

# Begründung

---

zur  
**IV. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Ostseebad Wustrow**



Auftraggeber: Gemeinde Wustrow  
Amt Darß- Fischland  
Chausseestraße 68 a  
18375 Born a. Darß

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten  
Tel.: 0 38 21 / 6 22 88

Stand: 30. Juni 2023

**0. Inhaltsübersicht**

1.	Erfordernis und Anlass der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow	3
2.	Inhalt und Ziel der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow	3
3.	Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3
4.	Bodendenkmale und Bodenfunde	4
5.	Auswirkung der Planung	4
6.	Brand- und Katastrophenschutz	4
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	5
8.	Umweltbericht	5
8.1	Einleitung	5
8.1.1	Ziele der Bauleitplanung	5
8.1.2	Ziele der Fachgesetze	5
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
8.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
8.2.1.1	Schutzgut Mensch	6
8.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
8.2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	6
8.2.1.4	Schutzgut Landschaft	6
8.2.1.5	Schutzgut Fläche	7
8.2.1.6	Schutzgut Boden	7
8.2.1.7	Schutzgut Wasser	7
8.2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
8.2.2	Wechselwirkungen	8
8.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	8
8.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
8.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
8.4	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung- „Monitoring“	8
8.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	8

## **1. Erfordernis und Anlass der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow**

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow fasste in ihrer Gemeindevertreterversammlung am 28.10.2021 den Beschluss, die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund zwischenzeitlich stattgefundenener Entwicklungen parziell geändert werden. Die für diesen Bereich dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde. Sportliche und kulturelle Einrichtungen haben sich an anderen Bereichen des Gemeindegebietes etabliert.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Wustrow durchgeführt.

## **2. Inhalt und Ziel der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow**

Der mit Datum vom 19. 09.1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Wustrow soll zum 4. Mal geändert werden. Der Ursprungsplan bleibt weiterhin gültig, die Änderung wird nur parziell in dem gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich vorgenommen.

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung sind die Änderungen farbig dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im nachfolgenden Bereich, der

- im Norden durch die Gemeindestraße „Strandstraße“
- im Osten durch vorhandene Bebauung und Grünland
- im Süden durch vorhandenes Grünland und
- im Westen durch vorhandene Bebauung und Grünland

begrenzt ist, geändert.

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 0,4 ha und liegt auf einer Fläche für den Gemeinbedarf. Im Zuge der touristischen Entwicklung der Ortslage Wustrow wurde die Strandstraße bereits vollständig saniert und straßenbegleitend baulich aufgewertet. So entstand die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung der Strandstraße angepasst und nunmehr nachrichtlich in die IV. Änderung als Wohnbaufläche aufgenommen wird.

Der südliche Teil des Plangebietes hingegen soll zur Entwicklung einer Ferien- und Wohnanlage auf einer bisher unbebauten Fläche genutzt werden. Es sollen zu gleichen Anteilen Ferienwohnungen und Wohnungen entstehen. Die Fläche wird als sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen ausgewiesen.

Die gewählte Mischnutzung dient dem wirtschaftlichen Fortbestand eines bestehenden Tourismusunternehmens. Aufgrund der Kleinteiligkeit entfaltet diese Planung innerhalb der bebauten Ortslage des Ostseebades Wustrow keine Raumbedeutsamkeit.

Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **3. Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow hat keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.

Im Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK- Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Plangebiet sind derzeit keine von der 50 Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen vorhanden bzw. in nächster Zeit geplant.

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

#### **4. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **5. Auswirkung der Planung**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ostseebad Wustrow an der Strandstraße. Derzeit ist die straßenseitige Fläche bereits bebaut. In zweiter Reihe zur Strandstraße untersteht das Plangebiet keiner geregelten Nutzung. Diese Fläche ist unbebaut und war ursprünglich eine Freifläche mit teilweise geschotterten Bereichen.

Hier soll in einem Lückenschluss zur umliegenden Bebauung eine Fläche für Ferien- und Dauerwohnen entstehen und als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Die Ursprungsnutzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als eine für sportliche und kulturelle Zwecke dienende Gemeinbedarfsfläche dar.

Diese Art der baulichen Nutzung entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich positiv auf die Ortsentwicklung und die Umweltbelange aus.

Das Vorhaben liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Das Gelände fällt leicht von Nord 3,80 m NHN nach Süd 3,30 m NHN.

§ 78 b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen. Entsprechende Genehmigungen für Maßnahmen, die eine Gewässernutzung darstellen, sind bei der unteren Wasserbehörde des LK V-R einzuholen.

Im Umfeld des Plangebietes (ca. 740 m südwestlich gelegen) befindet sich ein nach dem Bundes- Immissions- Schutzgesetz (BImSchG) genehmigtes Spülfeld. Es kann daher nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass zu mindestens kurzfristig, bedingt durch die Bewirtschaftung des Spülfeldes, Betriebsgeräusche oder Gerüche wahrnehmbar sind.

#### **6. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind keine Flächen enthalten, die beim Munitionsbergungsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Bereiche geführt werden. Unabhängig davon sind jedoch in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Die Belange des Brandschutzes müssen im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises V-R ist grundsätzlich erforderlich.

Folgende Grundsätze sind einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für

- Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.);
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist

zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 15 NatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in die Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Naturschutzgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 23. Februar 2010 unter § 15 NatSchG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt eine grünordnerische Bewertung, in der Ausgleichsmaßnahmen für das konkrete Vorhaben nachgewiesen und durch den Verursacher zu realisieren sind.

