

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Gustow

Teilaufhebung des Bebauungsplans

Nr.1 „Eigenheimstandort Gustow“

mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung werden alle Festsetzungen aufgehoben. Streichungen werden als solche dargestellt.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

~~gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB~~

~~1.2. Garagen, die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt~~

2. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

~~gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO~~

~~2.1. Die Baugrenzen werden mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt. Ein unwesentliches Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind vor die vortretende Bauteile in Sinne des § 6 Abs. 7 LBauO MV. Diese Bauteile dürfen die definierten Baugrenzen bis 1,5 m überschreiten.~~

~~2.2. Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

3. Mindestmaße und Höchstanzahl von Baugrundstücken

~~Gem. § 9 (1) Nr.3 BauGB~~

~~3.1. Im Bereich des Plangebiets dürfen max. 45 Parzellen mit einer Mindestgrundstücksgröße von 650m² ausgewiesen werden.~~

4. Verkehrsflächen

~~Gem. § 9 (1) 11 BauGB~~

~~4.1. Die gesamte Straßenverkehrsfläche ist versickerungsfähig auszubauen (wassergebundene Wegedecken bzw. Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenhalter).~~

~~4.2. Die Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über den ausgewiesenen Grünstreifen in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Gustow zu gewährleisten.~~

~~4.3. Der Straßenraum ist durch Baumpflanzungen sowie mit Rasenansaat der Bankettfläche sowie des Grünstreifens zu begrünen.~~

~~4.4 Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.~~

5. Flächen für Versorgungsanlagen

~~gem. § 9 (1) 12 BauGB~~

~~Die ausgewiesene Fläche ist für ein gegebenenfalls notwendiges Trinkwasserreservoir vorzuhalten.~~

6. Grünflächen

~~Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO~~

~~6.1. Öffentliche Grünflächen der Gemeinde Gustow~~

~~6.1.1. Der Spielplatz, der Grünstreifen innerhalb des Straßenraums, die Bankettflächen (zum Teil mit Anschluss an kleinere Grünflächen) sowie ein 10m breiter Streifen an der Peripherie des Plangebiets (Übergang zur freien Landschaft) werden als öffentliche Grünflächen der Gemeinde Gustow festgesetzt.~~

~~6.1.2. Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Es gelten folgende Bewirtschaftungsregeln:~~

~~Bankettfläche~~

Die Bankettfläche des Straßenraums ist mit einer frühjahrsblühenden Wildblumenrasenansaat zu begrünen. Der Rasen ist 1 x im März und Juli regelmäßig zu mähen. Im Zeitraum März und Juli erfolgt keine Mahd. Beim Märzschnitt hat der Schnitt mindestens 10 cm über Erdboden zu erfolgen.

Grünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg

Dieser Bereich ist dem Anpflanzen von Bäumen vorbehalten. Für die zeichnerisch im Straßenraum festgesetzten Bäume sind die Baumarten Punkt 3.2. zu entnehmen. Um eine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten, ist es zulässig, die zeichnerisch dargestellten Baumstandorte bis max. 2,50m zu verschieben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Mindestabstand von 7,5 m zwischen 2 Bäumen einzuhalten ist. Darüber hinaus sind die Bäume in unmittelbarer Zufahrtsnähe vor Überfahrten zu sichern. Unter den Bäumen ist analog zu den Bankettflächen frühblühender Wildblumenrasen anzusäen und zu bewirtschaften.

Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebiets

Der Kinderspielplatz im Zentrum des Plangebiets ist erlebniswirksam zu gestalten. Für geplante Spielgeräte, Pergolen, Rankgitter o.ä. dürfen lediglich natürliche Materialien (Holz, Natursteine) zur Anwendung gelangen.

Pro 100 qm Spielplatz ist ein Baum (Starkbaum mit Ballen) der unter Punkt 3.1.2. genannten Arten zu pflanzen. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die sich entwickelnden Baumkronen über den Sitzgelegenheiten (Parkbänke) schließen. Geplante Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Heckenpflanzungen

Im Nordwesten, Norden und Osten ist eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die Hecke ist mindestens 5-reihig anzulegen. Ein Krautsaum von je 2,5 m zu beiden Seiten der Hecke ist vorzuhalten.

Folgende Bäume und Sträucher sind bei der Heckenpflanzung bevorzugt zu verwenden:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Acer plantanoides | Spitzenhorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Aesculus hippocastanum | Gem. Rosskastanie |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |

Die anzulegende Hecke ist zu pflegen, vor Wildverbiss zu schützen und ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Im Bereich des Krautsaums sind mind. 2 Lesesteinhaufen zu positionieren.

6.1.3. Bei den im öffentlichen Raum vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen dürfen lediglich als ungiftig klassifizierte Arten (gem. Artenliste) zur Anwendung kommen.

6.1.4. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung für die öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.

6.1.5. Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen für geplante Spielgeräte sowie für Pergolen, Rankgitter oder ähnlichem lediglich natürliche Materialien (Holz, Naturstein) zur Anwendung gelangen.

Private Grünflächen

6.2.1. Die nicht überbaubare, private Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

6.2.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in allen Bereichen des Baugebiets außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartenge-

rätehütten und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:

Gewächshäuser —: max. 12 qm Grundfläche und 24 cbm Bauvolumen

Gartengerätehütten —: max. 05 qm Grundfläche und 10 cbm Bauvolumen

Kleintierhaltung —: max. 15 qm Grundfläche und 30 cbm Bauvolumen

Sie sind im hinteren Gartendrittel anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin dauerhaft einzugrünen.

6.2.3. Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig. Als Bodenbeläge können die unter Punkt 4.1. genannten Arten wassergebundene Wegegedecke bzw. Klinker-, Beton- oder Natursteinpflaster mit Fugenhalter zur Anwendung kommen. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.

6.2.4. Vorgarten

Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Pflanzungen bis 0,60 m sind zulässig. Je Vorgarten ist ein Baum oder Großstrauch der unter Punkt 7.1.2., 7.1.3. bzw. 7.1.4. genannten Arten zu pflanzen. Je Vorgarten ist ein zusätzlicher Stellplatz im Bereich der Garagenzufahrt erlaubt. Eine Überdachung des Stellplatzes durch begrünte Garports ist nur zulässig, wenn die Überdachung eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und dem Gebäude angeschlossen ist.

