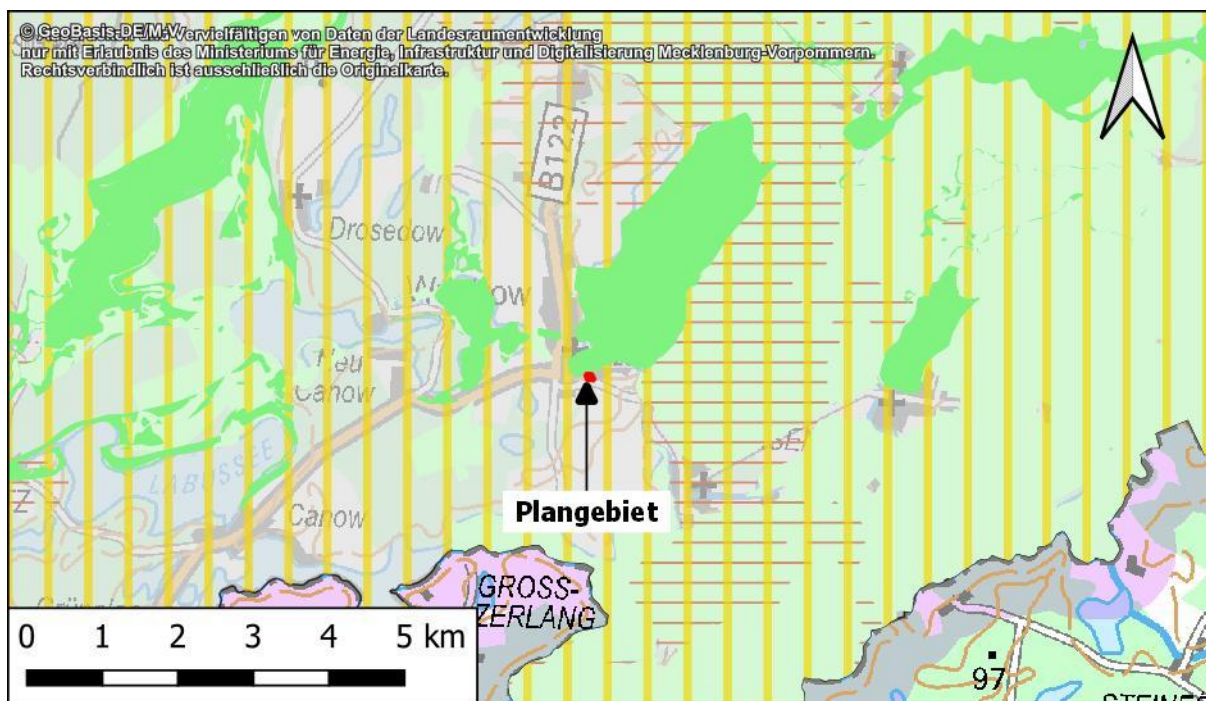
#### Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)

Entsprechend der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV vom 19.08.2021) wurde ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz – BRPHV/Anl vom 19.08.2021) zur Sicherung von Gebieten für den Hochwasserschutz aufgestellt. Gem. Anlage (zu § 1) B. I sind bei raumbedeutsamen Planungen die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG (Umweltkarten M-V, Hochwasserrisikomanagement, Abfrage 13.04.2022) sodass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum länderübergreifenden Hochwasserschutz durch die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“ nicht beeinträchtigt werden.

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde durch das MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016) herausgegeben. Es stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, das in der Karte des LEP MV 2016 als *Vorbehaltsgebiet Tourismus* gekennzeichnet ist. Es befindet sich direkt angrenzend an den Plätlinsee der als *Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege* eingestuft ist, siehe Abbildung 4.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem LEP MV 2016 ([http://www.geodaten-mv.de/dienste/lepmv\\_wms](http://www.geodaten-mv.de/dienste/lepmv_wms)) Kartengrundlage Digitale Topografische Karten (WMS Geodaten MV) M 1: 100.000.

#### Legende

Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“.

Vertikal, Gelb gestreift = Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Horizontal, Braun gestreift = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Fläche in dunklerem Grün = Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Fläche in hellem Grün = Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011)

Die folgende Abbildung 5 zeigt den Ausschnitt aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 um den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1/2019 „Wustrower Freiheit“



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms MS 2011. Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des B-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow. M 1: 50.000.

Laut Angaben des RREP MS (2011) ist das Plangebiet als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Der nördlich angrenzende Plätlinsee ist im südlichen Bereich sowohl als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern als auch als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Der nördliche Teil des Sees ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern gekennzeichnet. Die nördlich an den Plätlinsee

angrenzenden Flächen sind Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, die südöstlich gelegenen Flächen dagegen als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, die gleichzeitig aber auch als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen sind. Die südlich am Plangebiet vorbeiführende Straße (K22) ist Bestandteil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes (orange gepunktet in Abbildung 5).

Der nächstgelegene zentrale Ort, etwa 6 km nördlich des Plangebietes, ist Wesenberg als Grundzentrum (außerhalb des Darstellungsbereiches der Abbildung 5).

#### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte Erste Fortschreibung Juni 2011 (GLRP MS 2011)

Aufgabe der GLRP ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend für die jeweilige Planungsregion zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen. Dabei sind die verschiedenen Anforderungen an einen nachhaltigen Schutz des Naturhaushalts einschließlich der einzelnen Naturgüter zu einem internen Ausgleich zu bringen.

Laut Textkarte 3 „Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ des GLRP MS, 2011 befindet sich das Plangebiet sowie die südlich davon gelegenen Flächen außerhalb von Bereichen mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume. Der direkt nördlich des Plangebietes liegende Plätlinsee ist als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft. Die Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ GLRP MS 2011 weist den See als Schwerpunktraum von Arten (Zielarten des Florenschutzes M-V) mit hohem bis sehr hohem Handlungsbedarf aus.

Gemäß Textkarte 8 „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds“ befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich eines Bereiches mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit südlich und einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nördlich (Plätlinsee). Die östlich des Plätlinsees gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind von mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild.

Für das Plangebiet sind gemäß Karte IV GLRP MS 2011 keine Ziele der Raumentwicklung bzw. Anforderungen an die Raumordnung vorgesehen. Der nördlich gelegene Plätlinsee ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen mit sehr hoher Bewertung der Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur definiert. Die südlich der Straße (K12) liegenden Bereiche besitzen eine besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

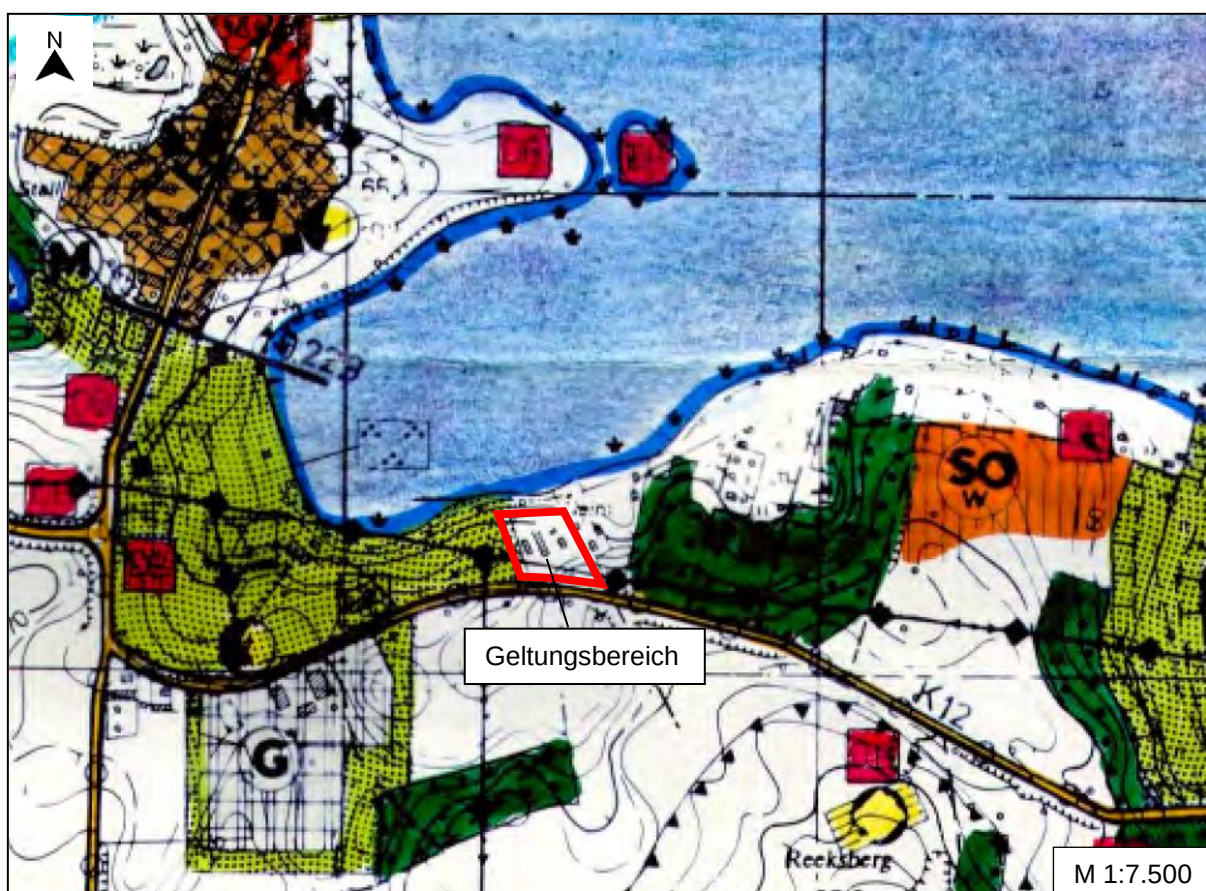


### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist für die Gemeinde Wustrow nicht aufgestellt. (WMS-Server Kommunale Landschaftspläne, LUNG M-V, Abfrage 04/2022)

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (2001)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow ist am 28.11.2001 wirksam geworden. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich des VB-Plans als *Fläche für die Landwirtschaft* (ohne Farbe, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dar. Die zur Aufstellung des FNP bereits vorhandene Bebauung ist ebenfalls in der zeichnerischen Darstellung des FNP 2001 enthalten, siehe Abbildung 6.



