

Gemeinde Gustow

Flächennutzungsplan 2014

Teil I Begründung



21. SEP. 2010

Ausfertigung



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26124 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
A GRUNDLAGEN.....	4
A.1 Anlass der Planaufstellung.....	4
A.2 Aufgaben, Inhalte, Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes in Grundzügen	4
A.3 Die Gemeinde Gustow: Lage, Geschichte und heutige Siedlungsstruktur	6
A.4 Übergeordnete Planungsempfehlungen.....	7
A.5 Entwicklungsziele und Planungsaussagen der Gemeinde Gustow	11
B BESTANDSANALYSE, BEDARF, ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN.....	14
B.1 Wohnen – Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen.....	14
B 1.1 Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.....	14
B 1.2 Bestandsanalyse Gustow.....	15
B 1.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung	15
B 1.2.2 Entwicklung der Haushaltsstruktur.....	16
B 1.2.3 Freie Wohnbauflächen/Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet von Gustow	16
B 1.3 Wohnbauflächenbedarf	18
B 1.3.1 Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung	18
B 1.3.2 Folgen für die Flächennutzungsplanung.....	18
B 1.4 Standorte Wohnbauflächen in Gustow	19
B 1.4.1 Ansprüche an eine künftige Siedlungsentwicklung	19
B 1.4.2 Leitziele als Ergebnis der ersten Planungsschritte	19
B 1.4.3 Zukünftige Wohnbauflächen	19
B.2 Gewerbe	21
B.2.1 Gewerblicher Flächenbedarf und Standortfaktoren	21
B.2.2 Beschäftigten- und Branchenstruktur	22
B.2.3 Gewerbe- und Industriegebiete in der Gemeinde Gustow.....	22
B.2.4 Wirtschaftliche Entwicklung – gewerbliche Bauflächen.....	22
B.3 Tourismus – Sonderbauflächen	23
B.3.1 Potenziale, Entwicklung und wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus.....	23
B.3.2 Touristische Entwicklungsziele der Gemeinde Gustow	24
B.3.3 Bauflächenbedarf für touristische Projekte und Belange im Flächennutzungsplan	24
B.3.4 Weitere Sonstige Sondergebiete im Flächennutzungsplan	26
B.4 Landwirtschaft.....	26
B.4.1 Landwirtschaftliche Situation in Gustow.....	27
B.4.2 Landwirtschaft und Flächennutzungsplanung in der Gemeinde Gustow.....	27
B.5 Natur und Landschaft	28
B.6 Küsten-, Hochwasser- und Gewässerschutz	28

B.7	Soziale und kulturelle Infrastruktur – Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen	29
B.7.1	Kinderbetreuung	30
B.7.2	Schulversorgung	30
B.7.3	Jugendbetreuung, kulturelle und soziale Einrichtungen	30
B.7.4	Medizinische Versorgung	30
B.7.5	Betreuung von SeniorenInnen	30
B.7.6	Sport- und Spielflächen	31
B.7.7	Grünanlagen und Denkmale	32
B.8	Technische Infrastruktur – Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung; Altlastenverdachtsflächen	33
B.8.1	Verkehr	33
B.8.2	Ver- und Entsorgung	34
B.8.3	Altlastenverdachtsflächen	37
B.8.4	Waldflächen	37
B.8.5	Bundeswasserstraße	38
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-KONZEPTION	39
C.1	Beschreibung der Änderungsbereiche/Neudarstellungen	39
C.1.1	Gustow	39
C.1.2	Nesebanz	44
C.1.3	Saalkow	48
C.1.4	Warksow	51
C.1.5	Sissow	54
C.1.6	Prosnitz	56
C.1.7	Bereich Hafen Gustow	62
C.1.8	Bereich Drigge	65
D	DOKUMENTATION DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	68
D.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	68
D.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	68
D.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	70
D.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	70
D.5	Ergebnis der 1. eingeschränkten, erneuten öffentlichen Auslegung	72
D.6	Ergebnis der 2. eingeschränkten, erneuten öffentlichen Auslegung	72
D.7	Flächenbilanz	74
D.8	Hinweise	74

VORWORT

Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit Auflagen

Mit Schreiben vom 22.07.2015, Az.: 43.42.01.02 erteilte der Landkreis Vorpommern – Rügen die Genehmigung des Flächennutzungsplanes unter folgenden Auflagen:

Für das Sondergebiet „Freizeitwohnen“ in Drigge war das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist“ zu streichen. Dies liegt darin begründet, dass die Anlagen in Drigge erweitert und angepasst werden und eine Betreibervereinbarung zwischen den Vereinen und dem ZWAR getroffen wird. Es handelt sich insofern nicht mehr um eine dezentrale Lösung, sondern um eine zentrale Abwasserentsorgung, so dass das o. g. Planzeichen zu entfernen ist.

Weiterhin war das Piktogramm „Wildtierzucht“ zu entfernen, da das Erfordernis für eine derartige Kennzeichnung nicht ableitbar ist und die Darstellungsmöglichkeit in einem Flächennutzungsplan nach Ansicht der Genehmigungsbehörde überschreitet.

Ausfertigung



A GRUNDLAGEN

A.1 Anlass der Planaufstellung

Nach § 5 Baugesetzbuch sind die Kommunen verpflichtet, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde im vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, darzustellen.

Alle Kommunen der neuen Bundesländer hatten dementsprechend nach 1990 die Aufgabe, für ihren Geltungsbereich einen Flächennutzungsplan zu erstellen. Dieser Aufgabe kam die Gemeinde Gustow insoweit nach, dass sie im Jahr 1994 einen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet aufstellte.

