

GEMEINDE GUSTOW: BEBAUUNGSPLAN NR. 5

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) 12.07.2016

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5

Auf der Halbinsel Drigge befinden sich nebeneinander gelegen drei Vereine mit sogenannten Bungalowsiedlungen, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

Es handelt sich bei den Vereinen um typische Wochenendhausgebiete, die zu DDR-Zeiten entstanden sind, deren genehmigter Baubestand jedoch im Laufe der Zeit vielfach überformt worden ist und in denen teilweise die Nutzungen in einer nicht zulässigen Form ausgeweitet worden sind.

Diese Missstände sollten in einem Bauleitplanverfahren insofern geheilt werden, als dass die zulässigen Bauformen auf ein rechtlich zulässiges Maß angepasst werden sollten und die zulässigen Nutzungen zu definieren waren.

Planungsalternativen

Da es sich hier um einen gewachsenen Standort handelt, sind Überlegungen von Planungsalternativen gegenstandslos, auch die Art der baulichen Nutzung (Sonstige Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“) steht hier nicht zur Diskussion.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Planerische Vorgaben

Die in den örtlichen und überörtlichen Planungen genannten Schutzflächen sowie Schutz- und Entwicklungsziele wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Schutzgut Flora und Fauna

Mit der Planung gehen faktisch keine weiteren Lebensräume von Arten und Lebensgemeinschaften verloren, da hier nur der Bestand festgeschrieben wird. In der Bilanzierung des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ergibt sich ein kleines Defizit, welches extern vollständig ausgeglichen wird.

Schutzgut Boden

Als Bodenfunktionsbereiche sind im Nordwesten grundwasserbestimmte Sande, im Südwesten Lehme/ Tieflerme (grundwasserbestimmt und/ oder staunass, > 40 %

hydromorph) und zur Küstenlinie hin anmoorige Standorte verzeichnet. Für den Osten sind tiefgründige Niedermoores ausgewiesen.¹ Für weite Teile des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die naturgemäß anstehenden Böden durch gärtnerische Tätigkeiten und teils Bebauung oder Versiegelung überprägt sind.

In der Bilanzierung des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ergibt sich ein kleines Defizit, welches extern vollständig ausgeglichen wird.

Schutzgut Wasser

Als Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes ein Graben sowie ein Stillgewässer, das als Löschteich fungiert, zu nennen. Unmittelbar östlich angrenzend verläuft ein weiterer Graben, im Süden schließen die Wasserflächen des Strelasund an.

Schutzgut Klima und Luft

Das Lokalklima wird von der Vegetation und Nutzung der Grundflächen geprägt. Großflächig bebaute und versiegelte Flächen weisen ein Belastungsklima auf. Die tagsüber eingestrahelte Wärme wird gespeichert, eine Verdunstung findet nicht statt, Filterfunktionen liegen nicht vor. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

Schutzgut Landschaft

Der Klimahaushalt ist im betrachteten Bereich deutlich durch die Nähe zur Ostsee bestimmt. Die Wasserflächen wirken sich ausgleichend auf die Lufttemperaturen aus und bewirken eine hohe Luftfeuchte. Aufgrund der im Vergleich zu Landflächen geringen Oberflächenrauigkeit der Wasserflächen entsteht eine stärkere Windexposition der küstennahen Bereiche. Hierbei herrschen westliche bis südwestliche Winde vor.

Die Luftqualität Rügens ist insgesamt durch eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des Fehlens größerer emittierender Industriebetriebe ist auch für das Plangebiet von einer günstigen Situation auszugehen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird durch die Mitglieder der drei ansässigen Vereine vorwiegend zum Freizeitwohnen an Wochenenden und während des Urlaubs genutzt.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich einzelne weitere Gebäude, darunter auch ein wohngenutztes Gebäude.

Relevante Lärmbelastungen des Bereichs sind nicht bekannt. Geruchsimmissionen, wie sie für den Außenbereich nicht ungewöhnlich sind, können im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen entstehen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde muss gerechnet werden.

¹ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff am 19.12.2013

Zentrale Abwägungsentscheidung

Zusammenfassung der Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ergingen von zwei der drei Vereine der Bungalowsiedlungen Stellungnahmen, dazu wurden 9 weitere private Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Vereine wurde auf bestehende Baugenehmigungen verwiesen, zudem sollten die Stellplatzflächen an den Bestand angepasst werden und die Abstandsflächen reduziert werden. Diese sollten auch bis zur Mitte der Grün- und Verkehrsflächen angerechnet werden können.