6.2.5. **Einzelbaumpflanzung** Hausgarten

Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstückseinfassung ist statthaft. Als Einfriedung sind nur zugelassen:

- Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1,80 m Höhe. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m erlaubt.
- offene Holzzäune bis 1,50 m.

Je Garten ist mindestens ein Baum der unter 7.1.2. oder 7.1.3. genannten Arten zu pflanzen.

Zeitliche Bindung

6.3.1. Die Begrünung der Privatgrundstücke sowie das Anlegen der öffentlichen Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt, zu dem der Rohbau der jeweiligen Anlage abgeschlossen ist.

7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

7.1. Artenliste

7.1.1. Vorbemerkung

Für die mit einem v gekennzeichneten Arten der Artenliste v ergibt sich im Bereich der öffentlichen Grünflächen aufgrund giftiger Pflanzenbestandteile ein Pflanzverbot.

Dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgestellten Pflanzgebot für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:

7.1.2. Großkronige Bäume: Acer plantanoides / Spitzhorn, Acer pseudoplatanus / Bergahorn, Fraxinus excelsior / Gemeine Esche, Prunus avium / Vogelkirsche, Quercus robur / Stieleiche, Tilia cordata / Winterlinde, Tilia platyphyllos / Sommerlinde

7.1.3. Mittel- und kleinkroniger Bäume. Betula pendula / Sandbirke, Crataegus in Sorten / Weißdorn, Prunus padus / Traubenkirsche, Sorbus in Sorten / Eberesche und Mehlbeeren

7.1.4. Großgehölze. Amelanchier lamarckii / Felsenbirne, Crataegus in Sorten / Weißdorn, Malus in Sorten / Zieräpfel, Syringia vulgaris / Gem. Flieder

7.1.5. Laubgehölze: ~~Carpinus betulus / Hainbuche, Cornus sanguinea / Roter Hartriegel, Corylus avellana / Haselnuss, Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen, Hedera helix / Gem. Efeu, Ilex aquifolium / Stechpalme, Ligustrum vulgare / Gem. Liguster, Lonicera xylosteum / Heckenkirsche, Prunus spinosa / Schwarzdorn, Ribes alpium / Alpenjohannisbeere, Rosa canina / Hundsrose, Rubus fruticosus / Brombeere, Rubus idaeus / Himbeere, Salix caprea / Salweide, Salix daphnoides / Kaspische Weide, Salix purpurea / Purpurweide, Sambucus nigra / Schwarzer Holunder, Viburnum opulus / Gem. Schneeball~~

7.1.6. Ziersträucher: ~~Deutzia in Sorten / Maiblumenstrauch, Forsythia intermedia / Goldglöckchen Philadelphus coronarius / Falscher Jasmin, Ribes sang. „Atrorubens“ / Zierjohannisbeere, Strauchrosen in Sorten, Spiraea in Sorten / Spierstrauch, Weigela in Sorten / Weigelie~~

Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Baumarten zugelassen werden.

7.2. Für die zeichnerisch im Straßenraum festgesetzten Bäume sind Bäume folgender Arten zu wählen:

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Um eine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten, ist es zulässig, die zeichnerisch dargestellten Baumstandorte bis max. 2,50 m zu verschieben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Mindestabstand von 7,50 m zwischen 2 Bäumen einzuhalten ist. Darüber hinaus sind die Bäume in unmittelbarer Zufahrtshöhe vor Überfahren zu sichern.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten. Die Leitungen sind in gebündelten Leitungstrassen zusammenzulegen.

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung werden alle gestalterischen Festsetzungen aufgehoben. Streichungen werden als solche dargestellt.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 83 BauO

1. Dach

1.1. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes sind **bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss** nur Gebäude mit Krüppelwalm bzw. Walmdächer **und Satteldächer** zwischen 38° **22°** und 45° zulässig.

1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Dach sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.

1.4. Die Drempeelhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von OK-Rohdecke bis OK-Sparren und soll 0,75 m betragen.

1.5. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune bzw. anthrazite Dachpfannen zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel anzugleichen.

2. Außenwände von Baukörpern

2.1. Baukörper innerhalb eines Nutzungsbereichs (Nutzungsbereiche getrennt durch Verkehrsflächen) sind in Hinsicht auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe aufeinander abgestimmt zu gestalten.

2.2. Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbtöne, bei Verblendmauerwerk rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden.

~~3. Sockelausbildung~~

~~3.1. Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über dem natürlichen Gelände verlauf angelegt werden. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundwasserverhältnisse wider Erwarten hoch liegen.~~

~~4. Garagen~~

~~Garagenanbauten sind in ihrem Erscheinungsbild der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.~~

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebung werden alle Hinweise aufgehoben. Streichungen werden als solche dargestellt.

III. Nachrichtliche Hinweise

~~1. Landwirtschaftliche Entwässerungssysteme~~

~~Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind umzuverlegen und ordnungsgemäß anzuschließen.~~

Begründung

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1) Ziele und Grundlagen der Planung..... | 8 |
| 1.1) Plangebiet / Geltungsbereich..... | 8 |
| 1.1.1) Lage und Umgriff | 8 |
| 1.1.2) Plangrundlage..... | 9 |
| 1.2) Planungsziele, Verfahren und zu berücksichtigende Belange..... | 9 |
| 1.2.1) Planungsziele..... | 9 |
| 1.2.2) Verfahren | 9 |
| 1.2.3) Zu berücksichtigende Belange | 10 |
| 1.3) Übergeordnete Planungsvorgaben | 10 |
| 1.3.1) Raumordnung und Landesplanung | 10 |
| 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan..... | 11 |
| 1.4) Bestandsaufnahme..... | 11 |
| 1.4.1.) Bestehendes Planungsrecht | 11 |
| 1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im Planbereich..... | 12 |
| 1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet..... | 12 |
| 2) Städtebauliche Planung | 13 |
| 2.1) Begründung der Planung..... | 13 |
| 2.2) Erschließung | 13 |
| 2.3) Flächenbilanz | 13 |
| 3) Umweltbericht | 14 |
| 3.1) Anlass und Aufgabenstellung | 14 |
| 3.2) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes..... | 14 |
| 3.3) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale..... | 16 |
| Boden | 16 |
| Fläche..... | 16 |
| Wasser..... | 16 |
| Klima/ Luft..... | 16 |
| Pflanzen/ Tiere..... | 17 |
| Landschaft | 17 |