Allgemein soll der Flächennutzungsplan nach spätestens 15 Jahren neu aufgestellt oder angepasst werden. Dieser Zeitpunkt ist mittlerweile für die Gemeinde Gustow eingetreten. Zudem erkennt auch die Regionalplanung den bestehenden Flächennutzungsplan nicht mehr an, Genehmigungen wären auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes 1994 nicht mehr zu erzielen.

Aus diesem Grund erfolgt eine Überplanung des Gemeindegebietes von Gustow. Zudem wird die Planzeichnung auf technisch neuem Stand erarbeitet.

Der Plan besteht aus zwei Teilen:

- der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1 : 10.000,
- der Begründung inklusive Umweltbericht (Teil II der Begründung).

A.2 Aufgaben, Inhalte, Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes in Grundzügen

In den §§ 1 bis 4 und speziell in den §§ 5 und 6 BauGB werden die wesentlichen Regelungen für den Flächennutzungsplan getroffen. Der interessierten Bürgerschaft soll an dieser Stelle ein knapper Überblick über dieses Instrumentarium des BauGB gegeben werden.

Ein Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der das Bodennutzungskonzept für ein Stadt- oder Gemeindegebiet enthält. Er verdeutlicht ein räumliches bzw. städtebauliches Entwicklungsprogramm, das grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet umfasst und die Planungsabsichten der Kommune für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren enthält.

Im System der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern steht der Flächennutzungsplan zwischen dem Instrumentarium der Regionalplanung und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung). Mit ihm werden seitens der Gemeinde die grundlegenden Entscheidungen über die städtebauliche Entwicklung getroffen, die in den Bebauungsplänen fortentwickelt werden.

Träger der Planung	Pläne der Raumordnung	Pläne der Landschaftsplanung
Land (Mecklenburg-Vorpommern)	Landes-Raumentwicklungsprogramm	Gutachterliches Landschaftsprogramm
Planungsregion (Region 3, Vorpommern)	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (GLRP)
Kommune (Gustow)	Flächennutzungsplan Bebauungspläne/Satzungen	Grünordnungspläne

Mit der Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes werden verschiedene Ziele verfolgt. Sie sind im Wesentlichen in § 1 BauGB dargelegt. Danach soll die Flächennutzungsplanung unter anderem

- die (zukünftige) bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorbereiten,

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fördern,
- den sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen,
- den Erfordernissen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung tragen,
- die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung vorhandener Ortsteile berücksichtigen und
- das Orts- und Landschaftsbild gestalten bzw. erhalten.

Generelles Leitbild für die Flächennutzungsplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, d. h., Grundflächen dürfen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Bauflächen in Anspruch genommen werden.

Die Ziele machen deutlich, dass die Flächennutzungsplanung eine querschnittsorientierte Planung ist. Sie muss nicht nur die übergeordneten und bindenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet berücksichtigen, sondern auch die räumlichen Ansprüche unterschiedlicher Fachplanungen aufnehmen (zum Beispiel der Wasserwirtschaft, des Verkehrs, des Naturschutzes) und sie mit den eigenen Planungsabsichten zu einem abgestimmten Gesamtplan verknüpfen.

Die Planzeichnung enthält die in Aussicht genommenen Planungen und bestehenden Nutzungsregelungen für die städtischen Flächen. In § 5 BauGB werden in einem beispielhaften Katalog die möglichen Darstellungen aufgezeigt. Sie reichen von der Bauflächendarstellung (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen ...) über die Darstellung von Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft bis zur Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Altlastenbehandlung usw. Parallel zur Planzeichnung werden in der Begründung als Teil des Flächennutzungsplanes die vorgelegten beabsichtigten Ziele der Bodennutzung präzisiert.

Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbaren Rechtswirkungen (ist keine Rechtsnorm) und kann somit keine "Planungsschäden" für die einzelnen Bürger auslösen. Er stellt – rechtlich gesehen – eine Selbstbindung der Stadt und der am Verfahren beteiligten Planungsträger (Behördenverbindlichkeit) dar.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in der zweiten Stufe des Planverfahrens die Festsetzungen der Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) entwickelt, die dann als Satzungen beschlossen werden und damit allgemein rechtsverbindlich sind. Insoweit kommt den Inhalten des Flächennutzungsplanes auch ohne Rechtscharakter eine bedeutsame Rolle im Planungssystem zu.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, die ihn auch auf seine materielle Rechtmäßigkeit hin prüft.

A.3 Die Gemeinde Gustow: Lage, Geschichte und heutige Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Gustow liegt im südwestlichen Teil der Insel Rügen am Greifswalder Bodden. Die Entfernung zur nordöstlich von Gustow gelegenen ehemaligen Kreisstadt Bergen auf Rügen beträgt ca. 20 Kilometer, zur Stadt Stralsund auf dem Festland ca. 8 km.

Innerhalb der Gemeinde Gustow leben 643 Personen (Stand: 2010). Das Hoheitsgebiet der Gemeinde umfasst neben dem Hauptort Gustow die Ortsteile Prosnitz, Drigge, Warksow, Benz, Nesebanz, Sissow und Saalkow.

Die Gemeinde Gustow gehört zum Amt Bergen auf Rügen. Das Gemeindegebiet grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Altefähr, im Norden an die Gemeinde Ramin und im Osten an die Gemeinde Poseritz.

Im Westen bzw. Südwesten verfügt die Gemeinde über eine Küstenlinie am Greifswalder Bodden/Strelasund.

Der Hauptort Gustow liegt an der Verbindungsstraße, die den Rügendamm und die Rügenbrücke in südlicher Richtung über Poseritz und Garz mit der Halbinsel Zudar verbindet. Von dort aus kann die temporär betriebene Fähre von Glewitz zum Festland erreicht werden.