Die Baugrenzen wurden aus städtebaulichen Gründen jedoch überwiegend nicht verändert, sehr wohl aber eine Regelung zur Unterschreitung der Grenzabstände untereinander getroffen. In den Bereichen, wo aus Gründen der Sicherheit der baulichen Anlagen vor Kliffabbrüchen keine sinnvollen überbaubaren Flächen übrig geblieben wären, wurde im Einzelfall die Baugrenze jedoch bis auf einen Meter an die Verkehrsfläche herangeführt. Dies wird für vertretbar gehalten, da auch heute bereits einige (wenige) Wochenendhäuser den Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsparzelle nicht einhalten. Für die übrigen Bauteppiche verbleibt es bei der vorigen Regelung.

Weitere Hinweise betrafen die Stellplatzfläche im westlichen Teil des Plangebietes, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Südwest-Rügen befindet. Hier wurde eine textliche Festsetzung in Übereinstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen, nach der diese Fläche als Rasenfläche ausgebildet weiter als Stellplatzbereich genutzt werden darf.

Seitens der vereinsunabhängig vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere auf persönliche Härten hingewiesen, die mit der Bauleitplanung verbunden wären. Vielfach wären die Wochenendhäuser später erworben gewesen in Unkenntnis der etwas diffusen Genehmigungssituation. Dabei wurde aber auch darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahmen i. d. R. in Absprache mit dem Bauaktiv, das von der Genehmigungsbehörde (Landkreis / Amt Bergen) mit der Prüfung von Bauwünschen beauftragt worden war, erfolgten. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung müssen jedoch die rechtlichen Rahmenbedingungen (wie z. B. der Küsten- und Hochwasserschutz sowie die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl GRZ gemäß BauNVO von 0,2 für Wochenendhausgebiete) berücksichtigt werden.

Die Größe der zulässigen Grundfläche sollte vergrößert werden. Dem konnte jedoch nicht gefolgt werden, die Abstimmungen hierzu mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen ließen keinen weiteren Spielraum zu. Auch konnte dem Wunsch nach Legalisierung von Dauerwohnen oder gewerblicher Vermietung nicht entsprochen werden.

Im Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen zunächst die Herausnahme des SO Freizeit (ehemals SO 4) gefordert, weil dieses innerhalb des durch Hochwasser gefährdeten Bereichs liegt und zudem keinen Abstand zum Wald einhält. Zudem befindet sich der Bereich innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotopes. Da der entsprechende Verein auf eine Genehmigung für diese bauliche Anlage verweist, besteht hier kein weiteres Planungserfordernis und der Bereich wurde aus der Planung entlassen.

Weiterhin sollten Klarstellungen bzgl. der Art der baulichen Nutzungen in Sondergebietet „Wochenendhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO und Sonstige Sondergebiete „Bootshaus“ und „Bootslagerplatz“ erfolgen. Dem wurde gefolgt

Hingewiesen wurde auch darauf, dass Stellplätze und Carports im Wurzelbereich der geschützten Bäume nicht zulässig sind.

Abschließend wurde hierzu über eine textliche Festsetzung sichergestellt wird, dass keine hochbaulichen Anlagen entstehen und dass der Untergrund wasserdurchlässig befestigt wird.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) ergingen Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz, die in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einfließen. So ist innerhalb der potenziellen Überschwemmungsbereiche das Gelände auf eine Höhe von 3,00 m über NHN zu erhöhen, zudem bestehen bauliche Restriktionen im Bereich der Küstenlinie.

Zu möglichen Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub und Erschütterungen sollten nähere Aussagen erfolgen. Hinsichtlich Immissionen für das Plangebiet könnten folgende Wirkungen relevant sein: Lärmwirkungen durch Straße nördlich des Plangebietes (An- und Abfuhr Spülfeld) einschließlich Parkplätze sowie durch den Betrieb des Spülfeldes; Geruchswirkungen durch Tierhaltungsanlage westlich des Plangebietes; Staubemissionen vom Spülfeld sowie beim Abtransport von Erdstoffen. Dem folgte die Gemeinde Gustow jedoch nicht. Es handelt sich hierbei jeweils um genehmigte Nutzungen, sowohl was die Wochenendhäuser betrifft als auch die Spülfeld-Nutzung mit Zu- und Abfahrtsverkehr und auch die landwirtschaftlichen Nutzungen. Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen ist von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen, zusätzliche Begutachtungen werden deshalb nicht für notwendig erachtet.