| | |
|--|----|
| Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung | 18 |
| Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe | 18 |
| Störfallbetriebe | 18 |
| Wechselwirkungen | 18 |
| 3.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Wechselwirkungen | 18 |
| Boden | 18 |
| Fläche | 18 |
| Wasser / WRRL | 18 |
| Klima/Luft | 19 |
| Anpassung an den Klimawandel | 19 |
| Pflanzen/Tiere | 19 |
| Landschaftsbild | 19 |
| Mensch/menschliche Gesundheit | 19 |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | 19 |
| Störfallbetriebe | 19 |
| Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes | 19 |
| 3.5) Eingriff-/Ausgleichsermittlung | 19 |
| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 20 |
| Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung | 20 |
| Berechnung des entstehenden Kompensationswerts | 20 |
| Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 21 |
| Zusätzliche Angaben | 21 |
| Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung | 21 |
| Geplante Maßnahmen zur Überwachung | 22 |
| Zusammenfassung | 22 |
| Quellenverzeichnis | 22 |

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet / Geltungsbereich

1.1.1) Lage und Umgriff

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst den nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 mit den Flurstücken 31/54, 31/59, 31/60, 31/61, 31/62, 31/95 (teilweise), 31/96, 31/97, 31/98, 31/99, 31/100, 31/101, 31/102, 31/108 der Gemarkung Gustow, Flur 3 sowie die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/9, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/23, 1/22, 1/24, 1/25, 1/26 der Gemarkung Gustow, Flur 4 (vgl. Abbildung 1).

Das Plangebiet umfasst in der Summe aller Flächen knapp 2,2 ha.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der aktuellen Liegenschaftskarte (ALKIS) mit Stand August 2016.

1.2) Planungsziele, Verfahren und zu berücksichtigende Belange

1.2.1) Planungsziele

Ergänzend zur Stärkung der Innenentwicklung soll auf die Umsetzung eines Großteils des nordwestlichen Abschnitts des B-Plans Nr.1 „Eigenheimstandort Gustow“ dauerhaft verzichtet (Teilaufhebung) werden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die angrenzend an den Siedlungsbereich liegen und die bislang nicht erschlossen und bebaut wurden. Stattdessen werden in einem Parallelverfahren die südöstlich angrenzenden Siedlungsbereiche, die bisher im Wesentlichen als Kleingartenanlage mit zum Teil größeren Gartenhäusern / Lauben genutzt werden, neu in den Geltungsbereich einbezogen.



Abbildung 1 Darstellung des Aufhebungsbereichs

Mit der Reduzierung der Außenentwicklung zu Gunsten der Innenentwicklung auf vorgenzuteter Flächen wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB berücksichtigt. Damit vollzieht die Gemeinde auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgezeichnete Absicht, für den hier gegenständlichen Planbereich auf eine Siedlungsentwicklung zu verzichten.

1.2.2) Verfahren

Die geplante Teilaufhebung erstreckt sich auf Flächen, die zwar beplant aber nicht erschlossen und bebaut sind und damit planungsrechtlich nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet werden können. Grundsätzlich richtet sich die Aufhebung oder Teilaufhebung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 8 BauGB, wonach die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung der Bauleitpläne auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten.

Ein zunächst beabsichtigtes Hineinziehen der Teilaufhebung in ein Änderungs- und Ergänzungsverfahren des BP Nr. 1 in das beschleunigte Verfahren ist nicht möglich, da hierfür mit der Teilaufhebung die gesetzlichen Grundlagen fehlen. Die mit dem beschleunigten Verfahren beabsichtigte kurzfristige Wohnraumbereitstellung kann nicht mit der Aufhebung von Wohnbauland kombiniert werden. Eine Teilaufhebung kann nur im Regelverfahren durchgeführt werden, da im beschleunigten Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfallen würde, was angesichts des Verlust des bestehenden Baurechts nicht vorgesehen ist.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks jedoch nach Ablauf einer Frist von 7-Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Nutzungen auf der Basis von Festsetzungen des Bebauungsplans werden im besagten Bereich jedoch nicht ausgeübt. Der Änderungsbereich erstreckt sich im Nordosten auf eine seit vielen Jahren brach liegende Fläche. Angesichts der langen Zeit seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans 1994 ist derzeit zumindest fraglich, ob mit einer Umsetzung noch gerechnet werden kann. Im vorliegenden Fall wird die Planung in Absprache mit den Eigentümern durchgeführt. Bisher mögliche Bbauungen werden in den Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Eigenheimstandort Gustow“ verschoben, sodass ein entsprechender Ausgleich für die teilaufgehobenen Flächen gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund ist eine ursprüngliche Kombination des Aufhebungsverfahrens mit dem Änderungs- und Ergänzungsverfahren zu Gunsten von zwei separaten Verfahren aufgegeben worden. Mit dem Wechsel in ein zweistufiges Verfahren für den Bereich der Teilaufhebung ist auch die Erstellung eines Umweltberichts verbunden.

1.2.3) Zu berücksichtigende Belange

Angesichts der Aufhebung von bestehendem Planungsrecht im Teilbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist insbesondere der in seinen Planungsrechten betroffene Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke betroffen. In die Abwägung sind werden eingestellt:

- die privaten Belange. Bei den Baugebietsflächen im Aufhebungsbereich handelt es sich um Flächen in privatem Eigentum. Da der unbebaute Bereich bislang nicht erschlossen wurde, besteht kein unmittelbares Baurecht nach § 30 BauGB. Die unbebauten Flächen befinden sich im Eigentum eines Bau- und Erschließungsträgers, der nur noch Teilflächen -diese jedoch mit zur Ursprungsfassung geänderten Grundzügen der Planung- umsetzen möchte.
- die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile wird durch den Verzicht auf ein Wachstum auf der grünen Wiese positiv berücksichtigt.
- die *Belange des Umweltschutzes*, einschließlich des *Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind bei Gesamtbetrachtung der Auswirkungen angesichts des bestehenden Planungsrechts sowie des Verzichts auf gut 2,22 ha Baugebiet in Summe positiv betroffen. Auf einen Teil des planungsrechtlich bereits gesicherten Flächenverbrauchs (Fläche nach § 30 BauGB) wird zugunsten der Innenentwicklung an anderer Stelle dauerhaft verzichtet. Die zulässige Versiegelung reduziert sich als Folge der Teilaufhebung um 9.930 qm. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

1.3) Übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt die Gemeinde Gustow im Nahbereich des Grundzentrums Garz. Das Planungsgebiet ist in der Karte überlagernd als Tourismusentwicklungsraum und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Südlich, außerhalb des Plangebiets, verläuft ein regional bedeutsamer Radweg und nördlich des Plangebiets eine 110 kV-Freileitung.