In wirtschaftlicher Hinsicht liegt die Gemeinde in einem stark von der Landwirtschaft geprägten Teil von Rügen, deren Arbeitskräfte, Zuliefer- und Versorgungsbedarf die Wirtschaftsstruktur bestimmten. Inzwischen befinden sich jedoch im Gemeindegebiet nicht wenige touristische Infrastruktureinrichtungen, vor allem Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Geschichte und Entwicklung der Siedlungsstruktur

Der Ortsname Gustow stammt aus dem slawischen „Gostov“ und bedeutet „Ort des Gost“.

Seit 1818 gehört Gustow zum Kreis bzw. Landkreis Rügen. Nur in den Jahren von 1952 bis 1955 war es dem Kreis Putbus zugehörig. Die Gemeinde gehörte danach bis 1990 zum Kreis Rügen im Bezirk Rostock und wurde im selben Jahr Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Mit der Kreisreform 2011 ist der Landkreis Rügen aufgegangen in den Landkreis Vorpommern - Rügen.

Der historische Ortskern Gustows befindet sich an der Ortsdurchfahrt, an der sich das historische Gutsgelände und die Kirche liegen. An der Ortsdurchfahrt sind weitere eingeschossige historische und z. T. noch rohrgedeckten Gebäude gelegen. Nördlich der Straße wird das heutige Ortsbild durch Einfamilienhäuser aus der Zeit zu Beginn des letzten Jahrhunderts sowie durch Neubausiedlung nach dem 2. Weltkrieg bestimmt. Prägend und weithin sichtbar sind zudem zwei Mehrfamilienhäuser im Norden der Ortschaft.

Das historische Ortsbild ist auch heute noch von für diese Region typischen eingeschossigen Rohr- und Fachwerkgebäuden sowie eine auf einer Erhöhung errichteten und aus vielerlei Blickbeziehungen im Ort wahrnehmbaren Kirche geprägt. Alter Baumbestand, Straßenalleen, grundstücksbegleitende Heckenstrukturen, Obstgärten sowie überwiegend baumumstandene kleine Gewässer ergänzen das sehr abwechslungsreiche dörfliche Bild.

Die übrigen Ortsteile von Gustow haben ihren Ursprung in einem Gutshof, jedoch hat sich im Gegensatz zu Gustow keine relevante jüngere Siedlungsstruktur ergeben. Die ursprünglichen Gutswieiler sind in unterschiedlichem Maße überformt oder verfremdet. Neben dem Fehlen von Gebäuden, die die typische Gutshofanordnung darstellen, haben auch die landwirtschaftlichen Anlagen aus den letzten Jahrzehnten das Ortsbild stark beeinträchtigt.

A.4 Übergeordnete Planungsempfehlungen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Gustow sind die Aussagen der Landesplanung, der Regionalplanung der Planungsregion Vorpommern und der planerischen Ziele und Aussagen des Landkreises Rügen zu berücksichtigen.

- **Aussagen der Landesplanung:
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V)**

Grundsätzliche Zielsetzung der Raumordnung ist die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes und der Abbau von Ungleichgewichten. Dabei wird nicht verkannt, dass nach wie vor zum Teil deutliche Entwicklungsunterschiede innerhalb des Landes und seiner Regionen, aber auch zwischen den Regionen Deutschlands und im europäischen Vergleich bestehen. Dabei gehört der Ostseeraum zu den europaweit am schnellsten wachsenden Wirtschaftsregionen. Für die Planungsregion Vorpommern wird trotzdem für den Zeitraum von 2002 bis 2020 ein Bevölkerungsrückgang von 20 % prognostiziert, verbunden zudem mit einer Verschiebung der Altersstruktur in Richtung Überalterung.

Die Siedlungsstruktur laut LEP M-V soll in ihren Grundzügen erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei soll die Innentwicklung vor einer Außenentwicklung angestrebt werden. Neue Baugebiete sollen nach Möglichkeit an bebaute Ortslagen anschließen, der Entstehung neuer Splittersiedlungen oder die Verfestigung derselben soll entgegengewirkt werden.

Gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die zentralen Orte konzentriert werden, in den anderen Gemeinden sich überwiegend am Eigenbedarf orientieren.

Beherbergungsgewerbe soll i. d. R. im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen und gut erreichbar sein. In Vorbehaltsflächen Naturschutz und Landschaftspflege sind größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen im Einzelfall, nach Prüfung der Raum- und Umweltverträglichkeit, zulässig.

Die Gemeinde Gustow ist im ländlichen Raum im Einzugsbereich des Oberzentrums Stralsunds und des Mittelzentrums Bergen auf Rügen gelegen. Zugeordnet ist die Gemeinde dem Mittelbereich Stralsund.

In den ländlichen Räumen kommt es darauf an, deren spezifischen Potenziale gezielt so in Wert zu setzen, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.

Wie die gesamte Insel Rügen wurde das Gemeindegebiet als *Vorbehaltsgebiet für Tourismus* ausgewiesen. Innerhalb dieser Tourismusräume soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für den Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden, die Randgebiete des Küstenraums und des Hinterlandes bei Eignung als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten zu nutzen.

Große Teile des Gemeindegebietes sind als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. Innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind für die Halbinsel Drigge und den südlichen Teil des Gemeindegebietes um die Ortschaften Prosnitz und Sissow ausgewiesen.

Im zentralen Bereich des Gemeindegebietes um Gustow herum ist ein *Vorbehaltsgebiet Trinkwasser* ausgewiesen. Ein weiteres entsprechendes Vorbehaltsgebiet ist südlich bzw. südwestlich von Poseritz gelegen, aufgrund des Maßstabes des LEPs ist es nicht eindeutig ablesbar, ob dieses auch randlich das Gemeindegebiet von Gustow berührt.