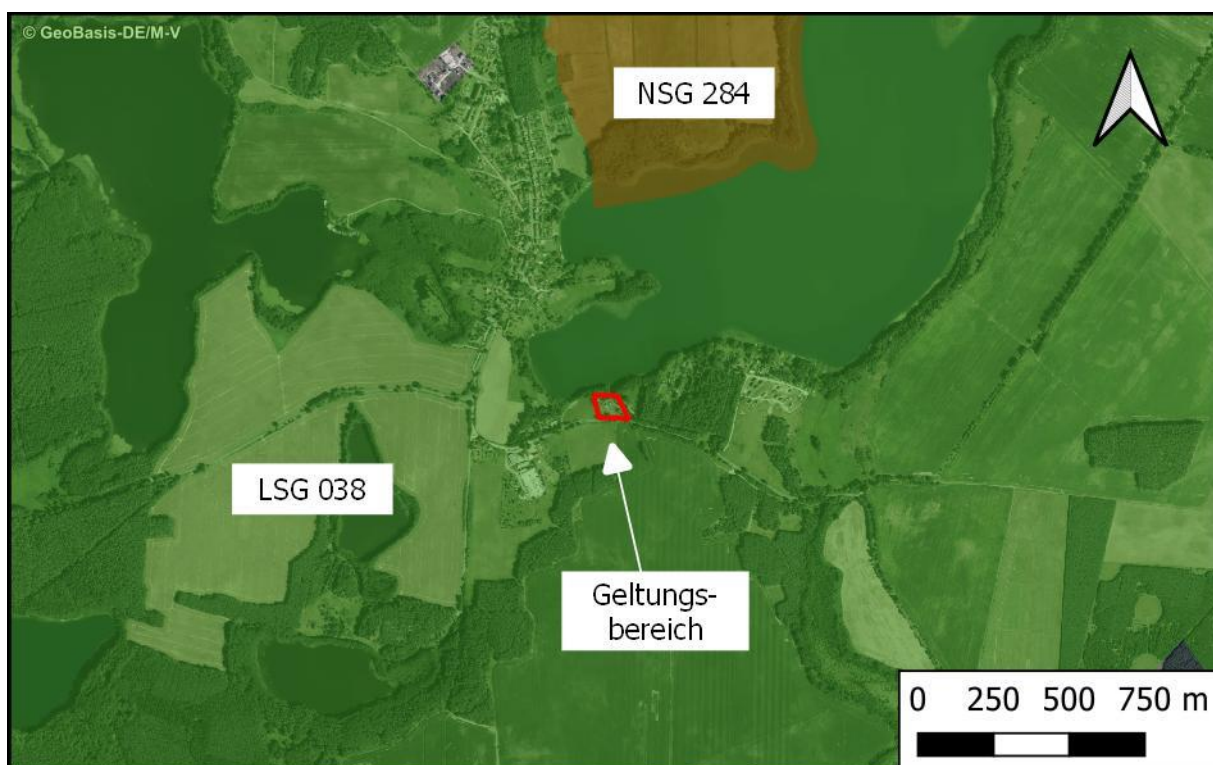
**Abbildung 6:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (2001) für das Umfeld des Plangebietes. Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow.

Nördlich grenzt an das Plangebiet der Uferstreifen des Plätlinsees (*Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche*) sowie daran angrenzend der Plätlinsee (*Wasserfläche, Blau*) selbst. Die westlich angrenzenden Flächen sind als *Grünfläche* dargestellt, südlich der Strasener Straße und östlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich ebenfalls Flächen für Landwirtschaft.

### **2.5.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche**

#### Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 8.736 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiets „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038). 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. (Kartenportal Umwelt M-V, Abfrage April 2022).



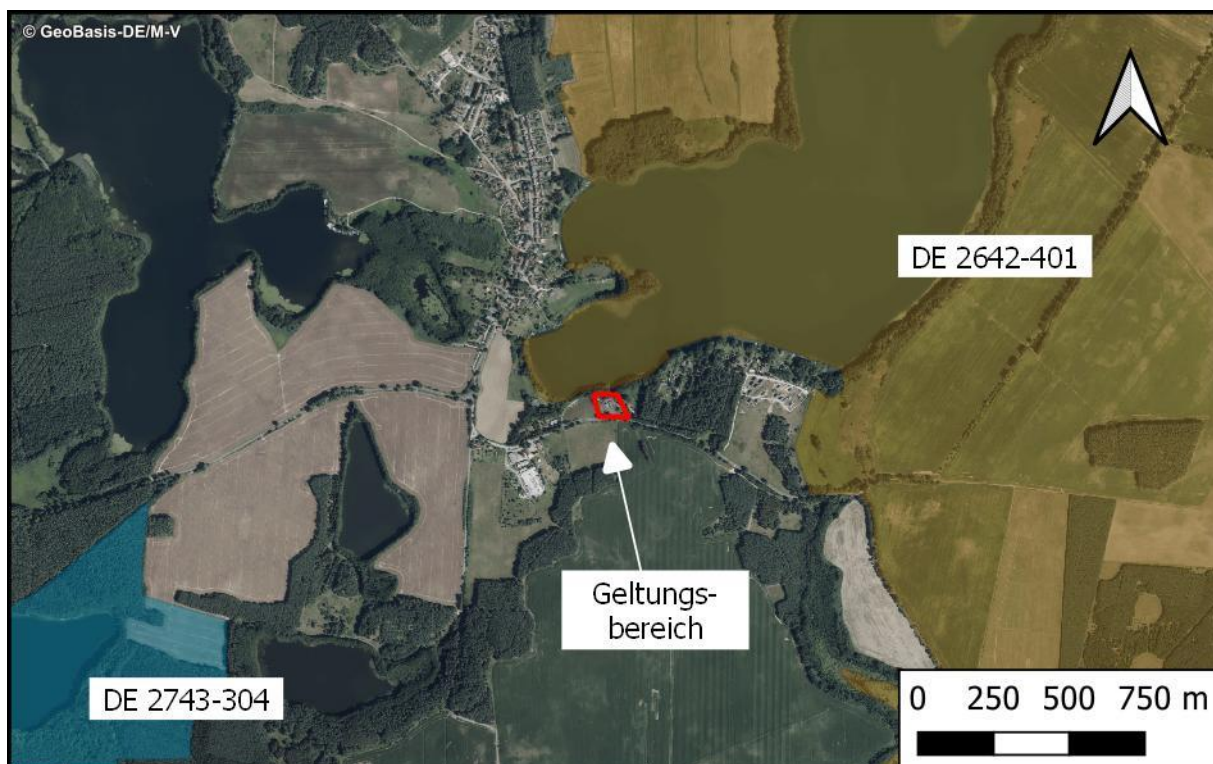
**Abbildung 7:** Im Umfeld des Geltungsbereiches (rot) befindliche nationale Schutzgebiete (Braun – Naturschutzgebiet (NSG), Grün – Landschaftsschutzgebiet (LSG)). M 1: 25.000.

#### Natura 2000-Gebiete

Der Plätlinsee ist Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA DE 2642-401). Zwischen der Schutzgebietsgrenze und dem Geltungsbereich liegt der Uferrandstreifen des Plätlinsees.

Das FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304) ist das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es liegt südwestlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ in ca. 1,4 km Entfernung. (Kartenportal Umwelt M-V, Abfrage April 2022).





**Abbildung 8:** Im Umfeld des Geltungsbereiches (rot) befindliche internationale Schutzgebiete (Braun – SPA, Blau – FFH-Gebiet). M 1: 25.000.

#### **2.5.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Belange des Artenschutzes werden im Folgenden berücksichtigt.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit der Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen durch die Umnutzung des ehemaligen Kinderferienlagers in ein Sondergebiet Erholung sind eine Vielzahl an Wirkfaktoren verbunden, welche im Rahmen einer Umweltprüfung zu betrachten sind. Die Schutzgüter werden nachfolgend in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und ihre besondere Empfindlichkeit herausgestellt. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung aufgeführt und bewertet. Weiterhin erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).

Die Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgte im Landschaftspflegerischen Begleitplan LBP 24.011 erstellt durch INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH, 2024, welcher im Folgenden berücksichtigt wird.

#### **3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ befindet sich am südlichen Seeufer des Plätlinsees im Außenbereich der Gemeinde Wustrow. Das nördlich angrenzende Seegrundstück (Flurstück 1/2 der Flur 6) befindet sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Seezugang vom Plangebiet aus ist durch einen Pachtvertrag gesichert, sodass das Plangebiet einen direkten Wasserzugang zum Plätlinsee besitzt. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich zwischen See und der Strasener Chaussee ein Einzelgehöft mit Wohnbebauung sowie daran östlich angrenzend weitere Bebauung mit Wohn- bzw. Ferienhäusern, die dann an die Bungalowsiedlung des Plätlinseecamps mit Freizeitanlagen (Strand, Bootsverleih, Volleyballplatz, Tischtennisplatten, Lagerfeuerstell, etc.) sowie ein Ferienhausgebiet angrenzen. Westlich grenzt an das Plangebiet laut WMS-Server „Nutzungstypen“ des LUNG M-V eine Silikattrockenrasenfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Die Strasener Chaussee führt in Richtung Westen an einem dörflichen Mischgebiet (Wohngebäude mit Gewerbe) vorbei in Richtung der Ortschaft Wustrow, nordöstlich des Geltungsbereiches an dem gegenüberliegenden Ufer des Plätlinsees. Die Gemeinde Wustrow ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit reichlichen Angeboten für wassersportliche Aktivitäten (Verbindung über Labussee zur Müritz-Havel-Wasserstraße, Angeln).

Bis Oktober 2018 wurde das Gelände aktiv von Jugendgruppen als Ferienlager genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich neun eingeschossige Gebäude, ein Hauptgebäude, Nebengebäude mit Schlafräumen, Küchen- und Sanitärgebäude, Lager und Bungalows.

Das Gelände wurde nach dem Verkauf des Ferienlagers im Jahr 2019 kontinuierlich zu Erholungszwecken der aktuellen Eigentümer und deren Familien genutzt.

Auf den Freiflächen des Geländes stehen aus Ferienlagerzeiten festverbaute Spiel- und Sportgeräte (Tischtennisplatten, etc.). Aktuell werden die Grünflächen jedoch nicht bzw. kaum genutzt. Die Erschließung des Plangebietes ist zurzeit über die öffentliche Straße (K22) „Strasener Chaussee“ an der südlichen Flurstücksgrenze gegeben. Die Straße ist gemäß RREP MS (2011) Bestandteil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes.

Aufgrund der vorhandenen Erholungsinfrastruktur (ehemaliges Ferienlager, Plätlinseecamp, Ferienhäuser östlich, Kanuverleih und sowohl Siedlungs- als auch touristische Infrastruktur nordwestlich) ist der Standort bereits derzeit von hervorgehobener Bedeutung für die Erholungsnutzung. Gemäß RREP MS (2011) befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum. Gemäß dem Konzept des RREP MS 2011 soll *„die touristische Entwicklung (...) 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.“*

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen für die an den Anliegerstraßen und angrenzend wohnenden Menschen durch Lärm, Abgase und Stäube kommen. Zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Auswirkungen auf den Menschen, werden insbesondere durch die Einhaltung der gesetzlichen Auflagen zum Lärmschutz sowie technischer Standards, die Beeinträchtigungen minimiert. Baubedingte Auswirkungen können insbesondere durch eine zeitliche Beschränkung vermieden werden.

