

Satzung zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1 : 1000  
„Ferienhäuser am Plätlinsee“  
der Gemeinde Wustrow

2014

## Begründung



**Architekten & Ingenieure**

DAS KRÜGER-MANZKE WERK  
Architekten & Ingenieure  
GmbH  
Bahnhofstraße 20, 17235 Neustrelitz

September 2014

# Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze und Planungsziele
3. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 10 (1) BauNVO
4. Verkehrliche Anschließung
5. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft
6. Spielwiese/ Kinderspielplatz
7. Einfriedungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Kosten der Erschließung
10. Maßnahmen zur Realisierung
11. Altlasten
12. Bodenfunde
13. Brandschutz
14. Zusammenfassung:
15. Teil A: Planzeichnung
16. Anlage (diese Anlagen werden Bestandteil der B-Plan Änderung):
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro für Landschaftsplanung und Umweltgestaltung Dipl.-Ing. Jörg Schmiedel
  - Biotopenerfassung, avivaunistischer Fachbeitrag, und Eingriffsbeurteilung Landschaftsplanung und Umweltgestaltung Dipl.-Ing. Jörg Schmiedel
  - Abnahme artenschutzrechtlicher Auseinandersetzungen Untere Naturschutzbehörde, Herr R. Simon
  - Landesamt für Bodendenkmalpflege MV

## **Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow**

### **Begründung (§2a und 9 Abs. 8 BauGB):**

Die Gemeindevertretung Wustrow hat in ihrer Sitzung am 13.06.2013 den Aufstellungsbeschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1 : 1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ nach §13 BauGB gefasst.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow ist das Baugesetzbuch. Die geplante Änderung ist § 13 BauGB durchführbar weil,

- nach §13 Abs. 1 BauGB sind Inhalt und Umfang der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 gering.
- nach §13 Abs. 1 Satz (1 und 2) BauGB durch die Untere Naturschutzbehörde von einer detaillierten avifaunistischen Untersuchung abgesehen wird (die Voruntersuchung hat ergeben, dass dem Südufer des Plätlinsees eine verhältnismäßig geringe Bedeutung für die Avifauna und somit auch dem Schutz im Sinne der Natura 2000 Gebiete (BNatG) zukommt.

Nach §13 Abs. 3 „wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Gemäß §13 BauGB ist aus oben genannten Gründen das vereinfachte Verfahren anwendbar. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§3 Abs. 1 und 4§ Abs. 1 BauGB) abgesehen wird.

Da die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1 : 1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ den vorangegangenen B-Plan vollständig ersetzt, werden in der folgenden Begründung nicht nur die Änderungen des B-Plans beschrieben, sondern auch die Festsetzungen die keiner Änderung unterzogen werden.

## **1. Allgemeines**

Auf der Grundlage des § 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch den Artikel 1 G des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 2191, 2253)) und § 13 BauGB wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Gemeinde Wustrow vom 13.06.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 - M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Die gestalterischen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung des §86 LBauO M-V (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Nr. 5 vom 26. April 2006 S. 102) zuletzt geändert am 20. Mai 2011 (BVBl. M-V S. 323)) und der Ortsatzung der Gemeinde Wustrow angepasst.

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 - M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow umfasst die Grundstücke 251/7 bis 251/28, 250 und 294/2 Flur 1, Gem. Wustrow.

Das Plangebiet wird begrenzt

- Im Norden durch die vorhandene Bebauung am Plätlinsee
- mit der Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 249/2 und 250, reicht das B-Plan-Gebiet nun direkt an die Grenze des teilw. verlandeten Plätlinsee
- Im Osten durch die Grünflächen der Flurstücke 252/1, Flur 1, Gem. Wustrow,
- Im Westen durch das Flurstück 244/1, Flur 1, Gem. Wustrow
- Im Süden durch die Kreisstraße MST 12

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden im Norden, um die Grundstücke 249/2 und 250, auf Grund der notwendigen Schaffung eines unmittelbaren Seezugang und somit einer erfolgreichen Vermarktung der Ferienhausgrundstücke erweitert, auch um den zukünftigen Benutzern der Ferienhäuser einen permanenten Zugang zum Plätlinsee gewährleisten zu können und somit auch den Vermarktbarkeit der einzelnen Grundstücke steigern zu können.

Diese Grundstücke (249/2 und 250) sollen weder bebaut, noch anderweitig versiegelt werden. Sie dienen lediglich als private Grünfläche und als unmittelbaren Seezugang zum Plätlinsee. Sie verbleiben außerdem in der Hand des Veräußerers (Herrn Böckermann) und werden in der Landschaftspflegerischen Begleitplanung als Grünfläche ausgewiesen,

entsprechend sachgerecht gepflegt. Herr Böckermann gewährt Wegerecht für die künftigen Grundstückseigentümer.