Nachrichtlich übernommen als Fauna-Flora-Habitatgebiet wurde der Bereich der Wasserflächen um die Halbinsel Drigge und südlich davon. Der westliche bzw. südwestliche Teil des Gemeindegebietes ist zudem im Zusammenhang mit den Wasserflächen um Drigge herum als EU-Vogelschutzgebiet gekennzeichnet.

Vorranggebiete haben den Rechtscharakter von Zielen der Raumordnung, sie schließen andere raumbedeutsame Nutzungen aus, sofern sie nicht mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Vorbehaltsgelände sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Sie haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist. Solche Anlagen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein.

In Vorbehaltsgeländen für Naturschutz und Landschaftspflege sind größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen im Einzelfall und nach Prüfung der Raum- und Umweltverträglichkeit zulässig. Damit sollen Impulse für eine Saisonverlängerung und ganzjährige Arbeitsplätze gegeben werden.

Aufgrund der Sensibilität von Vorbehaltsgeländen für Naturschutz und Landschaftspflege ist für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der Bereich nordwestlich von Gustow ist als Stadt-Umland-Raum in Verbindung mit Stralsund ausgewiesen

- **Aussagen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern RREP VP-LVO (2010)**

Die Gemeinde Gustow besitzt im zentralörtlichen System des RREP VP keine hervorgehobene Funktion, sie liegt im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sind bei der Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Die regional unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen mobilisiert und genutzt werden. Zu diesen Bereichen gehören die Tourismusschwerpunkträume.

Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum

Gustow ist Teil eines Tourismusentwicklungsraumes. Innerhalb dieser soll unter Nutzung ihrer speziellen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau weiterer Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastruktureinrichtungen oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sind dabei für touristische Zwecke nutzbar zu machen.

Die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen gezielt genutzt werden.

Weitere Angebote sollen für Senioren und im Bereich Gesundheits- und Wellnesstourismus geschaffen werden, zudem ist der maritime Tourismus zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln.

Zusätzliche Camping- und Wohnmobilstellplätze sollen angestrebt werden.

Landwirtschaftsräume

Weite Teile des Gemeindegebietes von Gustow sind weiterhin als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet.

In diesen Räumen soll die Landwirtschaft als raumbedeutsame und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig gestärkt und ihre sozioökonomische Funktion gesichert werden.

Siedlungsstruktur

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Schwerpunkt der Wohnbau- und gewerblichen Bauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. In den übrigen Orten ist die Wohnbau- und gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

Die Entstehung und Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Die Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. In allen Teilen der Region soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet bleiben.

Die Region ist weiterhin als Standort für Altersruhesitz prädestiniert.

Der Bestand an Dauerkleingärten ist funktionsgerecht zu erhalten.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen i. d. R. in Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein.

Freiraumentwicklung

Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen nachhaltig genutzt, entwickelt und geschützt werden, um ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft zu wahren. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen.

Die Häfen Gustow und Drigge sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Nordöstlich von Warksow befindet sich ein Vorhaltsgebiet für Rohstoffsicherung („Kiessand“)

An den Küstenlinien sind die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen, ebenso auf Drigge ein Vorhaltsgebiet Küstenschutz ("Spülfeld").

Die Landesstraße L 29 ist als Teil des regionalen Straßennetzes gekennzeichnet.

Als **nachrichtliche Übernahmen** sind gekennzeichnet:

- 110 kV-Leitung durch das südliche Gemeindegebiet
- Ferngasleitung, ebenfalls im südlichen Gemeindegebiet

- **Regionales Entwicklungskonzept Rügen 2002**

Im Auftrag des Landkreises Rügen wurde ein Entwicklungskonzept für den Bereich Rügen erstellt.¹ In diesem Projekt wurden die wirtschaftlichen Grundlagen aufgelistet, im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse und einer Chancen-Risiko-Abschätzung eingeordnet und zu einem Regional-Leitbild Rügen entwickelt.

Wichtigste Handlungsfelder waren hierbei:

- Wirtschaft,
- Tourismus,
- Landwirtschaft,
- Wald- und Holzwirtschaft,
- Fischerei,
- Handwerk/Gewerbe/Industrie/Handel,
- Verkehr/Mobilität,
- Freiraum und Siedlungsentwicklung.

Mit diesem Leitbild wurde eine inhaltliche Ausrichtung für die Zukunftsvision des ehemaligen Landkreises Rügen zu entwickeln gesucht. Im ersten Schritt wurden dabei inhaltliche Aussagen über bestimmte einzuschlagende Lösungsansätze als vorrangig und wichtig eingestuft. Hierbei waren jedoch zunächst regionaltypische Akzente untergeordnet.

Im zweiten Schritt wurden das Leitbild rügenspezifisch konkretisiert und Umsetzungsstrategien erarbeitet, wobei 22 Leitziele formuliert wurden. Das Konzept ist mit der Ideenfindung nicht als abgeschlossen zu betrachten, sondern soll weiterentwickelt werden.

- **Flächennutzungsplan Gustow 1994**

Für die Gemeinde Gustow liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1994 vor. Die Zielaussagen des Flächennutzungsplanes werden von der Regionalplanung als überholt angesehen, so dass die Neuaufstellung für erforderlich gehalten wird. Der Flächennutzungsplan 1994 sah Bauflächen für den Hauptort Gustow und die Ortsteile Sissow, Prosnitz, Drigge (am Hafen), Warkow und Nesebanz vor. Überwiegend dargestellt sind ansonsten landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Spülfeld Drigge).