Potentielle Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung insbesondere „betriebsbedingt“ durch Lärmemissionen (Fahrzeugverkehr) entstehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes, nahe der Einfahrt von der Strasener Chaussee, wird ein Parkplatz mit neun Stellplätzen für Pkw angelegt. Unmittelbar angrenzend an den Parkplatz wird eine zentrale Sammelstelle für Müll für die Ferienhäuser des Plangebietes eingerichtet. Der Abstand des nächstgelegenen Parkplatzes zum bebauten Nachbargrundstück beträgt 15 m. Zwischen dem Parkplatz und dem Nachbargrundstück wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das weitere Wegenetz innerhalb des Plangebietes zur Erschließung der Ferienhäuser besteht aus Fußwegen, sodass der Kfz-Verkehr lediglich im südlichen, straßennahen Bereich stattfindet. Eine Grünfläche für Sport und Freizeitaktivitäten ist ebenfalls im südlichen zur Straße gelegenen Bereich, westlich der Einfahrt vorgesehen.

Durch die Nutzung der insgesamt sieben entstehenden Ferienhäuser mit insgesamt bis zu 30 Betten sowie durch die zur Versorgung erforderlichen Nebenanlagen, wird sich das Verkehrsaufkommen zwar erhöhen, bleibt jedoch auf einem insgesamt geringen Niveau.

Potentielle Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsfunktionen für den Menschen können im Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet durch die Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds entstehen. Durch die parkartige Gestaltung, Begrünung (u.a. Pflanzung von Bäumen) und Pflege von Grünflächen sind negative Wirkungen jedoch nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist die vorgesehene Fläche aufgrund ihrer Lage und bestehender Gehölzstrukturen überwiegend vom Umfeld nicht einsehbar.

Insgesamt betrachtet ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohn- und Erholungsfunktionen) auszugehen. Durch die Aufwertung des touristischen Angebots bzw. der touristischen Infrastruktur und das Vermeiden von Altlasten, sind vielmehr positive Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsfunktion zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würden die Gebäude und die Flächen im Plangebiet voraussichtlich weiterhin dem Verfall und der natürlichen Sukzession unterliegen. Da sich die Gebäude bereits in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand befinden, würden daraus in relativ kurzer Zeit Altlasten entstehen.

### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope**

Zu Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt kann es insbesondere baubedingt durch die Flächeninanspruchnahme und den damit verbundenen Eingriff in Biotope und damit in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen kommen. Zudem kann es zur anlagen- und/oder nutzungsbedingten Störung (der Biotope und Tiere) und infolgedessen zu Meidewirkungen kommen. Baubedingte Störungen und Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize sind lediglich temporär zu erwarten.

In Bezug auf die Flächeninanspruchnahme wird der Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt, da sich die Eingriffe und die erkennbaren Auswirkungen auf Biotope, wie die vorhandenen Gebäude sowie Gehölze im Plangebiet beschränken. Potentielle Auswirkungen auf das angrenzende EU-Vogelschutzgebiet wurden durch die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH betrachtet und eine gesonderte Ausarbeitung erstellt. Ergänzend wurde durch die INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH eine Beurteilung der Auswirkungen der Wiederinbetriebnahme des Ferienobjektes hinsichtlich der Zunahme der

touristischen Aktivitäten im Umfeld, insbesondere einer möglichen wassersportlichen Nutzung des Plätlinsees vorgenommen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind unter Kapitel 3.2.3 zu finden.

### **3.2.1 Pflanzen (Biotop- und Nutzungstypen)**

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG MV, 2013). Als Datengrundlagen dient eine Geländebegehung, die am 11.07.2022 durch Frau Dipl.-Ing. (FH) Jana Dierkes von der Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH durchgeführt wurde, sowie die Auswertung von Luftbildern und diversen Kartenwerken. Die im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarem Umfeld erfassten Biotop- und Nutzungstypen sind der folgenden Abbildung 9 sowie der zugehörigen Tabelle 2 zu entnehmen.

Die Standorte und Größen der im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Norbert Boerner im Februar/ März 2022 gemessen und in einem Lage- und Höhenplan dargestellt.

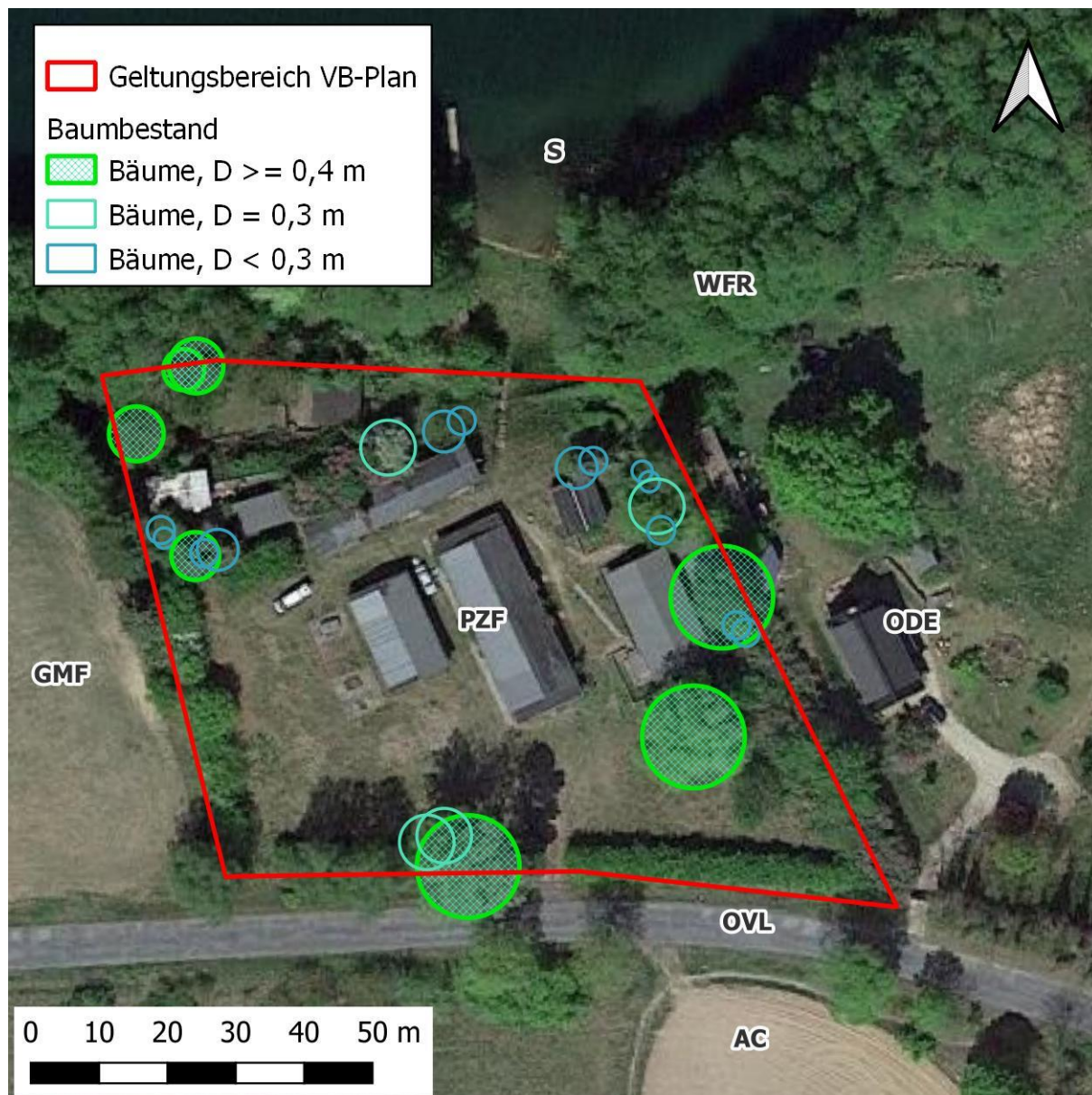
**Tabelle 2:** Im Plangebiet sowie daran angrenzend erfasste Biotoptypen.

| <b>Code</b> | <b>Bezeichnung bzw. Bemerkung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WFR         | Erlenwald                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| S           | Naturnahes Stillgewässer – Plätlinsee, Uferbereich teilweise verbaut und mit lückenhaftem Phragmites Röhricht sowie Gehölzen im Uferbereich<br>Gewässertyp nach LAWA: 13 – geschichteter Tieflandsee mit relativ kleinem Einzugsgebiet, 2,46 km², natürlicher Wasserkörper (WRRL Wasserkörper-Steckbrief) |
| GMF         | Frischwiese                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| AC          | Acker                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| PZF         | Ferienhausgebiet mit Grünanlagen mit hohem Rasenanteil und Gehölzbestand (Siedlungsgehölze)                                                                                                                                                                                                               |
| ODE         | Einzelgehöft                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| OVL         | Kreisstraße K22                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Der Geltungsbereich wurde ursprünglich als Ferienlager (PZF) genutzt, dessen Strukturen noch vorhanden bzw. zum Teil in Benutzung durch die derzeitigen Eigentümer sind. Die im Zuge der ehemaligen Nutzung angepflanzten Gehölze des Siedlungsbereiches wurden in den letzten Jahren kaum gepflegt. Das gesamte Gelände ist eingezäunt und durch Gehölze (Hecken, Bäume) entlang der Flurstücksgrenze eingegrünt. Die Rasenflächen im Plangebiet werden ein bis zweimal im Jahr gemäht, um weiteren Aufwuchs zu vermeiden. Im Plangebiet befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG) mit einem Stammum-



fang von mindestens 100 cm (Durchmesser  $\sim 0,32$  m) in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden gemessen. Dabei handelt es sich vor allem um die Arten: Blaufichte, Silberpappel und Birke.



**Abbildung 9:** Biotypen im Umfeld sowie Baumstandorte innerhalb des Geltungsbereichs des VB-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow. (Kartengrundlage: WMS Google Satellite, Stand 06/2023) M 1: 1.000.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Seegrundstück des Plätlinsees. Durch ein Tor in der Einzäunung des Ferienhausgebietes führt über eine Treppe ein schmaler Weg zum See (S). Entlang des Seeufers stehen Gehölze. Mehrere kleinere Steganlagen führen in den See. Im Uferbereich befindet sich ein lückiger Streifen mit Phragmites-Röhricht.