Im Osten, Westen sowie im Süden bleiben die vorhandenen Grenzen des Geltungsbereiches unberührt.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze und Planungsziele**

Um eine sinnvolle, marktgerechte Investition mit ökonomischem Erfolg und im Einklang mit den Zielen der Gemeindeplanung der Gemeinde Wustrow zu realisieren, sind die im Folgenden beschriebenen Änderungen und Anpassungen erforderlich.

Auf Grund der nach wie vor enormen Nachfrage nach Ferienhäusern im Bereich des Plätlinsees, besteht in der Gemeinde Wustrow ein erheblicher Bedarf an erschlossenen Ferienhausbaugrundstücken.

Durch das entsprechende Raumangebot dieser Ferienhäuser und die gestalterische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, sowie die Extensivierung der Nutzung, wird ein entsprechendes Klientel auch überregional angesprochen. Dies führt neben den wirtschaftlich touristischen Effekten für die Region, auch zu einer Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Urlaubsregion insgesamt.

Die unmittelbare Nähe zum Plätlinsee mit dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 1/98, an Wochenendhausgrundstücken, welche alle einen direkten Seeblick haben, soll aufgegriffen und nun als Ferienhausgrundstücke vermarktet und so der vorhandene Bebauungsplan durch die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow auf die neuen Investitions- und Vermarktungsgegebenheiten gezielt angepasst werden.

Um den künftigen Ferienhauseigentümern auch einen uneingeschränkten Zugang zum unmittelbar gelegenen Plätlinsee gewährleisten zu können, ist es notwendig den Geltungsbereich um die Grundstücke 249/2 und 250 zu erweitern und somit den direkten Wasserzugang mit privater Grünfläche herzustellen.

Die vorhandene Steganlage wird hierzu weder ausgebaut, noch für die Ferienhausbesitzer gangbar gemacht.

Die schon vorhandene amtliche Teilung der Grundstücke bleibt von der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1:1000 unberührt.

Durch das nun entstehende Ferienhausgebiet soll der Ort Wustrow durch eine nun viel höhere und wechselnde Urlauberfrequentierung belebt und als Urlaubsgebiet bekannt gemacht werden.

### **3. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 10 (1) BauNVO**

Das in Satz 1 festgesetzte Sondergebiet der Erholung Wochenendhausgebiet (SO – WO nach §9 BauGB und § 10 (3) BauNVO) wird als SO – Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO – Ferienhaus §10 (4)) festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung spiegelt den Charakter der Umgebungsbebauung wider und ermöglicht eine dorfgerechte Weiterentwicklung, die sich in die ländliche Ortsstruktur der Gemeinde Wustrow einfügt.

Die im Baubauungsplan festgesetzten, sich im nördlichen Bereich befindenden, 20 Baugrundstücke bleiben unverändert, die Baugrenzen werden auf 2 Baufelder erweitert. Es darf jedes Baugrundstück mit nur einem Ferienhaus bebaut werden.

Im nord-westen des Geltungsbereiches werden die Baugrenzen im Bezug auf den dort angrenzenden Wald auf 20m zurückgesetzt. (siehe Planzeichnung Teil A)

Der gesetzlich festgesetzte Grenzabstand (§6 LBauO M-V) von min. 3,00m wird zwingend eingehalten. Diese Änderung ist notwendig, um eine freiere Grundstücksgestaltung und Vermarktbarkeit zu erzielen.

Die zulässige Grundstücksfläche von 75m<sup>2</sup> bleibt erhalten. Der Charakter einer kleinteiligen, landschaftbezogenen Bauweise bleibt dabei erhalten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geländeverlaufes besteht ein Höhenunterschied von 5,00m, welcher bereits durch die umgesetzte Straßenführung (lt. B-Plan) berücksichtigt wurde, so auch die bereits abgeschlossene Aufteilung der lt. B-Plan festgesetzten Grundstücke.

Traufhöhen bleiben auf 3,50m begrenzt, werden aber durch zusätzlich zugelassene Gaubeneinschnitte, als Spitzgauben, aufgelockert.

Die festgesetzte Firstrichtung wird auf Nord-Süd-Richtung, parallel der Grundstücksteilungen, geändert und festgesetzt. Dies ist notwendig, um die Bewohnern der künftigen Ferienhäuser einen uneingeschränkten Seeblick gewährleisten zu können.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gewollte Geländestafflung bleibt erhalten.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Die festgesetzte Dachneigung bleibt unverändert (35°-45°).