- **Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen**

Als Planungsaussage des Landkreises Rügen existiert der "Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen", in dem der Landkreis sowohl Aussagen zu Bestand, Bedeutung und Entwicklungsleitlinien von Umwelt, Natur und Landschaft trifft als auch ein Schutzkonzept für Umwelt und Natur formuliert. Dieses Konzept orientiert sich an dem Leitbild einer dauerhaft-umweltgerechten, auch 'nachhaltig' genannten Entwicklung, die den schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen mit der Verpflichtung eines flächendeckenden Umwelt-, Natur- und Ressourcenschutzes bedeutet.

Eine Biotop- und Geotopkartierung nach § 20 LNatG MV für Mecklenburg-Vorpommern liegt mittlerweile vor, die für die Gemeinde Gustow aufgenommenen besonders geschützten Biotope werden in einem Beiplan zur Planzeichnung zum Flächennutzungsplan übernommen.

1

FUTOUR Umwelt, Tourismus und Regionalberatung GmbH & Co. KG: Regionales Entwicklungskonzept Rügen. Abschlußbericht, Dresden, 01. Februar 2002

A.5 Entwicklungsziele und Planungsaussagen der Gemeinde Gustow

Neben den übergeordneten Planungsaussagen sind in der Flächennutzungsplanung auch planerische Ziele der städtischen Entwicklung aufzugreifen, die in bereits vorliegenden städtischen Gutachten bzw. Plänen niedergelegt worden sind.

- **Dorferneuerungsplanung Gemeinde Gustow – Ortsteile Gustow, Warksow, Sissow, Benz**

Für die Ortsteile Gustow, Warksow, Sissow und Benz liegen aus dem Jahr 1999 Aussagen aus der Dorferneuerung vor.

Ziel dieser Planung war grundsätzlich der Erhalt der dörflichen Strukturen sowie der vorhandenen dörflichen Gestaltungselementen. Weiterhin wurde versucht, durch gezielte Maßnahmen weitere Verluste von Elementen mit dörflichem Charakter zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit des Ortes in wirtschaftlicher Hinsicht und als Wohnstandort aufzuzeigen. Die Dorferneuerung zielte dabei von ihrem Charakter und ihrer Aufgabe her vorwiegend auf die baulich-räumliche Entwicklung ab.

Wie überall im ländlichen Raum verläuft die Siedlungsentwicklung Gustow durch den Strukturwandel der letzten Jahre vorwiegend als Wohnbau- bzw. Wohnflächenentwicklung. Das hat in erster Linie zum Ziel, die Eigenentwicklung der Gemeinde zu stabilisieren, d. h. die Abwanderung insbesondere junger Menschen zu reduzieren, indem die Gemeinde als Wohnstandort qualitativ und quantitativ aufgewertet wird.

Bezeichnend für den Ortsteil Gustow ist, dass die Siedlungsentwicklung vorwiegend in den nördlichen Randbereichen des unmittelbaren Ortszentrums erfolgte.

Zur Siedlungsentwicklung wurde im Rahmen der Dorfentwicklung allgemein Folgendes ausgeführt:

- *Neue Wohnbauflächen sollen, gerade auch wenn sie größeren Maßstabs sind, die vorhandenen Siedlungsbereiche arrondieren bzw. in diese integriert werden. Sie sollten so organisiert werden, dass sie in Grundstückszuschnitt und –anordnung die typischen siedlungsstrukturellen Grundmuster der angrenzenden Siedlungsgebiete wiederholen.*
- *Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung des Ortskerns und angrenzender Wohngebiete hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum außerhalb der Ortslage.*
- *Die charakteristische, gewachsene Siedlungsstruktur ist zu erhalten, und die Überformung und Beeinflussung des Ortsbildes durch eine Wohnbauentwicklung in untypische Strukturen und Gebäudeformen sind zu vermeiden.*
- *Bei Neubauvorhaben auf bereits bebauten Grundstücken ist auf die unmittelbar benachbarte alte oder ortsbildprägende Bausubstanz durch angemessene Gebäudeformen, Materialauswahl, Grundstückszuschnitt, Bepflanzung usw. Rücksicht zu nehmen.*
- *Der Grad der Verdichtung von Neubebauung soll sich an dem ortstypischen Maß orientieren.*
- *Die Bebauung der Siedlungsränder erfordert nicht nur das Beachten eines möglichst harmonischen Übergangs zu den gewachsenen bzw. historischen Strukturen, sondern auch die behutsame Einbindung in die Landschaft, die Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum.*
- *Durch den Erhalt vorhandener angrenzender oder auf den zu bebauenden Grundstücken befindlicher Vegetation und entsprechender Grenzabstände kann die Verschmelzung geplanter Siedlungserweiterungen mit der Landschaft von vornherein Berücksichtigung finden.*

Bezüglich einer gewerblichen Entwicklung bestanden folgende Grundsätze:

- *Die Weiternutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz durch ortsangemessene Gewerbebetriebe soll zugelassen und gefördert werden.*
- *Die gewerbliche Nutzung von bisher unbebauten Grundstücken oder ehemaligen Hofstellen soll unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestimmungen und unter gestalterischen Auflagen entsprechend denen für neue Wohngebäude zugelassen werden. Dies gilt für die alten und die zukünftigen Siedlungsbereiche.*
- *Gewerbliche Nutzungen sollen, wie die Wohnnutzungen, kleinräumig verteilt und gestalterisch in die Siedlungsstruktur integriert werden.*
- *Für den Erhalt von Gebäuden ist es wünschenswert, auch gewerbliche Nutzungen zu finden, die sich in die Struktur des Dorfes integrieren und diese sinnvoll ergänzen.*
- *Planungsrechtlich sind Nutzungen im Rahmen eines Dorfgebietes (MD) gemäß § 5 BauNVO zu prüfen.*

Die Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes 1994 für Gustow, Sissow, und Warksow wurden als ausreichend erachtet, allerdings sollte der Gutshof in Gustow als Sonstiges Sondergebiet mit einer der zukünftigen Nutzung entsprechenden Zweckbestimmung versehen werden, der touristisch genutzte Wohnpark als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnpark. Die nördlich dieses Wohnparks dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Ermöglichung von dorftypischen Nutzungen sollte als Dorfgebiet ausgewiesen werden. In Benz sollte das Buswartehäuschen erneuert werden.