Der nordöstlich des Plangebietes liegende Gehölzbestand (WFR) ist durch die Landesforst als Erlenwald am Südufer des Plätlinsees (Abt.2142 Revier Pelzkuhl) deklariert.

Östlich grenzt an das Plangebiet ein Wohngrundstück (ODE) an. In Richtung Osten, zwischen Strasener Chaussee und Plätlinsee, befinden sich weitere Wohn- und Ferienhäuser sowie das Plätlinseecamp. Die Strasener Chaussee (OVL, Kreisstraße K22) führt südlich am Plangebiet vorbei. Auf Höhe des Plangebietes ist sie von Bäumen und Sträuchern gesäumt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (AC).

An die westliche Seite des Plangebietes grenzt artenreiches Grünland (GMF) an.

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird lediglich in die Plangebietsfläche eingegriffen. Gesetzlich geschützte Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, siehe dazu auch folgender Punkt 3.2.2. Auch die weiteren Gehölze (Siedlungsgehölze) außerhalb der Bauflächen sollen weitestgehend erhalten bleiben und gepflegt werden.

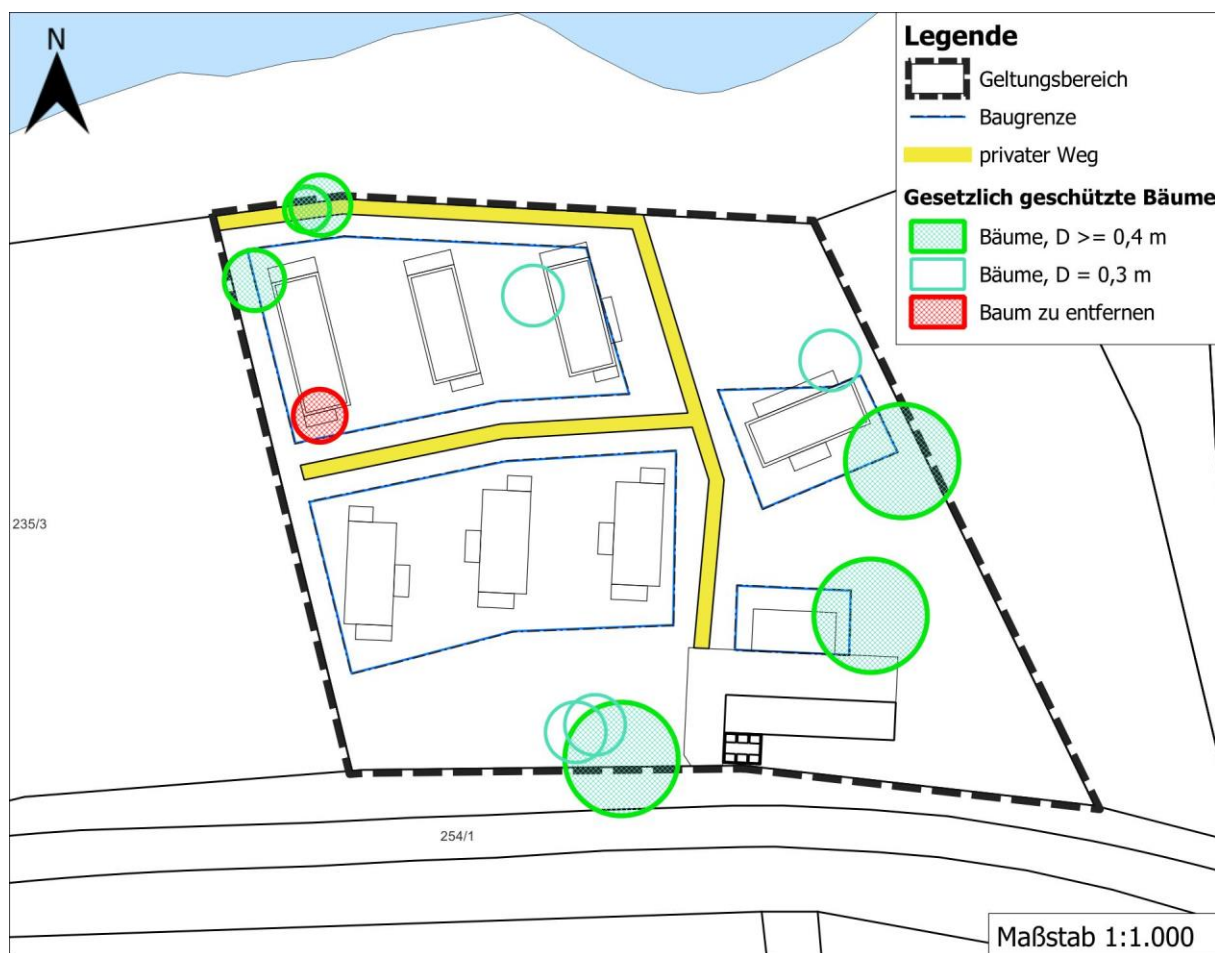
### **3.2.2 Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte**

Bei der Geländebegehung am 11.07.2022 durch Frau Dipl.-Ing. (FH) Jana Dierkes von der Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH sind im Plangebiet keine gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorgefunden worden. Gemäß Kartenportal Umwelt (LUNG MV, Abfrage 04/ 2022) befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V. Im Uferbereich des Plätlinsees verläuft gemäß Darstellung im Kartenportal Umwelt (LUNG MV, Abfrage 04/2022) ein Gürtel aus Röhrichtbeständen und Rieden in der Ausprägung: Phragmites Röhricht, lückiger Bestand, teilweise verbaut. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 12 Meter.

Im Plangebiet sind ebenfalls keine gemäß § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile erfasst worden. (Kartenportal Umwelt (LUNG MV, Abfrage 04/2022))

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (entspricht einem Durchmesser von rund 0,32 m), gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sind entsprechend § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Es befinden sich mehrere Bäume mit einem Stammdurchmesser von >0,30 m (Stammumfang >1,00 m) im Plangebiet, siehe Abbildung 9. Gesetzlich geschützte Bäume sind grundsätzlich zu erhalten.

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird ein gesetzlich geschützter Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,40 m im Baufeld A durch ein Gebäude überplant (rot in Abbildung 10). Für Bäume innerhalb eines Baufeldes, die aus den im § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V genannten Gründen beseitigt werden müssen, wird im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V gestellt.



**Abbildung 10:** Gesetzlich geschützte Bäume -ausgefülltes Symbol (Grün und Rot) mit  $D \geq 0,4$  m ( $\text{StU} \geq 126$  cm) und Bäume mit einem  $D = 0,3$  m ( $\text{StU} = 0,94$  cm) – Symbol ohne Füllung (Grün) innerhalb des Geltungsbereichs des VB-Plans Nr. 01/2019 der Gemeinde Wustrow. M 1: 1.000.

### **3.2.3 Natura 2000-Gebiete**

Von der EU anerkannte FFH-Gebiete müssen von den Mitgliedstaaten geschützt und in einem für den Schutzzweck günstigen Zustand erhalten werden. Auch wenn Verbesserungen dieses Zustands im Sinne des Naturschutzes ausdrücklich wünschenswert sind, verpflichtet die FFH-Richtlinie den Mitgliedstaat in erster Linie dazu, Verschlechterungen der Gebiete zu verhindern.

Für Projekte, die ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Ein Schutzgebiet, das Bestandteil des kohärenten Natura 2000-Netzwerkes ist, ist nördlich des Standortes vorhanden (vgl. Abbildung 8 auf Seite 20). Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet („Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, SPA DE 2642-401) liegt nördlich des ehemaligen Ferienlagers, etwa 15 m nördlich des Geltungsbereiches des B-Plans. Zwischen der Schutzgebietsgrenze und dem Geltungsbereich liegt der Uferrandstreifen des Plätlinsees.

Gebietsmerkmale des EU-Vogelschutzgebiet DE 2642-401 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 Güte und Bedeutung liegt in dem Schwerpunkt vorkommen aquatisch gebundener Anhang 1 VSch-RL Großvogelarten. Traditionelle Fischerei der Großseen sowie Forstwirtschaft innerhalb der östl. Waldareale, überregionales Erholungsgebiet und großflächiger Ackeranbau im Westen prägen das Gebiet, ebenso wie die weichselglaziale Seenbildung innerhalb flachwelliger Grundmoränen im Westen und ausgeprägter Sanderflächen im Osten des Schutzgebietes.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des B-Plans wurde durch die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH die Ausarbeitung „Prüfung zur Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des betroffenen EU-Vogelschutzgebietes 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, 25.05.2021 erstellt. Das Ergebnis lautet wie folgt:

*„Die (...) Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben Revitalisierung „Ferienpark Wustrower Freiheit“ weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen/Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Schutzgebietes führt. Zur Begründung: Der Vorhabenstandort fügt sich in den Siedlungscharakter der bestehenden Bebauung ein. Im Zuge des Rückbaus werden Bauten, die sich in das Landschaftsbild einfügen errichtet.*

*Biotope werden nicht beeinträchtigt, da weder zur Zeit des Baues noch anlage- oder betriebsbedingt Habitate im Radius von bis zu 500 m (...) außerhalb des Baufeldes in ihrer Beschaffenheit oder anderweitig negativ verändert werden. Die geplante neue Errichtung einer Ferienanlage ist ausschließlich zur Modernisierung des Anlagenkomplexes geplant. Die vor-malige Nutzung des Geländes wird nach Aussagen des Architekturbüros und Antragstellers nicht bzw. nur im genehmigten Maß überschritten.“*



Ergänzend zur Ausarbeitung der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH erfolgte eine Beurteilung der Auswirkungen der Wiederinbetriebnahme des Ferienobjektes hinsichtlich der Zunahme der touristischen Aktivitäten im Umfeld, insbesondere einer möglichen wassersportlichen Nutzung des Plätlinsees durch die INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH.

*„Nach Betrachtung der ermittelten Wirkfaktoren, verursacht durch die Umsetzung des VB-Plans und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der Reglementierung aus der Schutzgebietsverordnung des Naturschutzgebietes, ist festzustellen, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, negative Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele gem. VSGLVO M-V für die maßgeblichen Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente des EU-Vogelschutzgebietes „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (DE 2642-401) im Zusammenhang mit dem potentiellen Wirkfaktor „Zunahme der anthropogenen Störungen auf gewässerbewohnende Vogelarten“ zu verursachen.*

*Das Vorhaben Umnutzung eines ehemaligen Ferienlagers zu einem Ferienhausobjekt mit sieben Ferienhäusern verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des SPA DE 2642-401.“ (Auszug aus FFH 24.012, INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH, 2024)*

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das rund 1,4 km südwestlich gelegene FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304). Zwischen diesem Schutzgebiet und dem Plangebiet befinden sich Einzelgehöfte mit Wohn- und Gewerbenutzung, Kleiner See und Buchsee sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Flächennutzungen und Geländere relief) liegt das FFH-Gebiet außerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes.