Von der Landesforst Mecklenburg –Vorpommern Forstamt Rügen wurden Waldbelange angesprochen. Im Südwesten und im Osten des Plangebietes grenzen demzufolge Waldflächen an die bestehende Bebauung an. Hier wird der nach § 20 LWaldG M-V, in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung M-V geforderten Waldabstand von 30 m z. T. wesentlich unterschritten. Hierzu sollten Aussagen erfolgen. Dem wurde gefolgt.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden konzeptionelle Aussagen eingefordert, was im Weiteren auch erfolgte.

Zusammenfassung der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gingen ebenfalls Stellungnahmen von den Vereinen und privater Seite aus. Die Stellungnahmen der Vereine waren z. T. redaktioneller Natur, ihnen konnte ebenso gefolgt werden wie Anpassungen der Baufelder oder Stellplatzbereiche. Hingewiesen wurde ebenfalls darauf, dass es seit 1968 keine Küstenabbrüche gegeben hat. Der Verein würde die Verantwortung des Risikos von nur ggf. auftretenden zukünftigen Hochwasserproblemen übernehmen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, ändert aber nichts daran, dass sich die Gemeinde mit diesem Belang im Rahmen der Bauleitplanung auseinandersetzen muss. Es stellt eine Aufgabe der Bauleitplanung dar, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherstellen, eine Verlagerung auf private Ebene ist nicht zulässig. Insofern kann von den getroffenen Festsetzungen auch nicht abgewichen werden.

Dem Wunsch nach größeren Bauteppichen konnte nur sehr eingeschränkt gefolgt werden, die zulässige Grundfläche hingegen aus Gleichheitsgründen gar nicht verändert werden. Auch Erhöhungen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 sowie Aufweitungen des Nutzungsspektrums sind gemäß Vorgabe der BauNVO nicht zulässig. Ein weitergehender

Bestandsschutz kann nur im Rahmen von ggf. zukünftig einzuholenden Baugenehmigungen geltend gemacht werden – im Rahmen der Bauleitplanung ist er nicht einforderbar.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurde seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen eine Konkretisierung der bedingten Festsetzung für die Folgenutzung im Steilküstenbereich angeregt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Festsetzung ist bereits festgesetzt, dass als Nutzung in dem Bereich die Nutzung der baulichen Anlagen einzustellen ist. Insofern ist es deutlich, was als Nutzung zulässig ist und was nicht. Im Übrigen ist es auch nicht absehbar, ob sich der Bereich 200 m landwärts der Gefährdungslinie als Wasserfläche, Strandbereich, Steilküste o. Ä. ausbildet, zudem ist auch dies ggf. dynamisch. Insofern ist eine weitere Konkretisierung der Festsetzung auch nicht möglich.

Weiteren redaktionellen Änderungen konnte hingegen gefolgt werden.

Zum Belang des Naturschutzes wurde eine weitere Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope eingefordert. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

Die Kompensation des Eingriffs war weiterhin darzulegen. Dem wurde gefolgt.

Vom StALU wurde empfohlen, darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der angegebenen Sicherheitslinien für die Nutzungsdauern der baulichen Anlagen je nach deren Bedeutung von 100, 50 und 25 Jahren angepasst werden kann. Dies hätte ggf. zur Folge, dass dann die Zulässigkeit der Nutzungen verlängert werden kann. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Weiterhin wurde vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern auf die Restriktionen um einen Festpunkt im Plangebiet hingewiesen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Der ZWAR verwies auf eine geänderte öffentliche Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser. Zur Herstellung des Anschlusses an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen im Bereich der Zufahrt zum Naturhafen Güstow soll nunmehr eine Trinkwasserleitung verlegt und an zu errichtende Übergabestellen (Wasserzählerschächte) mit den vorhandenen Versorgungsnetzen der Gartenvereine verbunden werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um diese Aussagen aktualisiert.

Verfahrensablauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow	
nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)	25.03.2013
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 [1] BauGB	14.04.2014 - 16.05.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB	28.09.2015 - 30.10.2015
Satzungsbeschluss der Gemeinde Gustow	20.06.2016

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gustow ist mit Ablauf des 11.07.2016 in Kraft getreten.