Für Gustow wurden vor allem gestalterische Maßnahmen entlang der L 29, im Bereich der Kirche und der Gutshofanlage vorgeschlagen. Für Warksow ergingen Vorschläge für eine gestalterische Überarbeitung des Freiflächenbereiches westlich der Erschließungsstraße einschließlich der Errichtung eines Buswartehäuschens.

Ein Wiederaufbau des östlichen Flügels der ehemaligen Hofanlage wurde für wünschenswert, aber nicht realisierbar erachtet.

Für den Ortsteil Benz erging die Empfehlung auf Verzicht eines Heranführens von Siedlungsstrukturen an den ehemaligen Gutshof. Im Übrigen ergingen auch hierzu wie auch für den Ortsteil Sissow überwiegend Hinweise zur Gestaltung.

- **Bebauungspläne/Satzungsgebiete**

Neben den Aussagen zur Dorferneuerung gibt es in Gustow weitere rechtsverbindliche Planungsaussagen, deren wesentliche Inhalte hier ausgeführt werden:

- *Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1:*
Für insgesamt ca. 4,6 ha Fläche am Orts Verbindungsweg Gustow-Nesebanz wurde überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Grundstücke wurde auf 45 begrenzt, zum kleineren Teil ist das Baugebiet auch umgesetzt
- *Bebauungsplan Nr. 3:*
Für den Bereich des Naturhafens Gustower Wiek wurde der Bebauungsplan Nr. 3 im Jahre 2006 als Satzung beschlossen. Er sieht als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Yachthafen“ vor. Verschiedenen Baufeldern im Plangebiet wurden dabei unterschiedliche Nutzungen von Bootlager über Geschäfts- und Bürogebäude bis hin zu Ferienhäusern mit Ferienwohnungen zugeordnet

Weiterhin sind für zwei Ortsteile Satzungen aufgestellt worden:

- Gustow (Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung) westlich der Verbindungsstraße nach Nesebanz 1997
- Nesebanz (Außenbereichssatzung) 2004 für den Bereich des ehemaligen Gutshofes

B BESTANDSANALYSE, BEDARF, ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN

B.1 Wohnen – Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen

B 1.1 WOHNBAUFLÄCHEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bau von Wohnungen und die Versorgung mit Wohnraum sind vornehmlich private Aufgaben. Aus kommunaler Sicht ist das Wohnen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vor allem deshalb von Bedeutung, weil Wohngebiete i. d. R. den größten Teil aller bebauten Gebiete in einer Kommune in Anspruch nehmen. Dies gilt etwas weniger für die bevölkerungsmäßig eher kleine Gemeinde Gustow, in der eher touristische Aspekte den Hintergrund für die zu treffenden Darstellungen (in Form von Sondergebietsflächen) bilden.

Dennoch ist auch die Darstellung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Bedeutung. Die Dichte und die Ausdehnung der Wohngebiete bestimmen nicht nur die Verteilung der Bevölkerung, sondern auch die Nachfrage nach Infrastruktur. Mit dem Umfang und der Verteilung von Wohnbauflächen hängt zum Beispiel die Länge der technischen Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Telefonleitungen) zusammen, aber auch der Umfang des Straßennetzes (Wege der Müllabfuhr, der Post usw.).

Insgesamt gesehen sind die Dichte und Ausdehnung der Wohnbauflächen entscheidend für die 'Betriebskosten' oder die 'Wirtschaftlichkeit' einer Kommune, die den kommunalen Haushalt, aber auch das private Haushaltsbudget erheblich belasten können.

Der zukünftige Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf einer Kommune ist prinzipiell abhängig von der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungszahl, Altersstruktur, Haushaltsgröße), von der Entwicklung der Wohnungsmerkmale (Wohnungsgrößen, Baualter usw.), dem Lebensstandard (Wohnfläche pro Person) und wird selbstverständlich auch von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Zusätzlich ist jedoch auch grundsätzlich die spezifische Situation einer Kommune zu betrachten, aus der ggf. Wanderungsbewegungen ableitbar sind, die von o. a. Merkmalen nicht aufgefangen werden.

Bei Prognosemodellen ist es nur sehr schwer möglich, alle Einflussfaktoren für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf einer Stadt oder Gemeinde gleichermaßen einzubeziehen. Es muss aber darum gehen, durch die Beobachtung der aktuell stattfindenden Veränderungsprozesse plausible Annahmen für die weitere notwendige bauliche Entwicklung der Gemeinde Gustow zu treffen, um folgende Fragen beantworten zu können:

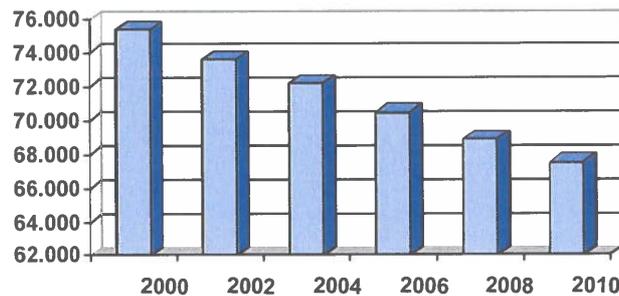
- Für welche Bevölkerungszahl sollen die Planungen der Kommune dimensioniert werden?
- In welchem Umfang wird in der Gemeinde Gustow die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen mit einem Anteil an Wohnnutzungen notwendig?
- An welchen Stellen des Gemeindegebietes sollen diese zukünftigen Entwicklungsflächen liegen?