Da sich das B-Plan-Gebiet vom eigentlichen Dorfkern der Gemeinde Wustrow weit entfernt befindet (gegenüber des Seeufers des Plätlinsees), und auch die vorhandene Bebauung eher eine Mischdachdeckung verschiedenster Dachtypen aufweist, wird von der festgesetzten Farbe (rot bis rotbraun) abgesehen und anthrazit Betondachstein- oder Dachziegeldeckung festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass das Ferienhausgebiet so dennoch eine in sich geschlossene Bebauung darstellt.

Zusätzlich wird die zulässige Fassadenfarbe, um Putzfassaden in hellen Farbtönen erweiternd festgesetzt, um künftigen Ferienseigentümern die Möglichkeit der eigenen Farbauswahl gewährleisten zu können.

Alle weiteren festgesetzten möglichen Fassadelemente sowie Gestaltungen blieben davon unberührt.

Da auf dem B-Plan-Gebiet lediglich ein Haustyp in variantenreicher Vielfalt entstehen soll, wird davon ausgegangen, dass einer Erweiterung der Putzfarbenmöglichkeiten der einheitlichen, in sich geschlossenen Bebauung nicht entgegen wirkt.

### **4. Verkehrliche Anschließung**

Der Ausbau des Straßen und Verkehrsnetz im B-Plangebiet ist weitestgehend abgeschlossen und bereits wie im B-Plan festgesetzt hergerichtet.

Der Veräußerer Herr Böckermann gewährt den künftigen Ferienhausbesitzern einen uneingeschränkten Zugang (Gehrecht) zum Plätlinsee über die Grundstücke 249/2 und 250.

### **5. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

Das B-Plan-Gebiet hat sich im Laufe der vergangenen Jahre von 2006 sehr stark in Bezug auf die Natur geändert. Auf den künftigen Grundstücken der Ferienhausbesitzer hat sich ein Biotop angesiedelt, westlich des Geltungsbereiches ist ein Waldgebiet verzeichnet (Flurstück 244/1), nord-östlich im Geltungsbereich ist eine Waldsukzession (6 Spielwiese /Kinderspielplatz) entstanden. Zusätzlich reicht dieses B-Plan-Gebiet an ein Vogelschutzgebiet der Natura 2000.

Diese Punkte gaben zum Anlass, dass dem B-Plan ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Biotopentypenfassung mit Eingriffsbeurteilung und avifaunistischer Beurteilung erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltgestaltung Dipl.-Ing. Jörg Schmiedel, angefügt wurden. Die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in diesem Bericht hinreichend erklärt. Mit dem Vorhabensträger und auch mit dem Verfasser der Fachbeiträge, wurde eine geeignete Fläche zur

Kompensation auf dem Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes (Teil B) erarbeitet und festgesetzt. Diese Magerrasenfläche soll wie folgt hergestellt werden, „die Durchführung der Maßnahme soll durch Abschieben und Abfuhr des dünnen humosen Oberbodens bis auf den anstehenden Sand erfolgen. Auf dem überwiegenden Teil der Fläche wird es ausreichen, ca. 10 cm Oberboden abzutragen. Das Abschieben soll nach Möglichkeit in mehreren streifenförmigen Abschnitten über mehrere Jahre verteilt erfolgen, weil dies bessere Bedingungen für die Migration in die neu entstehenden Biotopbereiche schafft und zudem unterschiedliche Sukzessionsstadien entstehen. Eigentumsrechtlich ist die Fläche gesichert, so dass sie für die Durchführung der Maßnahme zur Verfügung steht.“ (Büro für Landschaftsplanung und Umweltberatung Dipl.-Ing. Jörg Schmiedel)  
Durch die untere Naturschutzbehörde wurden folgende zusätzliche Maßnahmen gefordert:

10 Büsche, je 5 als Wacholder (*Juniperus*) und 5 als Sanddorn (*Hippophae ramnoides*)

3 Lesesteinhaufen aus kleineren Steinen, nicht höher als 1m.

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung, zur Gestaltung der Stellplätze, Zufahrtsbereiche sowie für einzelne Pflanzmaßnahmen werden getroffen, um die vermeidbaren Eingriffe zu minimieren, das Kleinklima zu verbessern und um einen Landschaftsökologischen Ausgleich für versiegelte Flächen zu erhalten.

#### **Umwandlung der Waldsukzession nord-östlich im Geltungsbereich**

Die Kompensation dieser Waldsukzession mit einer Fläche von 3.287m<sup>2</sup> wird 1:1, mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde nach § 15 LWaldG, im süd-osten des Geltungsbereich umgewandelt. Die für die Erstaufforstung vorgesehene Fläche beträgt 3.732m<sup>2</sup> (siehe Planzeichnung Teil A) und wird mit vorwiegend einheimischen Baumarten, siehe Pflanzliste, aufgeforstet.