Gemäß 4.1.(3) RREP ist in nicht zentralen Gemeinden die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Teilaufhebung nur in geringem Maße berührt. Die Teilaufhebung trägt einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung (vgl. 4.1(7), 5.1.2 (2) RREP). Die Teilaufhebung des Planungsrechts führt nicht zu einem Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen.



Abbildung 2. Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2014 wurde der Aufhebungsbereich bereits als Landwirtschaftsfläche dargestellt. In der Begründung zur Fortschreibung heißt es:

„... eine weitere Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist über den 1. Bauabschnitt hinaus nicht absehbar. Aufgrund der Insolvenz von einem der drei Eigentümer der Flächen war dessen Flächen in der jüngeren Vergangenheit nicht verfügbar, zum anderen sind dadurch aber auch die Flächen blockiert, die für die Erschließung bzw. Erreichbarkeit der Fläche notwendig wären.“

Aus diesem Grunde werden eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einer Reduzierung des Baugebiets und eine veränderte Erschließungsplanung der Restflächen angestrebt. In soweit wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Bauflächen reduziert. In der tabellarischen Beschreibung des Umweltberichts zur teilweisen Bauflächen-Rücknahme heißt es im FNP stichwortartig, dass mit einer Bauflächen-Rücknahme keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbunden sind, „da insgesamt deutliche Verkleinerung der Bauflächen“. Die hier vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans kann somit nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

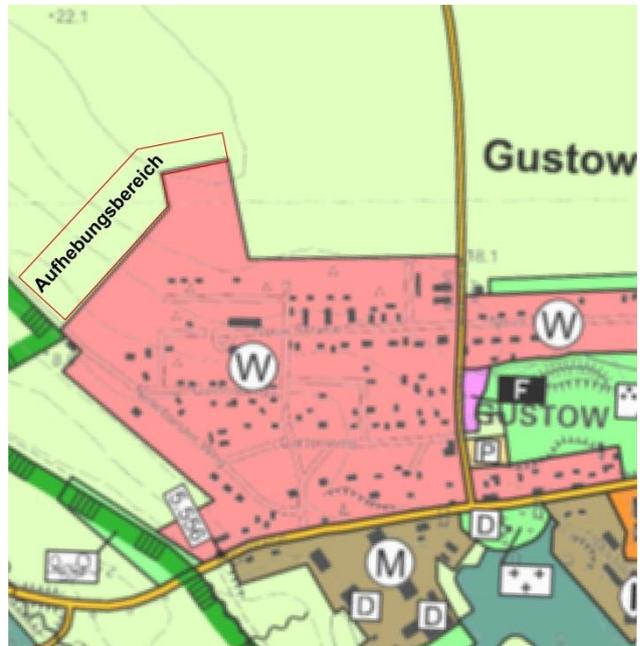


Abbildung 3. FNP-Ausschnitt (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Bereichs der Teilaufhebung

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1.) Bestehendes Planungsrecht

Der bestandskräftige Bebauungsplan sieht für den gesamten Geltungsbereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Als Maß der baulichen Nutzung sieht der Ursprungsplan eine abschnittsweise differenzierte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 bei eingeschossiger Bebauung vor. Die bereichsweise Differenzierung gilt auch für den hier vorliegenden Geltungsbereich der Aufhebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen – Bauflächen – sind bandartig parallel zu den geplanten Erschließungsstraßen angelegt. Im zentralen Bereich ist ein kleiner Spielplatz vorgesehen, der durch zwei Fußwege angeschlossen werden soll. Nach Norden und Nordwesten sollte eine fünfzeilige Hecke den Siedlungsbereich zur Landwirtschaftsfläche abgrenzen.

Die Grundstücksgrößen dürfen nach Festsetzung Pkt. 3.1. *Mindestmaße und Höchstanzahl von Baugrundstücken* eine Größe von 650 qm pro Grundstück nicht unterschreiten. Festgesetzt ist eine Aufteilung in maximal 45 Einzelparzellen (s. Pkt. 3.1. der Festsetzungen des B-Plans Nr.1), allerdings besteht für eine Festsetzung, die eine maximale Anzahl von Grundstücken festsetzt, keine Ermächtigungsgrundlage auf der Basis von § 9 (1) BauGB. Im Rahmen einer Vermessung wurden im Geltungsbereich bislang 41 Parzellen herausgemessen. Es wurde eine Fläche von

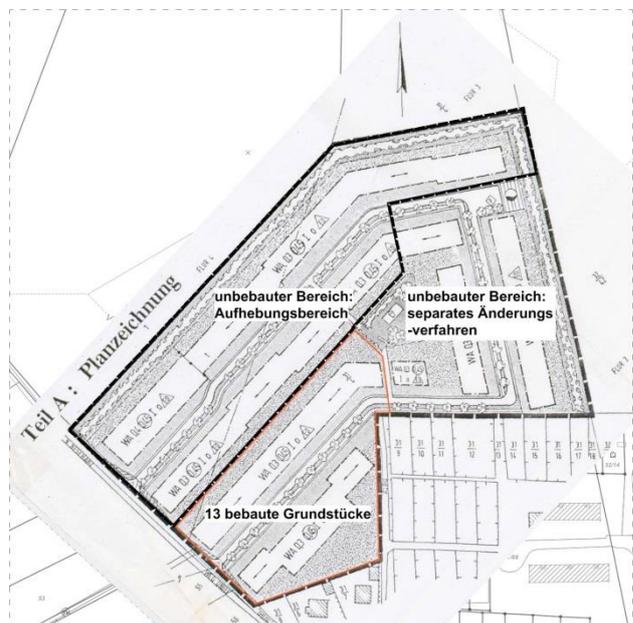


Abbildung 4. Ursprungsplan genordet mit Bereich der Teilaufhebung und Kennzeichnung des Bereichs der 13 Grundstücke, die auf der Basis des Bebauungsplans erschlossen und bebaut wurden.

