

# **Zusammenfassende Erklärung**

---

**zur  
5. 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 Gemeindevertretersitzung am 15.12.2022 den Beschluss, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Wustrow aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund zwischenzeitlich stattgefundenener Entwicklungen partiell geändert werden. Die für diesen Bereich dargestellte Fläche für die Landwirtschaft entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 „Neue Feuerwehr“ der Gemeinde Wustrow durchgeführt.

## **2. Umweltschutzziele**

Bei der Durchsetzung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Vorrangiges Ziel der 5. 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 5. 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 Gemeindevertretersitzung am 15.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Veröffentlichungen des Aufstellungsbeschlusses mittels Aushangs an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Internetseite [www.dierhagen.darss-fischland.de](http://www.dierhagen.darss-fischland.de) vom 23.01.2023 bis zum 07.02.2023 bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Plananzeige vom 16.09.2024 beteiligt.

Mit Schreiben vom 18.04.2023 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 26.04.2023 bis zum 26.05.2023, wobei hierauf durch Veröffentlichung am 11.04.2023 hingewiesen worden ist.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.08.2024 den Entwurf der IV. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 16.09.2024 wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 16.09.2024 wurden die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB zur nachbargemeindlichen Abstimmung angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.10.2024 bis zum 11.11.2024, wobei hierauf durch Veröffentlichung in ortsüblicher Weise am 25.09.2024 hingewiesen worden ist. Es wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

Durch die 5. 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 03.12.2024 bekannt, dass sich die 5. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung befindet.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,45 ha. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang in verkehrsgünstiger Lage. Diese Fläche ist unbebaut. Die Ursprungsplanung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Festsetzung entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Hier soll ein Neuer Standort für die Feuerwehr entstehen. Alternativflächen für diese Entwicklung sind innerhalb der Ortslage Wustrow über eine Machbarkeitsstudie untersucht worden, jedoch nicht den Erfordernissen entsprechend vorhanden. Bei nicht Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes würde keine straßenbegleitende Bebauung den nördlichen Ortsausgang Wustrow städtebaulich abrunden und könnte keine räumliche Verflechtung von Siedlungs- und Landschaftselementen vorgenommen werden. Ein dringend benötigtes Feuerwehrgebäude wäre weiterhin nicht realisierbar.

## 5. Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Umweltbelange und Auswirkungen der späteren Umsetzung der Planung auf die Umwelt geprüft.

Durch die Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft werden die Voraussetzungen geschaffen hier eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zu entwickeln. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sollen dann die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt werden. Bei nicht Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes könnte eine verkehrsgünstig liegende Fläche nicht für gemeinnützige Zwecke entwickelt werden und ein Standort für die Feuerwehr wäre nicht realisierbar. 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