B 1.2 BESTANDSANALYSE GUSTOW

B 1.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl im Landkreis Rügen (jeweils hier: Zuschnitt bis 2011) ist bereits seit längerer Zeit negativ. Die Zahl der Einwohner sank landkreisweit von 75.386 (2000) auf 67.526 (31.12.2010) Personen,² was einem Minus von 10,43% entspricht.

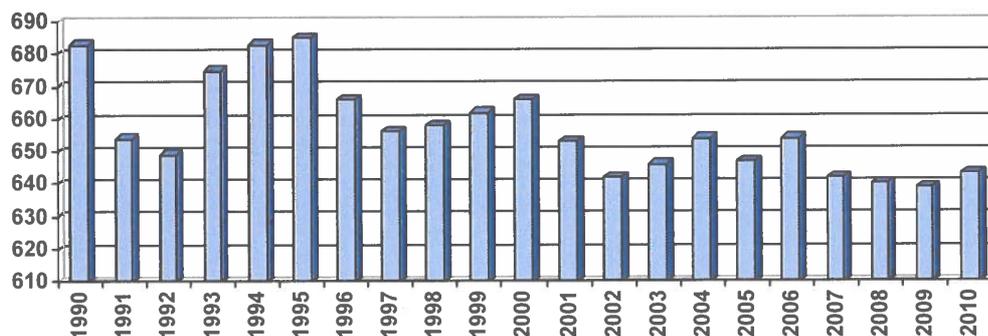
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rügen 2000 bis 2010 in Zweijahresschritten



Daten: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern; eigene Darstellung

Die Gemeinde Gustow hat für den Zeitraum von 1990 bis 2010 insgesamt 40 Einwohner (Rückgang von 683 auf 643 Einwohner) verloren – das entspricht einem Bevölkerungsverlust von ca. 5,9% –, die Entwicklung zwischen diesen Jahren verlief im Gegensatz zum Landkreis Rügen allerdings nicht linear, sondern unterlag zum Teil erheblichen Schwankungen, wie die folgende Grafik verdeutlicht. Dabei sind die Werte von 2002 und 2010 allerdings nahezu identisch, in dieser Zeit ist nicht mehr viel an Bewegung erkennbar.

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gustow 1990 bis 2010



Daten: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern; eigene Darstellung

Im Hauptort Gustow lebt ein Großteil der Einwohner der Gesamtgemeinde, die weiteren Ortsteile sind bevölkerungsmäßig demgegenüber nur sehr untergeordnet.

Konkrete Daten über Zu- und Wegzüge liegen derzeit nicht vor, es ist jedoch sowohl von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (höherer Anteil Gestorbener als Geborener) auch von einem negativen Wanderungssaldo (mehr Fortzüge als Zuzüge) auszugehen.

B 1.2.2 Entwicklung der Haushaltsstruktur

Im Hinblick auf den künftigen Wohnbedarf einer Kommune ist neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl auch die Veränderung der Haushaltsstruktur von entscheidender Bedeutung. Von beiden Faktoren hängt wesentlich der Bedarf an Wohnraum ab.

Bundesweit hat seit vielen Jahren als Folge der Individualisierung der haushaltsfähigen Altersgruppen die durchschnittliche Haushaltsgröße immer mehr abgenommen: Ein früherer Auszug aus dem Elternhaus, ein höheres Heiratsalter bzw. größere Scheidungsziffern und eine höhere Lebenserwartung führen zu immer kleineren Haushalten.

Diese Prozesse haben früher und stärker in den Städten eingesetzt, sich aber mit der zunehmenden und weiter fortschreitenden Annäherung der ländlichen Verhältnisse an städtische Lebensgewohnheiten auch auf dem Land ausgebreitet.

Hinsichtlich der Zahl der privaten Haushalte wird vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) davon ausgegangen, dass die Zahl der Personen pro Haushalt zwischen 2002 und 2020 im nordöstlichen Bereich Deutschlands – und somit auch auf der Insel Rügen – nur gering zurückgeht.³ Daraus lässt sich ableiten, dass für den Zeitraum bis 2020 auch für die Gemeinde Gustow nicht von einem relevanten Wohnbauflächenbedarf durch Nachfrage zusätzlicher Haushalte ausgegangen werden kann.

B 1.2.3 Freie Wohnbauflächen/Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet von Gustow

Zur Ermittlung möglicher zusätzlichen Wohnbauflächen wurde zunächst der Bestand aufgenommen. Dies erfolgte durch Begutachtung und Auswertung bestehender Bauplanungsrechte. Durch einen Bebauungsplan gesichert oder gemäß § 34 BauGB als freie Bauflächen bzw. Baugrundstücke sind demzufolge derzeit in Gustow folgende Bereiche/Baulücken:

Innerhalb von Gustow wurde im Sommer 2011 ein Bestand von ca. 10 freien Wohnbaugrundstücken ermittelt. Von diesen sind jedoch nach Abstimmung mit der Regionalplanung nur ca. 5 Grundstücke verfügbar.