11.013 qm im Südwesten des Plangebiets erschlossen und bebaut. 13.713 qm Baugebiet im Nordosten des Plangebiets liegen im Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplans. Die Fläche des hier gegenständlichen Aufhebungsbereichs beträgt 22.244 qm. Für diesen Bereich wurden bislang 14 Parzellen mit Größen von knapp über 650 qm herausgemessen. Zusätzlich könnten zwei weitere größere Parzellen (Größen von 4.367 qm und 2.842 qm) auf Grund der Mindestgrößenfestsetzung noch weiter aufgeteilt werden. Nach der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist die Einteilung zusätzlicher 6 und 4 Grundstücke auf der Basis des Bebauungsplans möglich, sodass auf Grund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 650 qm und einem Flächenanteil des Allgemeinen Wohngebiets von 16.396 qm in der Summe 24 Parzellen entfallen.

Außerdem Bestandteil des Bebauungsplans sind örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen gemäß LBauO MV). In ihnen werden Regelungen zur Dachgestaltung (Dachneigungen, Farben und Materialien) getroffen. Ergänzt werden diese Gestaltungsvorgaben mit Vorschriften zu Materialität der Fassaden und Sockelausbildung. Die Örtlichen Bauvorschriften werden mit dem Bebauungsplan ebenfalls aufgehoben.



Abbildung 5a/b: Luftbild mit Darstellung der aktuellen Nutzung im Planbereich



Auszug ALIKS mit erfasster Nutzung (rot = Gebäude und Freifläche Wohnen)

1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im Planbereich

Der Ursprungsplan wurde nur im südwestlichen Bereich umgesetzt.

Der Planbereich wurde parzelliert, die frühere landwirtschaftliche Nutzung wurde eingestellt, so dass sich im Zuge der Sukzession ein lockerer Gehölzbestand ausbilden konnte. Lediglich am nördlichen Rand besteht ein Streifen von ca. 10 m, der als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt in vergleichsweise großer Entfernung zu Schutzgebieten nach internationalem Recht.

Südwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Nesebanzer Wegs beginnt das Landschaftsschutzgebiet L 144 Südwest-Rügen-Zudar mit einer Größe von 11439 ha, in Kraft seit 19.1.2010.

Gesetzlich geschützte Biotope im und angrenzend an das Plangebiet sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.



Abbildung 6: LSG (grün)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Begründung der Planung

Eine Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich ist an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen. Die bisherige Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit den notwendigen Erschließungen wird zu Gunsten einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands (natürliche Sukzession) ersatzlos aufgegeben.

Vorgezeichnet wurde die Rücknahme des Plangebiets bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2014, als die gegenständliche Fläche als Siedlungsgebiet aus den Bauflächen herausgenommen wurde. Als Ersatz wird eine Verdichtung des Bestands an anderer Stelle der Ortslage als Maßnahme der Innenentwicklung angestrebt.

Bei den Baugebietsflächen handelt es sich um Flächen im Eigentum eines Bau- und Erschließungsträgers, der nur noch die nördlichen Teilflächen -diese jedoch mit zur Ursprungsfassung geänderten Grundzügen der Planung in einem anderen Planverfahren- umsetzen möchte. Unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentums sowie der gemeindlichen Planungsabsichten wurde der aufzuhebende Geltungsbereich so gewählt, dass einerseits im Norden und Westen Flächen als Puffer zur Landschaft unbebaut bleiben und andererseits die verbleibende bebaubare Fläche in einem Parallelverfahren sinnvoll von der bestehenden Erschließung versorgt werden kann.

2.2) Erschließung

Mit dem Wegfall des Planungsrechtes entfällt für den Geltungsbereich auch die Notwendigkeit der Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung.

2.3) Flächenbilanz

Im Geltungsbereich entfällt die Zulässigkeit der Bebauung und Versiegelung vollständig. Durch die Aufhebung ergibt sich dabei folgende Flächenbilanz:

| Nutzung | Alt | Bebauung Zulässig alt | Versiegelung Zulässig alt * | Veränderung Versiegelung |
|-------------------------------------|------------------|---|--------------------------------|-----------------------------|
| <u>Bereich Teilaufhebung</u> | | | | |
| Allg. Wohngebiet | 16.396 qm | 2.728 qm (0,4): 1.091 qm 13.668 qm (0,3): 4.100 qm | 1.637 qm 6.150 qm | - 1.637 qm - 6.150 qm |
| Verkehrsfläche | 2.143 qm | | 2.143 qm | - 2.143 qm |
| Grünflächen (Randeingrünung) | 3.705 qm | | | |
| | 22.244 qm | 5.191 qm | 9.930 qm | - 9.930 qm |

* zzgl. der nach § 19 (4) BauGB zu berücksichtigenden Flächen.

Im Bereich der Teilaufhebung wird bei rund 2,22 ha Gesamtfläche auf rund 1,64 ha Baugrundstücke verzichtet. Damit entfallen Eingriffe durch Bebauung im Umfang von 7.787 qm sowie durch Versiegelung insgesamt inklusive der Erschließung im Umfang von 9.930 qm.

3) Umweltbericht

3.1) Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung ebenso wie für die Aufhebung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Nutzungsbedingt werden als engerer Wirkungsbereich I 50 m sowie als erweiterter Wirkungsbereich II des Vorhabens 200 m angesetzt. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- / Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.2.

Als Nullvariante wurde eine Beibehaltung der derzeit zulässige Bebauung und Nutzung unterstellt.

Die Änderung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplans beschränkt sich räumlich auf den westlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der bislang unbebaut geblieben und daher als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen ist. Mit der Planung soll eine Teilfläche des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr.1 „Eigenheimgebiet Gustow“ aufgehoben und auf das bestehende Baurecht dauerhaft verzichtet werden.