### **3.2.4 Fauna**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ erarbeitete die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH, Waren (Müritz) einen Fachbeitrag Artenschutz mit Bearbeitungsstand 27.05.2021 (SCHUCHARDT, 2021) zu diesem B-Plan. Anhand der ermittelten möglichen vorhabenbedingten Auswirkungen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Begehungen des Geländes im Geltungsbereich des B-Plans von März bis September 2020 sowie einmalig im Mai 2021 zur Datenermittlung für die Bearbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der planungsrechtlich relevanten Tierartengruppen Avifauna, Chiroptera und Herpetofauna vorgenommen. Diese Artengruppen wurden vertieft betrachtet, verschiedene Insektenarten wurden ebenfalls im Zuge der Begehungen berücksichtigt.



Bei den Begehungen durch Mitarbeiter der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH wurde eine Reihe an Brutvögeln kartiert. Diese am Standort vorgefundenen europäischen Vogelarten sind der nachfolgenden Artenliste (erstellt durch SCHUCHARDT, 2021) zu entnehmen.

**Tabelle 3:** Im Plangebiet erfasste Brutvögel im Rahmen der „Brutvogelkartierung Wustrow 2020“, erstellt durch SCHUCHARDT, 2021.

| Brutvogelkartierung Wustrow 2020 |                  |                                |                             |         |
|----------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------|
| Artenliste Brutvögel             |                  |                                |                             |         |
| Status                           | Art dt. Bez.     | Art lat. Bez.                  | Brutnachweis                | Reviere |
| BV                               | Amsel            | <i>Turdus merula</i>           | Reviergesang, Flug, Ns      | 2       |
| BV                               | Bachstelze       | <i>Motacilla alba</i>          | Sitz auf Dach               | 1       |
| BV                               | Blaumeise        | <i>Parus caeruleus</i>         | Nahrungssuche, Gesang       | 1       |
| BV                               | Buchfink         | <i>Fringilla coelebs</i>       | Reviergesang                | 4       |
| BV                               | Dorngrasmücke    | <i>Sylvia communis</i>         | Reviergesang                | 1       |
| NG                               | Elster           | <i>Pica pica</i>               | Sitz auf Eschenahorn        | /       |
| BV                               | Gimpel           | <i>Pyrrhula pyrrhula</i>       | Gesang, Sitz auf Baum       | 1       |
| BV                               | Goldammer        | <i>Emberiza citrinella</i>     | Reviergesang                | 2       |
| BV                               | Grünfink         | <i>Carduelis chloris</i>       | Reviergesang, Sitz auf Baum | 2       |
| BV                               | Haubenmeise      | <i>Parus cristatus</i>         | Sitz auf Baum               | 1       |
| BV                               | Hausrotschwanz   | <i>Phoenicurus ochruros</i>    | Gesang, Sitz auf Dach       | 1       |
| BV                               | Klappergrasmücke | <i>Sylvia curruca</i>          | Reviergesang                | 1       |
| BV                               | Kohlmeise        | <i>Parus major</i>             | Reviergesang, Ns            | 4       |
| BV                               | Mönchsgrasmücke  | <i>Sylvia atricapilla</i>      | Reviergesang, Ns            | 4       |
| BV                               | Nachtigall       | <i>Luscinia megarhynchos</i>   | Reviergesang, Warnung       | 3       |
| BV                               | Nebelkrähe       | <i>Corvus cornix</i>           | Gesang, Sitz auf Baum       | 1       |
| BV                               | Ringeltaube      | <i>Columba palumbus</i>        | Ruf, Flug                   | 1       |
| BV                               | Rotkehlchen      | <i>Erithacus rubecula</i>      | Nahrungssuche, Gesang       | 2       |
| BV                               | Singdrossel      | <i>Turdus philomelos</i>       | Reviergesang                | 1       |
| BV                               | Star             | <i>Sturnus vulgaris</i>        | Ns, Gesang, im Brutkasten   | 2       |
| BV                               | Weidenmeise      | <i>Parus montanus</i>          | Nahrungssuche               | 1       |
| BV                               | Zaunkönig        | <i>Troglodytes troglodytes</i> | Reviergesang                | 1       |
| BV                               | Zilpzalp         | <i>Phylloscopus collybita</i>  | Reviergesang, Ns            | 3       |

Bei den kartierten Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um Arten der Brutgilde Gehölzbrüter, wobei sowohl Arten vertreten sind, die in Hecken und/ oder Bäumen (Amsel, Buchfink, Grünfink) brüten als auch Arten, die in dichtem Gebüsch bodennah ihre Nester anlegen, wie z.B. Dorngrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp. Einzelne Arten legen als Kulturfolger ihre Nester auch an Gebäuden (Hausrotschwanz, Bachstelze) an.

Gemäß SCHUCHARDT, 2021 entstehen folgende Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 für die Avifauna:

- *„Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:  
Im Verlauf der Bauarbeiten wird das gesamte geplante Baufeld befahren und möglicherweise Gehölze entfernt, die Ort für Brutstätten sind. Diese Maßnahmen könnten zum Verlust von Brutstätten und zur Tötung von Individuen der Artengruppe Avifauna führen.*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:  
Im Verlauf der Bauarbeiten im Zeitraum von März bis August könnten Störungen auf die Artengruppe Avifauna hervorgerufen werden. Insbesondere gilt dies für die nachgewiesenen Vogelarten.*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:  
Aufgrund der Art und Lage des Vorhabens und der Lebensraumnutzung beschriebener Arten, muss zumindest von einem kurzfristigen Verlust von Lebensstätten ausgegangen werden.“*

Ein Vorkommen europarechtlich geschützter **Amphibien-, Reptilienarten und Insektenarten** konnte am Standort trotz intensiver Suche an verschiedenen Terminen nicht nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Suche nach besonders und streng geschützten Insektenarten.

Arten des Anhang IV der FFH-RL der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Insekten, Mollusken und Fische sind von dem Vorhaben im Plangebiet nachweislich nicht betroffen. (SCHUCHARDT, 2021)

Auf Grund von Kotfunden und Detektorbegehungen durch Mitarbeiter der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH werden Schwerpunkte des Vorkommens von mindestens drei **Fledermausarten** im Hauptgebäude vermutet. Anhand von Ein- und Ausfluggeschehen wurden die Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Fransenfledermaus auf dem Gelände des Plangebietes sicher nachgewiesen. Bei diesen Arten geht die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH davon aus, dass Wochenstuben im Plangebiet vorhanden sind. Arten wie Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler oder

Braunes Langohr können das Plangebiet gemäß SCHUCHARDT, 2021 als Zwischenquartier oder Nahrungsgast/ Jagdhabitat nutzen.

Aktuell vermutet das kartierende Büro (SCHUCHARDT, 2021), dass sich die Fledermausindividuen im späten Frühjahrs- bis Sommerzeitraum im Plangebiet aufhalten, eine Eignung als Winterquartier für zumindest Einzeltiere oder kleinere Gruppen wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Gemäß SCHUCHARDT, 2021 entstehen folgende Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 für die Säugetierartengruppe Fledermäuse:

- *„Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:  
Durch den Rückbau der Gebäude sind mutmaßlich ganzjährig Ruhe- und Vermehrungsstätten betroffen. Ein geplanter Rückbau könnte zur Tötung mindestens von Einzelindividuen führen.“*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:  
Im Verlauf der Bauarbeiten könnten Störungen auf die kommenden Fledermausarten hervorgerufen werden.*
- *Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den § 44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:  
Aufgrund der Art und Lage des Vorhabens und der Lebensraumnutzung beschriebener Arten, muss von einem Verlust von Lebensstätten ausgegangen werden.“*

Der Fachbeitrag Artenschutz der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH wurde um eine Potentialabschätzung, erstellt durch die INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH, für alle prüfrelevanten Pflanzenarten und die Artengruppen Rundmäuler und Fische, Mollusken, Säugetiere (außer Fledermäuse) und Rastvögel ergänzt.

*„Mit der (...) Potentialabschätzung wurde ermittelt, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Vertreter der Artengruppen der Pflanzenarten, der Rundmäuler und Fische, Mollusken und Säugetieren (außer Fledermäusen, da durch SCHUCHARDT, 2021 betrachtet) sowie Rastvögel betroffen sind. Es werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.“ (Auszug aus saP 24.010, INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH, 2024)*

Zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna wurden im Artenschutzfachbeitrag (SCHUCHARDT, 2021) folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ausschlusszeiten für Brutvögel und Fledermäuse (März bis Anfang Oktober)
- eine ökologische Baubegleitung
- Installation von Fledermausquartieren und Nisthilfen als CEF-Maßnahmen.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würden die Vegetationsstrukturen im Plangebiet voraussichtlich unbeeinträchtigt bleiben und der natürlichen Sukzession unterliegen. Dies würde eine Verbuschung des gesamten Plangebietes bedeuten. Ihre Nutzung durch die gehölzbrütende Avifauna würde sich voraussichtlich zunächst nicht ändern. Aus den stark sanierungsbedürftigen Gebäuden und Nebenanlagen würden in naher Zukunft Altlasten entstehen, die bei fortschreitendem Zerfall als Lebensraum für die Avifauna (Gebäudebrüter) und die Fledermäuse entfallen.

### **3.3 Schutzgut Fläche**

Sowohl bau- als auch anlagenbedingt kommt es durch Flächeninanspruchnahme zu Wirkungen auf das Schutzgut Fläche. Entsprechend bezieht sich der Untersuchungsraum für das Schutzgut Fläche auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“.

Das Plangebiet umfasst eine eingezäunte Fläche von 6.511 m<sup>2</sup>, welche bereits einem vergleichbaren Zweck diene (Kinderferienlager).

Zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche wird die vorhandene Bebauung und auch die versiegelten Flächen vollständig rückgebaut und mit Gebäuden und Nebenanlagen nach aktuellem Standard ersetzt.

Eine Zersiedelung bzw. Zerschneidung von Fläche findet aufgrund der Modernisierung durch Umnutzung eines eingezäunten Kinderferienlagers zu einem Ferienhausgebiet in direkter Anbindung an ein Wohngrundstück und weiterer touristischer Infrastruktur (Ferienhäuser, Bungalows) nicht statt.

Insgesamt ist nicht von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche auszugehen.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde das eingezäunte Grundstück des ehemaligen Ferienlagers der Sukzession unterliegen und die gesamte Fläche verbuschen. Aus den stark sanierungsbedürftigen Gebäuden und Nebenanlagen würden in naher Zukunft Altlasten entstehen.