Ein Fachbeitrag zur Betroffenheit geschützter Arten wird auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten, Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG verursachen kann.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

#### **8.1.1 Ziele der Bauleitplanung**

Der mit Datum vom 19. September 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow soll zum vierten Mal in einem Teilbereich geändert werden. Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum. Geändert wird die Nutzungsart von Flächen für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche und Sonderbaufläche Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen.

#### **8.1.2 Ziele der Fachgesetze**

Bei der Durchsetzung der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Vorrangiges Ziel der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Aktualisierung durch den Änderungsbereich herbeizuführen und gleichzeitig zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Fläche, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes Wustrow liegt nicht im FFH (Flora Fauna Habitat) -Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG und nicht im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow verfügt über einen Landschaftsplan. Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) von 2016 ist am 24. Mai 2016 in Kraft getreten. Danach liegt der Planbereich im Vorhaltsgebiet Tourismus.

## **8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **8.2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Bei Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohn- und Sonderbauflächen verändert sich die Verkehrssituation positiv. Emissionsherde sind nicht erkennbar. Die durch das Betreiben von sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsflächen werden langfristig nicht mehr stattfinden.

##### Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

#### **8.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bei Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohn- und Sonderbauflächen tritt keine zusätzliche Belastung auf.

##### Bewertung

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Grünflächen teilweise versiegelt. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt eine grünordnerische Bewertung, in der Ausgleichsmaßnahmen für das konkrete Vorhaben nachgewiesen werden.

#### **8.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern.

Die Planung weist gegenüber der gegenwärtigen Situation positive Veränderungen auf. Für die Erschließung der Wohn- und Sonderflächen werden ausschließlich vorhandene Zuwegungen und Ver- und Entsorgungsanschlüsse genutzt.

##### Bewertung

Der Entwurf der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht eine Zunahme von Grünflächen, was zu klimaökologisch günstigen Umweltbedingungen führt.

#### **8.2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Der Änderungsbereich ist anthropogen. Naturflächen werden durch die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen. Abgrabungen und Einschnitte werden nicht vorgenommen.

Die im Entwurf dargestellten Nutzungsänderungen ordnen sich in das Landschaftsbild ein.

### Bewertung

Bei der Umsetzung der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Schutzgut Landschaft positiv beeinflusst. Aufgrund der Kleinflächigkeit entfaltet die Planung keine Raumbedeutsamkeit.

#### **8.2.1.5 Schutzgut Fläche**

Durch die geplante Bebauung wird es standortbedingt eine Verlagerung von Versiegelungsflächen geben. Durch die Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohn- und Sonderbauflächen entstehen keine zusätzlichen Flächen.

### Bewertung

Das Schutzgut Fläche wird durch Planung nur bedingt beeinflusst. Unverbaute, nicht versiegelte Flächen sind auch weiterhin vorhanden.

#### **8.2.1.6 Schutzgut Boden**

Bei Änderung der Gemeinbedarfsfläche in Wohn- und Sonderbauflächen sind geringe positive Veränderungen zu erkennen. Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise auf großflächige schädliche Bodenveränderungen vor.

### Bewertung

Das Schutzgut Boden wird somit nicht durch die Planung beeinflusst.

#### **8.2.1.7 Schutzgut Wasser**

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen als durchgängig gut einzustufen. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung. Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten.

### Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu keiner Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Das Niederschlagswasser kann direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Mit der Änderung der Flächennutzung wird das Schutzgut Wasser nicht beeinflusst.

#### **8.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach gegenwärtigem Stand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten.

### Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb der Änderungsbereiche ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

### **8.2.2 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und

Sachgütern sind in den bereits weitgehend durch versiegelte Flächengeprägten Bereich nicht zu erwarten.

### **8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die IV. Änderung nicht grundsätzlich verändern. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen weiterhin baulich genutzt werden und keine neuen Zufahrten entstehen. Durch die unversiegelten Flächen wird die Qualität der Umwelt nicht gemindert.

Es werden zusammenhängende grundstücksübergreifende Grünflächen entstehen, die das Landschaftsbild in seiner Natürlichkeit erhalten und zum Schutz des Naturhaushaltes beitragen.

### **8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Mit der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Voraussetzungen für die Verringerung und den Ausgleich nachteiliger Auswirkungen geschaffen worden.

### **8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die beabsichtigte Aufwertung eines innerörtlichen zentralgelegenen Standortes sind Alternativen für die Ortslage Wustrow nicht möglich.

### **8.4. Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“**

Die Gemeinde Wustrow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Wustrow unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Überwachung der Umsetzung der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht letztlich darin, dass die Einhaltung der Vorgaben durch die Gemeinde Wustrow geprüft werden.

Die im Änderungsbereich vorgenommene Wandlung von Flächennutzungen hat keine kumulative Wirkung, das heißt Überlagerungen und gegenseitige Verstärkung von Auswirkungen auf die Umwelt finden nicht statt.

### **8.5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Umweltbelange und Auswirkungen der späteren Umsetzung der Planung auf die Umwelt geprüft.



Die Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in Wohn- und Sonderbauflächen haben keine Auswirkungen auf die Umweltbelange. Negative Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung sind auszuschließen.

Bei Nichtdurchführung der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes würden keine zusammenhängen Flächen baulich verdichtet werden und eine Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Gebäude und räumlicher Verflechtung von Siedlungs- und Landschaftselementen könnte nicht vorgenommen werden.

Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter.

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

---

Daniel Schimmelpfennig  
Bürgermeister

Ostseebad Wustrow, 11.Januar 2022  
geändert: 06.Juli 2022  
geändert: 30.Juni 2023