#### **Angrenzende Waldfläche im Westbereich**

Der Geltungsbereich des B-Planes wird westlich von einem Waldgebiet eingefasst. Um die dortigen Waldgrenzen, auch in Absprache mit der unteren Forstbehörde zu wahren beginnen die Baufelder in einem Abstand von 20m gemäß Punkt 2 des §3 (1) der WAbstVO M-VM; die Mitte des öffentlichen Erschließungsweges gilt als Waldgrenze. Nord-östlich beträgt die Waldgrenze 30m.

#### **6. Spielwiese/ Kinderspielplatz**

Im B-Plan-Gebiet wird eine Spielwiese/ Kinderspielplatz ausgewiesen, welche in Art und Umfang zum ursprünglichen B-Plan unverändert bleibt, sich nun aber an geänderter Stelle befindet.

## **7. Einfriedungen**

Der dörfliche Charakter des Plangebietes wird durch die Festsetzungen der Einfriedungen hervorgehoben. Durch die Heckenanpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenzen soll ein städtebaulich einheitlicher Gesamteindruck entstehen.

Die Festsetzungen der Einfriedungen der Grundstücke bleiben gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Sie bleiben von der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow unberührt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss der einzelnen Grundstücke für die öffentliche Wasserversorgung durch den Zweckverband Strelitz ist bereits, lt. B-Plan vorgesehen, abgeschlossen.

Die Anschlüsse für die Elektroversorgung sind hergestellt.

Die Beheizung der Ferienhäuser erfolgt über eine Elektrogebäudeheizung.

Die Pumpstation für das Schmutzwasser ist bereits fertiggestellt. Die vorhandenen Grundstückseigentümer (direkt angrenzend an den Plätlinsee) sind bereits angebunden und leiten ihr Abwasser dorthin ein.

Die Beheizung der Ferienhäuser durch zentrale Flüssiggasanlagen entfällt, zu Gunsten einer umweltfreundlicheren Elektroheizung.

Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken verrieseln.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr, die in Trägerschaft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte steht.

## **9. Kosten der Erschließung**

Durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages verbleiben die Erschließungskosten beim Erschließungsträger.

Dieser Punkt bleibt von der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee der Gemeinde Wustrow unberührt.

## **10. Maßnahmen zur Realisierung**

Die Grundstücksteilungen entsprechend des B-Plans sind bereits durch das Vermessungsbüro Täger abgeschlossen und katasteramtlich erfasst.

## **11. Altlasten**

Durch bereits vorangegangene Erdbauarbeiten sind keine Altlasten ersichtlich geworden.

## **12. Bodenfunde**

Die Erdarbeiten der zu erwartenden Bodenfunduntersuchung wurden am 16.11.2000 in weiten Teilen abgeschlossen. Es werden keine weiteren Bodenfunde erwartet. Eine Kopie des Abschlusses der Bergungs- und

Dokumentationsarbeit ist als Anlage beigefügt. Dennoch sollte bei Grabungen das Amt für Kultur und Denkmalpflege schriftlich informiert davon in Kenntnis gesetzt werden.

### **13. Brandschutz**

Es sind 2 Unterflurhydranten im Plangebiet vorhanden und gekennzeichnet.

#### **14. Zusammenfassung:**

**Mit der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98 – M 1:1000 „Ferienhäuser am Plätlinsee“ der Gemeinde Wustrow wird der Geltungsbereich um die Grundstücke 249/2 und 250 erweitert. Von einer weiteren Bebauung dieser Grundstücke wird seitens des Vorhabenträgers abgesehen, der Vorhabenträger gewährt lediglich Wegerecht zum Ufer des Plälinsee.**

**Um den zukünftigen Käufern der Grundstücke auch eine Weitervermietung ihrer Häuser ermöglichen zu können, wird das Sondergebiet als Ferienhausgebiet neu festgesetzt.**

**Die nun entstehenden Ferienhäuser sollen flexibler und somit attraktiver gestaltet werden und bedürfen in den durch den vorhandenen B-Plan gestalteten Festsetzungen außerdem kleinere Änderungen,**

- eine neue Ausrichtung des Firstes parallel zu den Grundstücken, nord-südlich**
- eine anthrazit Betondachstein- oder Dachziegeldeckung**
- Gauben und Dacheinschnitte**
- eine helle Putzfassade.**

**Durch die Einhaltung des Landschaftpflegerischen Begleitplanung und der Neuschaffung der Biotopsflächen als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen wird dem über die Zeit entstandenen hohen Anspruch an Umweltbewusstsein und Landschaftspflege genüge getan.**