

Zusammenfassende Erklärung

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

gemäß § 6 Absatz 5 BauGB

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

1. Einleitung

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 stattgefundener 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. Umweltschutzziele

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 im Änderungsbereich herbeizuführen und gleichzeitig zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind. Durch die Revitalisierung der brachliegenden Fläche wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

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

Die Gemeinde Ostseebad Wustrow liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Dieses erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion und ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert, wobei die engeren Schutzzonen außerhalb der Ortslage liegen und grundsätzlich von Bebauungen frei zu halten sind. Die Ortslage selbst unterliegt jedoch nicht den Bestimmungen der LSG-Verordnung. Nur für neu einzubeziehende Außenbereichsflächen muss eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In ortsüblicher Weise wurde die von der Gemeindevertreterversammlung am 28.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellte IV. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Veröffentlichungen des Aufstellungsbeschlusses mittels Aushangs an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Internetseite <https://www.sitzungsdienst-darssfischland.de/ris/ti-darss-5/> vom 29.11.2021 bis zum 14.12.2021 bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Plananzeige vom 08.02.2022 beteiligt.

Mit Schreiben vom 14.02.2022 wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und um Abgabe einer Äußerung gebeten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1

erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 21.02.2022 bis zum 25.03.2022, wobei hierauf durch Veröffentlichung am 04.02.2022 hingewiesen worden ist. Es wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 16.08.2022 wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 16.08.2022 wurden die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB zur gemeindenachbarlichen Abstimmung angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.08.2022 bis zum 23.09.2022, wobei hierauf durch Veröffentlichung in ortsüblicher Weise am 08.08.2022 hingewiesen worden ist. Es wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustrow werden keine Fachplanungen tangiert.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen liegen vor:

- zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit, Wasser, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild, Flora und Fauna, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern
- zur möglichen Umweltentwicklung innerhalb des Plangebietes mit und ohne Umsetzung des Vorhabens
- zum Umfang der mit der Planung einhergehenden zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die geplanten Kompensationsmaßnahmen

Wasserwirtschaftliche Belange in Bezug auf die Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Die Landesbehörde Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern gab mit Datum vom 28.03.2022 eine positive Stellungnahme ab.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,4 ha. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage. Diese Fläche ist als Freifläche mit tlw. geschotterten Bereichen unbebaut. Die Ursprungsplanung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als eine für sportliche und kulturelle Zwecke dienende Gemeinbedarfsfläche dar. Diese Festsetzung entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Im Zuge der touristischen Aufwertung der Strandstraße sollen weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft werden und kleinteilige Sonder- und Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Alternativflächen für diese Entwicklung sind innerhalb der Ortslage Wustrow nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes würden keine zusammenhängenden 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.

5. Zusammenfassung

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

Durch die Änderung einer Gemeinbedarfsfläche werden die Voraussetzungen geschaffen diese in eine Wohnbaufläche und in eine Fläche für ein Sonstiges Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ zu ändern. Die Gesamtbilanz der Wohnungsanzahl wird mit den Zielen des Landesamtes für Raumordnung in Einklang gebracht.

Bei Nichtdurchführung der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes würde eine bauliche Abrundung eines innerörtlichen zentralgelegenen Standortes weiterhin nicht vorgenommen werden und keine Verbesserung des Ortsbildes durch zusätzliche Garten- und Grünflächen mit Freiräumen für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden. Eine zusammenhängende und grundstücksübergreifende Grünfläche könnte nicht entstehen.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseebad Wustrow ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.



Olaf Müller
Bürgermeister