### **3.4 Schutzgut Boden**

Laut Karte 4 „Schutzwürdigkeit des Bodens“ des GLRP MS, 2011 – Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ werden bereits versiegelte Flächen (voll-/ teilversiegelt) auf insgesamt 1.412,79 m<sup>2</sup> entsiegelt und soweit die Flächen nicht überplant sind, in Grünflächen umgenutzt. Für die Errichtung der geplanten Ferienhäuser sowie erforderlicher Nebenanlagen, werden wiederum Flächen versiegelt. Sowohl baubedingt als auch anlagenbedingt kommt es durch Flächeninanspruchnahme von maximal 1.696 m<sup>2</sup>, von dieser überplanten Fläche sind 528 m<sup>2</sup> bereits im Bestand versiegelt, zu Wirkungen auf den unmittelbar anstehenden Boden.

Der Untersuchungsraum bezieht sich entsprechend für das Schutzgut Boden auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/2019.

Das Plangebiet ist gemäß Bodenübersichtskarte (MV Geologie Übersichten, LUNG M-V, Abfrage 04/2022) der Bodengesellschaft der Einheit 11 zugewiesen. Diese ist beschrieben mit Sand-/ Tieflehm-Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde; sandige Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluss, eben bis wellig.

Gemäß den Daten des WMS-Servers MV Bodengeologie (LUNG M-V, Abfrage April 2022) liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen. Lediglich ein schmaler, max. 20 m breiter Streifen entlang der westlichen Flurstücksgrenze, ist mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

Zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können die Verkehrs-, Stell- und Wegeflächen soweit wie möglich als wassergebundene Wegedecke hergestellt werden und damit den Boden lediglich teilversiegeln.

Die maximale Versiegelungsfläche wird für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ auf 1.696 m<sup>2</sup> festgesetzt, von dieser überplanten Fläche sind 528 m<sup>2</sup> bereits im Bestand versiegelt, siehe Tabelle 1 in Kapitel 2.4.2, und fällt damit relativ gering aus.

Betrachtet auf den gesamten Geltungsbereich, wird zukünftig eine Fläche von rund **283 m<sup>2</sup>** (1.696 m<sup>2</sup> - 1.413 m<sup>2</sup>) mehr versiegelt sein, als im Bestand.

Insgesamt führt das Vorhaben somit zu einer Versiegelung von bisher nicht versiegeltem Boden auf einer Fläche von 1.168 m<sup>2</sup> und damit zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Dieser kann jedoch durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.



Die Einstufung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und möglicher Ausgleichsmaßnahmen.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde der Boden den Versiegelungsgrad wie im Bestand vorhanden beibehalten. Die Gebäude würden verfallen und zu Altlasten werden, die auch den Zustand des Bodens beeinträchtigen könnten.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

Sowohl bau- als auch anlagenbedingt können sich durch Flächeninanspruchnahme Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben.

#### **Oberflächengewässer:**

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. An der nördlichen Flurstücksgrenze befindet sich der Uferrandstreifen des Plätlinsees, dessen Wasserfläche mindestens 12 m von der Flurstücksgrenze entfernt liegt. Die Strukturgüte des Ufers wird bereits im Bestand als deutlich beeinträchtigt eingestuft. In Richtung Westen geht die Einstufung über in „mäßig beeinträchtigt“. In den Uferbereich außerhalb des Geltungsbereiches und den Plätlinsee wird durch die Maßnahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 nicht eingegriffen. Da der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 wesentlich in den 50-Meter-Gewässerschutzstreifen des Plätlinsees (gerechnet von der Mittelwasserlinie) reicht, wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Antrag für die Ausnahme vom Bauverbot (§ 29 Abs. 1) im 50 m Gewässerschutzstreifen gestellt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer und Gräben. Östlich des Plangebietes, in ca. 650 m Abstand, befindet sich der Reeksraben (WRRL-berichtspflichtig, Gewässercode: 24:0:L042; LAWA Kennzahl: 5811548, LAWA Name: Schwaaninsel), der in den Plätlinsee mündet. (Kartenportal Umwelt, LUNG M-V, Abfrage 04/2022)

#### **Schutz- und Risikogebiete:**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder eines Überschwemmungsgebietes gem. § 76 WHG. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich bei Wustrow, in ca. 630 m Abstand nördlich zum Plangebiet. (Kartenportal Umwelt, LUNG M-V, Abfrage 04/2022)

#### **Grundwasser:**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 01/2019 befindet sich zum überwiegenden Teil im Bereich des Grundwasserleiters: glazifluviale Sande im Weichsel-Komplex – NLH2 (GWL1 und 2 nach

HK50). Dieser Bereich weist keine bindigen Deckschichten auf, die Durchlässigkeit ist mittel, Kl. 3. Der Grundwasserflurabstand beträgt in diesem Bereich >2 bis 5 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei 210,4 mm/a unter Berücksichtigung eines Direktabflusses.

Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches ragt in den Bereich des Grundwasserleiters: glazifluviale Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex – NL2 (GWL3nach HK50). Dieser Bereich weist bindigen Deckschichten auf, die Durchlässigkeit ist mittel, Kl. 3. Der Grundwasserflurabstand beträgt in diesem Bereich  $\leq 5$  m.

Die Grundwasserneubildung liegt bei 196,4 mm/a unter Berücksichtigung eines Direktabflusses. (Kartenportal Umwelt, LUNG MV, Abfrage 04/2022).

Als möglicher Wirkfaktor auf das Schutzgut Wasser ist sowohl bau- als auch anlagenbedingt die Flächenversiegelung zu nennen. Zukünftig wird eine Fläche von rund **283 m<sup>2</sup>** (1.696 m<sup>2</sup> - 1.413 m<sup>2</sup>) mehr versiegelt sein, als im Bestand. In Bezug auf die Flächenversiegelung wäre grundsätzlich eine quantitative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird ein bereits durch Versiegelung vorbelasteter Standort genutzt sowie die Neuversiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß begrenzt. Die bestehende Versiegelung wird vollständig zurückgebaut und lediglich zum Teil neu überbaut. Die Flächenversiegelung innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens zum Plätlinsee wird mit der Umsetzung des Vorhabens deutlich verringert. Darüber hinaus können die Verkehrs-, Stell- und Wegeflächen im Plangebiet zukünftig soweit wie möglich als wassergebundene Wegedecke lediglich teilversiegelt werden. D.h. eine Versickerungsmöglichkeit des anfallenden, nicht behandlungsdürftigen Niederschlagswassers würde auf den Flächen erhalten bleiben bzw. ist vorhabennah auf den angrenzenden unversiegelten Grünflächen möglich. Hierdurch würde der Eingriff in das Schutzgut Wasser so gering wie möglich gehalten.

Das Flurstück ist bereits im Bestand an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Das Grundstück verfügt über ein eigenes Abwasserpumpwerk (Hebeanlage). Die geplanten Ferienhäuser werden an die Frischwasserversorgung sowie an das zentrale Abwassernetz angeschlossen, sodass keine qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird flächig über die belebte Bodenzone versickert und der Grundwasserneubildung zugeführt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist daher durch die derzeitige Planung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich insgesamt betrachtet keine

erheblichen Unterschiede zwischen einer Nichtdurchführung der Maßnahme im Vergleich zur Durchführung.

### **3.6 Schutzgut Klima/Luft**

Sowohl bau- als auch anlagenbedingt kann es, bedingt durch die Flächeninanspruchnahme und die damit verbundene Bodenversiegelung, nur zu begrenzten Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft kommen.

Der Vorhabenstandort befindet sich südlich in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte, in einem niederschlagsnormalen Gebiet. (GLRP MS, Textkarte 7)

*„Das Klima der Region Mecklenburgische Seenplatte wird durch stärker kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstlicher Richtung zunehmen, wohingegen im Nordwesten noch ozeanische Einflüsse spürbar sind.“ (Auszug aus GLRP MS, 2011)*

In dem Klimagebiet des ostmecklenburgischen Kleinseen- und Hügellands, in welchem das Plangebiet liegt, *„führt das Relief zur Entstehung von speziellen Ausprägungen des Mesoklimas. Die allgemeine Zunahme des kontinentalen Einflusses von West nach Ost wird hier bezüglich der Niederschläge durch Luv-Lee-Effekte und durch Temperaturunterschiede zwischen tiefer und höher gelegenen Gebieten modifiziert. So weisen die höhergelegenen Endmoränenzüge in allen Monaten niedrigere Temperaturen auf. Die Station Woldegk (118 m über NN) beispielsweise hat mit 7,5°C das geringste Jahresmittel und mit -1,6°C das kälteste Monatsmittel von Mecklenburg-Vorpommern und besitzt außerdem die niedrigsten Sommertemperaturen des Binnenlands. Größere Wasserflächen wirken ausgleichend auf das Lokalklima, indem die jeweils von den Wasserflächen beeinflussten Gebiete geringere Lufttemperaturextreme aufweisen (ebd.)*

*Ein besonderes Klimaregime zeichnet die Talsysteme und Becken aus. Die Oberflächengewässer und das hoch anstehende Grundwasser haben eine erhöhte Verdunstung zur Folge. Deshalb sind die Julitemperaturen etwas niedriger, Frühfröste setzen später ein, und es kommt häufiger zu Nebelbildungen. Außerdem treten mehr Spätfröste auf.“*

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

Geplant ist die Umnutzung eines Kindeferienlagers in ein Ferienhausgebiet. Es werden alle Altgebäude und versiegelten Flächen rückgebaut. Die geplante Neubebauung ist bezogen auf die Altbebauung an anderen Standorten bei teilweiser Überdeckung mit der Altbebauung vorgesehen. Zukünftig wird eine Fläche von rund 283 m<sup>2</sup> mehr versiegelt sein als im Be-

stand. Die Freiflächen bestehen primär aus Grünflächen, z.T. auch Gehölzen, die eine Bedeutung für die klimatischen Ausgleichsfunktionen haben. Durch den im Verhältnis zur Größe des Plangebietes nur sehr gering ausfallenden Vegetationsverlust durch Flächenversiegelung sowie die Anlage neuer Grünflächen auf ehemaligen Altgebäudestandorten und die Anpflanzung von Bäumen, sind keine klimatischen 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.

Während der Bauphase wird es durch den Baustellenverkehr und die Materialbewegungen zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Diese fallen jedoch nur sehr geringfügig aus und beschränken sich auf die Dauer der Bauphase.

Zur Vermeidung und Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird die notwendige Flächeninanspruchnahme (max. 1.696 m<sup>2</sup>) möglichst geringgehalten und zukünftig nicht erforderliche Versiegelung aus der Altnutzung rückgebaut. Der Minimierung dienen daneben die Oberflächengestaltung soweit möglich durch Teilversiegelung sowie Ausgleichsmaßnahmen, die der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen.