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Abschnitten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Dabei werden die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt:

Für die Planung entfallen die ursprünglich zu berücksichtigenden mögliche Auswirkungen:

- *Anlagebedingt* wird auf die Entwicklung von rund 2,2 ha Baugebiet im Außenbereich sowie auf eine Bebauung mit zulässiger Gesamtversiegelung im Umfang von 9.930 qm dauerhaft verzichtet. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans gilt auf der dann als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB anzusprechenden Fläche bei zukünftigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen (d.h. Eingriffen im Sinne § 14 BNatSchG) die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind ausgeschlossen, da die bisherige Wohngebietsausweisung grundsätzlich aufgehoben wird. Das mit einer Wohngebietsentwicklung verbundene Verkehrsaufkommen wird ebenfalls ausbleiben.
- *Baubedingten Auswirkungen* werden wegen der Aufhebung des bestehenden Planungsrechts ausbleiben.

3.2) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. Grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Llandwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Mit der Teilaufhebung wird auf eine Entwicklung in den Außenbereich hinein verzichtet.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert auf Dauer gesichert sind. Konversion und Nachverdichtung haben im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Aufhebung eines mit Baurecht belegten Bereichs am Siedlungsrand von Gustow und damit der dauerhafte Verzicht planungsrechtlich bereits zulässiger Eingriffe.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch ein Planverfahren unüberwindbare Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, da das Baurecht für den Geltungsbereich aufgehoben wird.

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die Notwendigkeit von Baumfällungen.

Landeswaldgesetz M-V

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist von der Planung nicht betroffen.

Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit Bodenschutzgesetz M-V

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Planung wird die rechtlich zulässige Bodenbeanspruchung aufgehoben.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritär gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Das Aufhebungsverfahren steht dieser Absicht nicht entgegen.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens liegen keine Gewässer, welche im Sinne der WRRL berichtspflichtig sind.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Mit der Aufhebung des Planungsrechts wird Niederschlagswasser wie bisher auf der Fläche dezentral und ungehindert versickern können.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und Schutzgebietsausweisungen

Vorgaben der Raumordnung

Aus der Raumordnung ergeben sich für die Belange des Umweltschutzes keine relevanten Vorgaben. Allgemeine Erfordernisse der Raumordnung sind in Kapitel 1.3.1) erläutert.

Flächennutzungsplan

Aus dem gültigen Flächennutzungsplan kann die Teilaufhebung des Bebauungsplans hergeleitet werden (s.a. 1.3.1)).

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet von Gustow liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

Im Plangebiet gibt es keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete.

Südwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Nesebanzer Wegs beginnt das Landschaftsschutzgebiet L 144 Südwest-Rügen-Zudar mit einer Größe von 11439 ha, in Kraft seit 19.1.2010. Auf Grund der Planaufhebung ist keine Auswirkungen auf das LSG zu erwarten.

3.3) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Boden

Nach Aussage der Geologischen Karten ist das Gebiet von Geschiebemergel der Hochflächen und zu kleineren Anteilen Geschiebelehm geprägt, welche ihren Ursprung in der Weichsel-Kaltzeit haben. Die Bodengesellschaft setzt sich aus Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley (Staugley) zusammen und unterliegt z.T. starkem Stauwassereinfluss.

Im Detail werden lehmiger Sand bzw. stark lehmiger Sand mit einer Bodenzahl von 47 bis 49 angegeben.

Der Planbereich ist bisher baulich unbeanspruch. Wertgebende Bodenbildungen bzw. ein gem. § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Fläche

Das Plangebiet ist unbebaut und wird in kleineren Randbereichen (ca. 2.435 qm) landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet „Altefähr“ (MV_WSG_1644_03) liegt mit der Schutzzone III in ca. 2,5 km Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Der Planbereich wird im Schutzgrad der Grundwasserressourcen als hoch eingestuft, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt >10 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit >50 - 100 mm/a eher gering.

Das Niederschlagswasser wird wie bisher auf dem Grundstück dezentral versickern.

Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Klimagebiet Westrügen, das stark durch die Nähe zur Ostsee beeinflusst ist. Durch die Aufwärmung des Meeres im Sommer dauert der Herbst länger als im Binnenland und auch der Winter ist durch den maritimen Einfluss länger und kälter. Gleichwohl hat Rügen durch seine Lage in der Ostsee die meisten Sonnentage in Deutschland.

Da das Plangebiet im dünn besiedelten Offenlandbereich liegt, kann man von einer großen Lufthygiene und guten klimatischen Ausgleichsfunktion reden. Die Feinstaubbelastung ist durch die

geringe Verkehrsdichte ebenfalls niedrig. Die Nutzung von Landmaschinen entspricht dem landwirtschaftlichen Charakter der Region.

Biogas- oder Abfallentsorgungsanlagen, welche eine Geruchs- oder Lärmbelästigung verursachen können, gibt es im Umkreis von 6,5 km nicht.

Pflanzen/ Tiere

Auf eine detaillierte Biotoptypenkartierung wird verzichtet, da mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Eingriffe in den Bestand der Biotoptypen verbunden sind. Vielmehr werden zulässige Eingriffe auf der Basis von Planungsrecht aufgehoben.

Pflanzen

Die Karte des LUNG M-V (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern), stuft die hpnV als Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte mit Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald ein.

Innerhalb des Plangebietes sowie eines 200 m-Wirkungsbereichs befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Auch befinden sich keine gesetzlich geschützten Kleingewässer in der näheren Umgebung (im des Vorhabens):



Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet).

Tiere

Angesichts der allgemeinen Habitatausstattung als Sukzessionsfläche mit jüngerem Baumbestand im Rand eines Wohngebiets bietet das Plangebiet Lebensraum v.a. für kleinere Säugetiere (z.B. Fuchs, Igel und Feldhase) sowie Vögel. Diese potenziellen Habitate unterliegen dem Einfluss der bisherigen nachbarlichen Gebietsnutzung durch Landwirtschaft und insb. Wohnnutzung und sind infolgedessen als nutzungsbedingt gestört zu betrachten. Angesichts der Störwirkung des angrenzenden Wohngebiets (Lärm, Licht, spielende Kinder) mit siedlungsraumtypischen Prädatoren wie Hunde und Katzen) sind v.a. sog. Allerweltsarten zu erwarten.

Da im Plangebiet jedoch weder Gebäude noch größere Altbäume bestehen, können Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Da im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Kleingewässer oder als Laichgewässer geeignete Gräben vorhanden sind, sind relevante Vorkommen von Amphibienpopulationen nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die umliegende landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen sowie die angrenzende Bebauung. Das Plangebiet setzt sich aus Grünflächen, Ackerflächen in den Randbereichen sowie verschiedenen Gehölzstrukturen zusammen. Diese Strukturen bieten ein gewisses Biodiversitätspotenzial.