Durch die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Boden ergeben sich voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen auf das lokale Klima. Durch die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme sowie die Gestaltung der Oberflächen, können diese Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden, so dass die Auswirkungen auf das lokale Klima als nicht erheblich einzustufen sind.

Für das Schutzgut Klima ergeben sich keine nennenswerten erheblichen Unterschiede zwischen einer Nichtdurchführung der Maßnahme im Vergleich zur Durchführung.

### **3.7 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, der Großlandschaft 42 „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit 420 „Neustrelitzer Kleinseenland“ (Kartenportal Umwelt M-V, Abfrage 04/2022).

Die Landschaft des Neustrelitzer Kleinseenland ist *„von kleinen Seen geprägt, die in großer Zahl vorkommen. Die meisten sind langgestreckte Rinnenseen, zum Teil als Seenketten in unterschiedlicher Ausrichtung. Daneben prägen trockengefallene Seen, Verlandungsmoore und Feuchtwiesen in den Rinnen und viele Fließgewässer und Kanäle, die die Seen verbinden, die Landschaft. Neben den Seen ist der Moorreichtum kennzeichnend für das Gebiet. Das Neustrelitzer Kleinseenland liegt in einer Sanderlandschaft, die im Norden und Süden von den Hauptendmoränenzügen des Pommerschen und Frankfurter Stadiums begrenzt wird*

*und mit Moränenkuppen einer Zwischenstaffel durchsetzt ist, welche parallel zu den Endmoränen verläuft und Höhen über 100 m erreicht. Besonders prägend ist der Kiefernwald in unterschiedlich abwechslungsreicher Ausprägung. Viele ehemalige Heiden wurden mit Nadelbäumen aufgeforstet. Weiterhin gibt es Buchenmischwälder und hallenartige Buchenwälder, aber auch Sand-Magerrasen, Verlandungszonen an den Seen und verschiedene Sukzessionsstadien auf ehemaligen Truppenübungsplätzen. Die vorherrschende Landnutzung ist die Forstwirtschaft, auf verhältnismäßig kleinen Flächen wird Landwirtschaft betrieben. Dominierender Wirtschaftszweig ist jedoch die Erholungsnutzung, da großflächige Gebiete als Nationalpark, Landschaftsschutzgebiet und andere Schutzgebiete von hohem landschaftlichen Reiz sind. (...) Die artenreichen Magerrasen und Feuchtwiesen am Nordufer des Plätlinsees stellen bedeutungsvolle Rastgebiete für Wat- und Wasservögel sowie den Kranich dar". (Auszug aus dem Landschaftssteckbrief des BfN, Abfrage 04/2022)*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume (Kartenportal Umwelt, LUNG M-V, Abfrag 04/2022). Gemäß Bewertung der Landschaftsbildräume befindet sich das Plangebiet mit dem größten Teil der Fläche im Landschaftsbildraum „Feldmark Wustrow-Strasen“, das mit folgender Begründung mit hoher Schutzwürdigkeit bewertet wurde:

- *„relativ ausgeräumte, aber von der Größe her überschaubare Feldmark*
- *auch hier bestimmen die Seen den Reiz der Landschaft, insgesamt liegt der Wert dieses Landstriches nur geringfügig unter dem Wert seiner Umgebung"*

Mit dem nördlichen Bereich der Planung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2019 in dem Landschaftsbildraum „Plätlinsee – Obere Havel – Wasserstraße“ Dieser wurde mit folgender Begründung:

- *mittlerer Teil der Kleinseenplatte, in welchem der Anteil der Kulturflächen (Wiesen und Ackerflächen) gegenüber dem der Waldflächen insgesamt überwiegt*
- *Plätlinsee und Havel dominieren in diesem Raum schöne Blicke ins Haveltal eröffnen sich von der Straße Wesenberg - Ahrensberg.*
- *störend: Großstallanlagen bei Wesenberg mit weit sichtbaren Hochsilo's (!!)*
- *die Havelwiesen südlich von Wesenberg erscheinen schon zu stark ausgeräumt"*

mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes bewertet.

Das Relief des Plangebietes ist morphologisch stärker bewegt. Das Gelände fällt im Bereich des Standortes ausgehend von der Strasener Chaussee im Süden unregelmäßig nach Norden zunächst leicht und dann sehr deutlich zum Plätlinsee ab. Der Höhenunterschied beträgt danach zwischen der Straße im Süden und dem See im Norden insgesamt ca. 8 m. (aus BUSSE + PARTNER GBR, 2022).



Das Umfeld des Plangebietes ist neben der natürlichen Ausprägung des ländlichen Raumes gekennzeichnet durch touristische Nutzungen, einen kleinen Gewerbebetrieb sowie Einzelgehöfte. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ liegt innerhalb des 8.736 ha umfassenden Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038). Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Ausgliederung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (LSG 038) gestellt.

Die Realisierung der Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2019 ist mit einer Änderung des Landschaft- und Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen näheren Umfeld verbunden. Aufgrund der Bestandsituation mit den Gebäuden des ehemaligen Kinderferienlagers und der angrenzenden Nutzungen (Einzelgehöfte, Bungalowanlage des Plätlinseecamps Wustrow sowie weiterer Ferienhäuser), der vorhandenen dichten Eingrünung des Plangebietes sowie der ortsbildangepassten Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen wird eingeschätzt, dass mit der Vorhabenrealisierung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind. Fernwirkungen in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet hinein sind aufgrund der relativ geringen Bauwerkshöhe (max. zulässige Traufhöhe über Geländeoberkante beträgt 6,50 m), der Geländeexposition und der Sichtverschattung durch die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze nicht zu erwarten. Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die Qualität des Landschaftsbildes und damit des Landschaftserlebens wird daher voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde das Grundstück des ehemaligen Ferienlagers der Sukzession unterliegen und die gesamte Fläche verbuschen. Aus den stark sanierungsbedürftigen Gebäuden und Nebenanlagen würden in naher Zukunft Altlasten entstehen, welche die Qualität des Landschaftsbildes und damit des Landschaftserlebens negativ beeinträchtigt werden.

### **3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Als Kultur- und Sachgüter sind Objekte mit besonderer kultureller, historischer oder ästhetischer Bedeutung für die Allgemeinheit oder Objekte, die einen besonderen materiellen Wert besitzen, gemeint. Das ehemalige Ferienlager zählt nicht dazu.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können sich Auswirkungen insbesondere anlagenbedingt durch die Flächeninanspruchnahme ergeben.

Dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (28.11.2001) siehe Kapitel 2.5.2 ist zu entnehmen, dass sich im Plangebiet zum damaligen Kenntnisstand keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und keine Bodendenkmale befinden.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung sind daher im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht notwendig, da solche durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich in der Ortschaft Wustrow. (Geodatenviewer GDI-MV, Abfrage 04/2022). Aufgrund der Art und Ausmaße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ wird auch keine indirekte Wirkung auf die Baudenkmale erwartet.

Generell ist das Denkmalschutzgesetz M-V (insbes. § 11 DSchG M-V) vom 6. Januar 1998 einzuhalten. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig neue archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn bei den Erdarbeiten Funde oder ungewöhnliche, auffällige Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind / sein können, entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, mindestens jedoch für fünf Werktage ab Zugang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind demnach nicht zu erwarten. Für das Schutzgut ergeben sich keine erheblichen Unterschiede zwischen einer Nichtdurchführung der Maßnahme im Vergleich zur Durchführung.

### **3.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ für die Erneuerung der Ferienhausanlage entstehen grundsätzlich keine zusätzlichen Risiken.

Im Rahmen der Nutzung der Ferienhäuser kann es jedoch durch z.B. Unfälle bzw. Störungen potentiell zu Bränden oder Personenschäden kommen. Für diesen Fall soll im Rahmen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine ausreichende Löschwasserversorgung, in Abstimmung mit der Feuerwehr) für das Plangebiet vorgesehen werden. Zudem sollen Einsatz- und Rettungsfahrzeuge das Gelände jederzeit erreichen können, die interne Erschließung wird dementsprechend ausgebaut (Traglasten, Befestigungsart).

Unfälle und Naturkatastrophen können außerdem Folgen für die errichteten Ferienhäuser haben und zu negativen Umweltauswirkungen führen. Unfälle stehen meist in Verbindung mit Extrem-

wetterlagen, wie z.B. schwerem Gewitter und Sturm, die zu einem Ausfall der Stromversorgung, herabstürzenden Ästen oder anderen Sturmschäden führen können. Hierdurch sind jedoch keine schutzgutübergreifenden Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Vermeidung von Gefahren durch den nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand (Abt. 2142 Revier Pelzkuhl) wird in Abstimmung mit der Landesforstanstalt M-V, Forstamt Mirow aufgrund der Hanglage ein Abstand mit der Bebauung zum Wald von 22 m eingehalten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Küstenschutzgebieten. (Kartenportal Umwelt, LUNG MV, Abfrage 04/2022).

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Gefahr von Katastrophen können ausgeschlossen werden.

### **3.10 Wechselwirkungen**

Die unterschiedlichen Schutzgüter weisen gegenseitige Abhängigkeiten auf. So kann es durch Eingriffe bzw. Auswirkungen auf ein Schutzgut zu Wechselwirkungen und Prozessen kommen, welche indirekt auch auf andere Schutzgüter einwirken.

Dies können grundsätzlich insbesondere folgende Wirkungsketten sein:

- Fläche, Boden und Grundwasser: Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versiegelung von Fläche/ Boden
- Boden, Grundwasser, Pflanzen: Beeinträchtigung des Pflanzenwachstums durch veränderte Bodeneigenschaften und potentiell geringere Wasserverfügbarkeit
- Wasser, Pflanzen und Ökosysteme: Über Fließgewässer großräumige Verteilung von Schadstoffen, welche empfindliche Pflanzen und Ökosysteme beeinträchtigen.
- Luft, Pflanzen, Boden, Wasser und Menschen: Verbreitung von Luftschadstoffen, Schädigung oder Veränderung der Vegetation durch Immissionen
- Pflanzen, Klima: Beeinträchtigung des lokalen Klimas durch Vegetationsverlust
- Pflanzen, Tiere: Verlust von Lebensraum für Tierarten
- Pflanzen, Landschaft: Vegetationsstrukturen als prägende Elemente in der Landschaft
- Landschaft, Mensch: Relevanz des Landschaftsbildes für die Erholung des Menschen

Solche Wechselwirkungen bzw. Wirkungsketten zwischen den Schutzgütern sind soweit diese vorkommen bereits unter den Schutzgüter darstellt und beschrieben. Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes keine Wechselwirkungen zu erwarten.

### **3.11 Zusammenwirken mit Auswirkungen weiterer Vorhaben**

In der Ortschaft Wustrow sind zurzeit keine weiteren Projekte geplant. Kumulierende Wirkungen mit anderen umliegenden Plangebieten können daher ausgeschlossen werden.

## **4 Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustands mit Eingriffsbilanzierung**

### **4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen hergeleitet und im weiteren Bauplanungsverfahren ergänzt.

#### Fläche, Boden und Wasser:

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser wird ein bereits genutzter Standort aufgewertet und die Flächeninanspruchnahme somit auf ein Mindestmaß begrenzt. Vorhandene, nicht weiter benötigte Wegeflächen (z.B. Fußweg) und überbaute Flächen werden entsiegelt.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen kann vorhabennah auf den angrenzenden Flächen versickern und wird so dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser so gering wie möglich gehalten.

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind zu vermeiden (vgl. § 1 BBodSchG und § 1a BauGB).

#### Fauna:

Nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen für die Fauna sind dem Fachbeitrag zum Artenschutz, erstellt durch die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH vom 27.05.2021, entnommen.

*„Es sind grundsätzlich Bauzeiten innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vogelarten auszuschließen. Dementsprechend sollte mindestens in der Zeit von 01. März bis zum 01. Oktober keine Baufeldberäumung oder Abrisstätigkeit stattfinden. Vorgeschlagen wird das möglichst umfängliche Belassen des Gehölzbestandes um den Charakter des Grundstückes als Brutplatz zu erhalten. Zusätzlich sind Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter im Umfeld des Vorhabenbereiches zu installieren. Der Rückbau der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Eine ökologische Bau-*

*begleitung sollte die Arbeiten und die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen/ CEF-Maßnahmen fortwährend überwachen bzw. begleiten und in enger Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MSE bei Bekanntwerden von Gefährdungen planungsrelevanter Tierartengruppen tätig werden. Etwaige Funde von Fledermäusen im Baufeld wären zu sichern und an geeigneter Stelle außerhalb des Gefahrenbereiches bzw. zu den vorinstallierten Ausweichquartieren zu verbringen. Es sind 30 Nisthilfen anzubringen. Es sind darunter 10 Halbhöhlenkästen, 10 Nischenbrüterkästen/-höhlen und 10 Nisthöhlen mit unterschiedlichen Oval- und Rundöffnungen für die Avifauna zu installieren. Bezüglich der Fledermausarten sind 10 Fledermausflachkästen sowie 10 Fledermaushöhlen sowie 10 Fledermausgroßraumflachkästen oder eine vergleichbar große Fläche als Ersatz für Fledermausquartiere vor Beginn der Maßnahmen auf dem Gelände anzubringen und langfristig zu erhalten. Die Summe der zu veranlassenden Maßnahmen könnte an einem Fledermausturm/ Häuschen ihre Billigung finden, an dem unterschiedlichste Nisthilfen angebracht werden können."*

Die oben genannten Maßnahmen vermeiden das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach §45 Abs. 7 BNatSchG entfällt gemäß den Aussagen der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH, 2021 bei deren Einhaltung.

Sollte der Zeitraum für die Baufeldräumung nicht einzuhalten sein, so ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Naturschutzbehörde einzuholen.

#### Gehölze:

Über die unvermeidlichen Rodungen im Bereich der Baufelder hinaus, sind die Wegeführung und die Stellflächen so geplant, dass vorhandene Gehölze möglichst erhalten bleiben. Planerisch zum Erhalt festgesetzt, sind, bis auf eine Blaufichte im Baufeld A, alle gesetzlich geschützten Bäume im Plangebiet, weitere Bestandsbäume, die nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegen sowie die vorhandenen linienhaften Gehölze an der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die übrigen Bäume und Sträucher sind im Rahmen der Grünflächenplanung möglichst zu integrieren und zu erhalten.

Bei den Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)“ anzuwenden.



Dabei ist insbesondere zu beachten:

- Schutz der oberirdischen Teile gegen mechanische Beschädigung wie Quetschungen oder Risse innerhalb des Wurzelbereichs (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) durch Abzäunung.
- Keine Verdichtung des Wurzelbereichs durch Befahren mit Fahrzeugen.
- Schutz der Wurzelbereiche: kein Auftrag, kein Abtrag, keine Aufgrabungen im Wurzelbereich.

## **4.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsermittlung**

Die Bewertung verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan unter Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung des MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (HzE 2018) durch die INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, 2024 erarbeitet. Im Folgenden sind die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt.

### **4.2.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben ergibt sich aus der Summe der ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ):

|                                                    |                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| EFÄ für Biotopbeseitigung/ -veränderung:           | 2.716,00 m <sup>2</sup>              |
| + EFÄ für Funktionsbeeinträchtigungen:             | - m <sup>2</sup>                     |
| + EFÄ für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung: | 584,00 m <sup>2</sup>                |
| = Multifunktionaler Kompensationsbedarf (EFÄ):     | <b><u>3.300,00 m<sup>2</sup></u></b> |

Im Zuge der Baumaßnahmen müssen Bäume gefällt werden. Der Verlust ist gemäß Baumschutzkompensationserlass, Anlage 1, auszugleichen. Für die drei im Zuge der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume mit Stammumfängen zwischen 50 cm und 150 cm sind drei einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

### **4.2.2 Geplante Kompensationsmaßnahmen**

Für den Verlust der Bäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass drei standortgerechte, heimische Laubbäume, die dauerhaft erhalten werden müssen, innerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen.

Der Kompensationsbedarf, der im Zuge der Entwicklung und Erneuerung von Freizeit- und Erholungsflächen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.

01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow gemäß HzE 2018 entsteht, soll durch den Ankauf von 3.300 Ökopunkten aus einem Ökokonto mit dem Zielbereich Agrarlandschaft erfolgen. Das Ökokonto wird sich ebenso wie die Eingriffsfläche in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befinden.

Die auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018 und des Baumschutzkompensationserlasses ermittelten Eingriffe durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können durch die Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

#### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Geltungsbereich ist auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die bisherige, auch schon bei Aufstellung des FNP vorhandene, Nutzung besteht jedoch als Ferienlager, das der Erholung diene und derzeit von den Eigentümern als Ferienhausanlage genutzt wird. Der geplanten Nutzung entsprechende Gebäude und Anlagen sind daher am Standort bereits vorhanden (u.a. Hauptgebäude, Nebengebäude, Bungalows, Sanitärgebäude und Freizeiteinrichtungen). Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Infrastruktur (u.a. Radwanderwege, Parkplatzfläche), gesellschaftlicher Angebote (Naturfreibad, Restaurant) sowie der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (LEP MV 2016) bzw. in einem Tourismusschwerpunktraum (RREP MS 2011) weist der Standort eine optimale Lage auf. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht eignet sich die Fläche aufgrund der geringen erforderlichen Eingriffe am Vorhabenstandort durch die Erneuerung der Nutzung als Ferienhausgebiet und der Angliederung an bereits bebaute Flurstücke im Außenbereich (Vermeidung einer Zersiedelung). Alternativstandorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kommen aus umweltfachlichen und wirtschaftlichen Gründen daher nicht in Betracht.

## **5 Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

### **5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

Die zur sachgerechten Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlichen Angaben standen zur Verfügung.

Die Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht basiert u.a. auf den Inhalten und Aussagen der vorliegenden Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. Die Ergebnisse des Fachbeitrages Artenschutz sowie die Prüfung zur Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des betroffenen EU-Vogelschutzgebietes 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, erstellt durch SCHUCHARDT, 2021, sowie die Ergänzungen zu beiden Unterlagen und auch der Landschaftspflegerische Begleitplan, alle drei Unterlagen erstellt durch die INGENIEURBÜRO OLDENBURG GMBH, 2024, jeweils zum vorhabenbezogenen B-Plan wurden, in die Betrachtungen einbezogen.

Schwierigkeiten haben bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht bestanden.

### **5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH empfiehlt jedoch in ihrem Fachbeitrag Artenschutz vom 27.05.2021 eine ökologische Baubegleitung für die Abrissarbeiten und die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen/ CEF-Maßnahmen in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können durch Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von drei Bäumen und Ankauf von 3.300 Ökopunkten) kompensiert werden. Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Wustrow sichergestellt.

## **6 Verwendete Unterlagen**

BauGB – Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986.

BauNVO – Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der akt. Fassung

BBodSchG - Bundesbodenschutzgesetz: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998, aktuelle Fassung.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009.

BRPHV – Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).

BRPHV/Anl – Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2022): Landschaftssteckbrief Neustrelitzer Kleinseenland, Abfrage 0472022 (<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/neustrelitzer-kleinseenland>)

BAUGRUNDLABOR BUSSE + PARTNER GBR (2022): Geotechnischer Kurzbericht vom 03.03.2022, Proj.-Nr. 1/3097-1/22, Neustrelitz

DSchG M-V – Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Januar 1998

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH (2024): Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. Planungsstand Entwurf.

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH (2024): Ergänzung des Fachbeitrags Artenschutz – Potentialabschätzung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. saP 24.010 vom 31. Januar 2024

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH (2024): Ergänzung zur Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des EU-Vogelschutzgebiets „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (DE 2642-401) - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. FFH 24.012 vom 31. Januar 2024

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH (2024): Landschaftspflegerischer Begleitplan - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow. LBP 24.011 vom 31. Januar 2024

LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN, AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: GeoPortal.MV ([www.geodaten-mv.de](http://www.geodaten-mv.de)).

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG MV 2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG MV 2011): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte – Erste Fortschreibung Juni 2011.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG MV): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) und WMS-Server des LUNG M-V.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG MV): Wasserrahmenrichtlinie in Mecklenburg-Vorpommern, Wasserkörpersteckbriefe ([www.wrrl-mv.de](http://www.wrrl-mv.de)).

LWaldG - Landeswaldgesetz M-V vom 27.07.2011 in der aktuellen Fassung.

LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Juni 2016

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018 (HzE 2018), Schwerin, 01. Juni 2018. Redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019

NatSchAG – Naturschutzausführungsgesetz Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 in der aktuellen Fassung.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 15.06.2011.

SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH (2021): Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ Entwicklung eines Ferienparkes, Bearbeitungsstand 27.05.2021, Waren (Müritz)

SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH (2021): Prüfung zur Verträglichkeit mit den Schutzzwecken und -zielen des betroffenen EU-Vogelschutzgebietes 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Wustrower Freiheit“ Entwicklung eines Ferienparkes, Bearbeitungsstand 25.05.2021, Waren (Müritz)

UMWELTMINISTERIUM MV (1994): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale Stand 24. März 1994, Kartenportal Umwelt des LUNG MV.

UVPg – GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG vom 18. März 2021.

WAbstVO M- V - Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 in der aktuellen Fassung.

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009.

WRRl - WASSER-RAHMEN-RICHTLINIE - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.