Aufgrund des Planungsziels (Planaufhebung) ist von keiner beeinträchtigenden Auswirkung der Planung auf die biologische Vielfalt auszugehen.

Landschaft

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und

Schönheit bewertet. Auf einer vierstufigen Skala wurde das Plangebiet der Stufe „mittel bis hoch“ zugeordnet (Kartenportal Umwelt M-V).

Die westlich und nördlich angrenzende Landschaft ist durch ein flachwelliges Relief geprägt. Die Ackerflächen werden durch Landschaftselemente wie Alleen, Feldgehölze und Kleingewässer mit Gehölzsaum strukturiert. Die Umgebung weist einen ländlichen Charakter auf. Die Planfläche liegt im Übergang zur offenen Landschaft.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Ziel der Planung ist die Verlagerung von Wohnbauflächen in innerörtliche Bereiche.

Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Auswirkung der Planaufhebung auf das Kulturgut ist nicht erkennbar.

Störfallbetriebe

Durch die Aufhebung entsteht kein Potenzial für schwere Unfälle oder Katastrophen, welche Auswirkungen auf bestehende Schutzgüter haben können. Auch im Umfeld sind keine zu berücksichtigenden Störfallbetriebe vorhanden.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen. Eine Zusammenfassung potentieller schutzgutbezogener Wechselwirkungen zeigt die nachstehende Tabelle 3.

Aufgrund des Planungsziels (Planaufhebung) ist grundsätzlich von keiner beeinträchtigenden Auswirkung der Planung auf die Avifauna auszugehen.

Die Wechselwirkungen bestehen unabhängig vom Planungsrecht und haben sich über die Jahre am Ort eingestellt. Grundsätzlich gilt, dass das Einwirken des Menschen auf den Geltungsbereich auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr möglich ist, da der Plan und somit die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten aufgehoben werden.

3.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Wechselwirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird die Fläche in ihrem derzeitigen Status belassen.

Für die Planung entfallen die ursprünglich prognostizierten und zu berücksichtigenden möglichen Auswirkungen einer Siedlungsentwicklung:

Boden

Die Planung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus. Auf der Basis von qualifizierter Bauleitplanung nach § 30 BauGB bestehende Baurechte werden nicht in Anspruch genommen. Damit entfällt eine bisher zulässige Gesamtversiegelung in Größe von 9.930 qm.

Fläche

Der im Flächennutzungsplan vorgezeichnete Verzicht auf Siedlungsentwicklung (rund 2,2 ha Baugebiet im Außenbereich) wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachvollzogen. Das Prinzip „Innen vor Außen“ wird konsequent umgesetzt. Da die bisherigen Baugrundstücke bereits statistisch als solche erfasst wurden, verbessert sich die Siedlungsflächenbilanz der Gemeinde. Es erfolgt kein Eingriff in den bestehenden Naturraum.

Wasser / WRRL

Die Planung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus, indem auf Versiegelung verzichtet wird.

Klima/Luft

Die Planung wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus, indem auf Versiegelung verzichtet wird. Angesichts der Lage am Rand des Siedlungsgebiets mit einer guten Versorgung mit Frisch- und Kaltluft werden die Auswirkungen jedoch nicht spürbar werden.

Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus.

Pflanzen/Tiere

Da der B-Plan noch nicht umgesetzt wurde, werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich und als Gehölzfläche genutzt. Durch das Unterlassen von Eingriffen wurden keine dauerhaften artenschutzfachlichen Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ausgelöst werden. Artenschutz ist unabhängig von Bauleitplanung zu beachten und gilt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auf der Basis der entsprechenden Gesetze fort.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist in den Ortsrand des Siedlungsgebiets von Gustow eingegliedert. Die Aufhebung des rechtskräftigen B-Plans wirkt sich insofern auf das Landschaftsbild aus, als dass bestehende Gehölzgruppen im Aufhebungsbereich heute schon den bestehenden Siedlungsbereich von der Landschaft abgrenzt.

Mensch/menschliche Gesundheit

Die durch den Wegfall von neuem Wohnraum negative Auswirkung wird durch Neubau an anderer Stelle kompensiert. Die bewirtschafteten Ackerflächen im Westen und Nordwesten bleiben durch die bestehenden Gehölgruppen von der Wohnbebauung getrennt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch den Wegfall der Bebauung sind keine möglichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern zu erwarten.

Störfallbetriebe

Durch den Wegfall der Bebauung werden weder Störfallbetriebe in ihrem Betrieb eingeschränkt noch sind heranrückende Nutzungen zu schützen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Durch die Aufhebung entfällt eine geringfügig erhöhte Nutzungsintensivierung der Fläche. Der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum wird sich somit nicht auf Grund der aufgehobenen Bebauung verändern.

Umweltrelevante Wechselwirkungen werden nicht festgestellt.

3.5) Eingriff-/Ausgleichsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB in Anlehnung an die naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Grundsätzlich stellt damit umgekehrt der Verzicht auf rechtlich bereits zulässige Eingriffe auch eine Kompensationsmaßnahme dar, die grundsätzlich geeignet ist, als Ausgleich für zukünftige Eingriffe im Rahmen gemeindlicher Planungen angerechnet werden zu können.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird der Verzicht auf eine Siedlungsnutzung planungsrechtlich abgesichert. Da die Fläche seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, handelt es sich nicht mehr um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Aufhebung des Status nach § 30 BauGB bewirkt, dass Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, als Eingriff nach §§ 14ff. BNatSchG erneut kompensationspflichtig wird. Auf eine planungsrechtliche bzw. vertragliche Sicherung kann angesichts des bereits realisierten naturschutzfachlichen Wertes verzichtet werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung handelte es sich bei dem Plangebiet um eine intensiv bestellte Ackerfläche ohne Baum- bzw. Strauchbestand (vgl. Begründung Ursprungsplan, Abschnitt 6.1). § 14 (3) BNatSchG (Wiederaufnahme landwirtschaftlicher Nutzung) ist nicht anzuwenden, da mit der Ausweisung als Bauland die landwirtschaftliche Nutzung aus anderen als den genannten Gründen eingestellt wurde.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes würde sich bei Verzicht auf die Planung mittel bis langfristig deutlich verändern, da der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ durch die Grundstückseigentümer ohne weitere Planungen jederzeit umgesetzt werden könnte.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans gilt auf der dann als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB anzusprechenden Fläche bei zukünftigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen (d.h. Eingriffen im Sinne § 14 BNatSchG) die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts.

Berechnung des entstehenden Kompensationswerts

Insgesamt ist für die Aufhebung von folgender Flächenbilanz auszugehen:

| Nutzung | Alt | Bebauung Zulässig alt | Versiegelung Zulässig alt * | Veränderung Versiegelung |
|---------------------------------|------------------|---|--------------------------------|-----------------------------|
| Bereich Teilaufhebung | | | | |
| Allg. Wohngebiet | 16.396 qm | 2.728 qm (0,4): 1.091 qm 13.668 qm (0,3): 4.100 qm | 1.637 qm 6.150 qm | - 1.637 qm - 6.150 qm |
| Verkehrsfläche | 2.143 qm | | 2.143 qm | - 2.143 qm |
| Grünflächen (Randeingrünung) | 3.705 qm | | | |
| | 22.244 qm | 7.241 qm | 9.930 qm | - 9.930 qm |

Angesichts umfangreicher Festsetzungen zur Bepflanzung sowohl öffentlicher wie privater Grün- und Gartenbereich wird der Verzicht für das Baurecht eine deutliche Aufwertung v.a. für die entfallenden Gebäudestandorte sowie die damit zusammenhängenden versiegelten Freiflächen (öffentliche und private Verkehrsflächen) bedeuten. Als Bezugsfläche für Aufwertung und damit als kompensationswirksam im Rahmen der Planung wird daher nur der Verzicht auf 9.930 qm versiegelte Fläche angesetzt.

Angesichts der früheren Ackernutzung entspricht der Nutzungsverzicht mit Begrünung durch Sukzession im Ergebnis der Maßnahme 2.3.4 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide gem. HZE 2018. Die Nutzungsoption ist erforderlich, um eine vollständige Bestockung der Fläche und damit die Entstehung von Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V zumindest in einem 30 m Streifen angrenzend an das bestehende Wohngebiet zu unterbinden. Der Kompensationswert beträgt für die Maßnahme ohne Nutzungsverzicht 1,5. Das vorhandene

Wohngebiet ist im Wirkfaktor zu berücksichtigen (83% der Fläche im Wirkungsbereich I mit 50 m; 17% im Wirkungsbereich II mit 200 m).

| Kompensationsmaßnahme] | Fläche [m ²] | Kompensationswert | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ] |
|--|--------------------------|-------------------|-----------------|---|
| Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption | 8.242 qm | 1,5 | 0,5 | 6.182 |
| Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption | 1.688 qm | 1,5 | 0,85 | 2.152 |
| gesamt: | | | | 8.334 |

Die entfallende Versiegelung kann entsprechend der HzE 2018 gemäß des ansonsten anzusetzenden Versiegelungszuschlags nach folgender Formel zu berechnet werden:

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²] | x | Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5 | = | Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] |
| 9.930 qm | | 0,5 | | 4.965 |

Äquivalent Kompensationsmaßnahme
Verzicht Versiegelung/ Überbauung

8.334 Eingriffsflächenäquivalente
4.965 Eingriffsflächenäquivalente

Gesamteingriff

13.299 Eingriffsflächenäquivalente

Maßnahmen gemäß Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind angesichts des Verzichts auf Maßnahmen grundsätzlich nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung entspricht der Darstellung des FNP und stellt den Vollzug der vorbereitenden Bauleitplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar. Demnach ergeben sich keine Planungsalternativen.

Zusätzliche Angaben

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ.

Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft/ Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Für das Plangebiet liegen keine Faunistischen Kartierungen oder Baugrundgutachten vor, zur Analyse des Bestandes wurden daher folgende Datengrundlagen genutzt:

- Darstellungen des FNP der Gemeinde Gustow,
- Satzung der Gemeinde Gustow über den Bebauungsplan Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ – Begründung (04.10.1994)
- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1).

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Mit der Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans entfallen Maßnahmen zur Überwachung bei der Durchführung des Bebauungsplans.

Zusammenfassung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ der Gemeinde Gustow ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die Planaufhebung nicht zu erkennen.

Durch die Planung wird auf die Umsetzung des Ursprungsplans auf 2,2 ha zugunsten einer weitgehend ungestörten Naturentwicklung verzichtet. Sämtliche Baugrundstücke im Aufhebungsbereich bleiben unversiegelt. Flächen für die Erschließung entfallen. Durch die Teilaufhebung des Ursprungsplans verringert sich die zulässige Versiegelung um 9.930 qm. Im Vergleich mit dem Zustand vor der Aufstellung des Bebauungsplans (intensiv genutzte Ackerfläche) stellt sich der jetzt dauerhaft zu erhaltende Zustand (Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption) als deutliche Aufwertung dar.

Grundsätzlich stellt der Verzicht auf rechtlich zulässige Eingriffe eine Kompensationsmaßnahme dar, die grundsätzlich geeignet ist, als Ausgleich für zukünftige Eingriffe im Rahmen gemeindlicher Planungen angerechnet werden zu können. Der Wegfall der Eingriffe wurde im Rahmen der Kompensationsermittlung mit **13.299 Eingriffsflächenäquivalenten** bewertet.

Tabelle Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung | Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme) |
|---|---|---|--|
| Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung | gering betroffen | - | - |
| Boden | positiv | - | - |
| Wasser | positiv | - | - |
| Klima / Luft / Folgen des Klimawandels | positiv | - | - |
| Pflanzen / Tiere | positiv | - | - |
| Landschaftsbild | positiv | - | - |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen | - | - |
| Wechselwirkungen | nicht betroffen | - | - |
| Fläche | positiv | - | - |
| WRRL | nicht betroffen | - | - |
| Störfallbetriebe | nicht betroffen | - | - |

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erhebliche

Quellenverzeichnis

- 1] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern
- 2] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V, 2005: Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns
- 3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern www.umweltkarten.mv-regierung.de Abfrage

Gustow, Oktober 2021