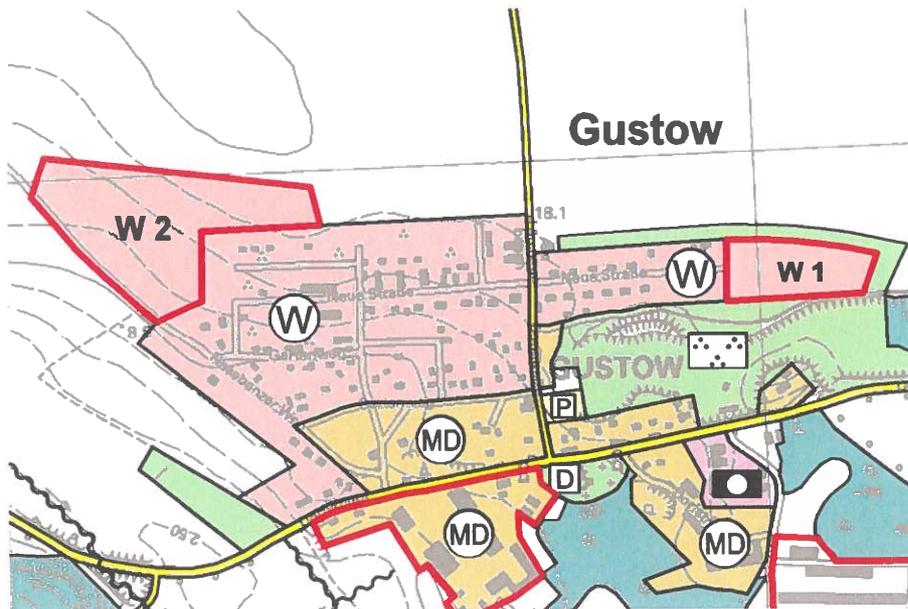
Am nordwestlichen Siedlungsrand von Gustow befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gustow (s. Abb. 1, Fläche W 2). Dieser verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha, auf denen lt. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 maximal 45 Baugrundstücke mit einer Mindestgrundstücksgröße von 650 m² vorgesehen sind. Ein erster Bauabschnitt ist umgesetzt, 10 Grundstücke sind bebaut. Die Restfläche verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

Weiterhin befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Gustow eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche, auf der ca. 15 Grundstücke entstehen könnten (s. Abb. 1, Fläche W 1). Für diese Fläche sind Baurechte nicht ableitbar.

³

BBR-Bevölkerungsprognose 2002 bis 2020, Exp.

Abbildung 1: Freie Wohnbauflächen Gustow gemäß wirksamen FNP



Für die Ortschaften stellt sich die Situation wie folgt dar:

In Nesebanz befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortschaft ein Satzungsgebiet, (Außenbereichssatzung), welches die ehemalige Gutshofanlage betrifft. Potenziale für eine zusätzliche Bebauung bestehen hier nicht. Weiterhin ist im Flächennutzungsplan 1994 im Nordwesten von Nesebanz eine Wohnbaufläche dargestellt, auf der nach einem ersten Bebauungsplanentwurf 5 Grundstücke gesichert werden sollen.

Abbildung 2: Freie Wohnbauflächen Nesebanz gemäß wirksamen FNP



Weitere Bauflächen (im FNP 1994: Dorfgebiete) befinden sich innerhalb der Ortschaften Prosnitz, Sissow und Warkow. Sie betreffen für Prosnitz und Sissow jeweils die Gutshofbereiche. Eine Ausweitung der Wohnbebauung auf den Gutshofanlagen war jedoch nicht vorgesehen.

In Warkow sind Flächen östlich der Siedlungsstruktur (Gutshof) als eine eigenständige Siedlungsentwicklung dargestellt – Ansätze für eine Umsetzung dieser Baufläche bestehen nicht.

B 1.3 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

B 1.3.1 Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Für eine Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung müssen Vergleichsschätzungen auf Landes- und Landkreisebene herangezogen werden, da für eine vergleichsweise (bevölkerungsmäßig) kleine Gemeinde diesbezüglich keine separaten Abschätzungen vorliegen.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern wird für den Landkreis Rügen ein Bevölkerungsverlust von ungefähr 22% bis zum Jahre 2030 erwartet (Basisjahr 2005). Innerhalb des Landkreises könnte sich die Entwicklung polarisieren, d. h., dass in Abhängigkeit von der Tourismus- und Gewerbeentwicklung der Bevölkerungsverlust in Zentren fernen ländlichen Räumen erheblich stärker ausfallen wird als in zentralen Orten.

Zusätzlich wird eine drastische Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung erwartet, wobei für die ländlichen Regionen eine stärkere Überalterung angenommen wird als für die städtischen Regionen.

Für die Flächennutzungsplanung in der Gemeinde Gustow bedeutet dies zusammengefasst, dass innerhalb des Planungszeitraumes ein relevanter Bevölkerungszuwachs nicht zu erwarten ist, solange nicht betriebs- oder vorhabenbedingt gesonderte Nachfrage nach Wohnraum eintritt.

In diesem Zusammenhang wurde bereits von der Insel e. V. ein weiterer Wohnbauflächenbedarf auf Gustower Gemeindegebiet signalisiert. Dieser soziale Träger mit Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und einer angegliederten Werkstatt für behinderte Menschen auf der Insel Rügen hat zwar seinen Sitz in Kransdorf und somit innerhalb der angrenzenden Gemeinde Altefähr, ist jedoch personell und strukturell in Richtung der Gemeinde Gustow aufgestellt. Aus Sicht des Vereins besteht insbesondere für Angestellte und Bedienstete sowie für Wohngruppen oder andere Formen von betreuten Wohneinrichtungen ein Bedarf an weiteren Grundstücksflächen, der kurz- und mittelfristig zu decken sein sollte.

Zusätzlich resultiert aus dem Wunsch, sich auf Rügen einen Zweit- oder Alterswohnsitz zuzulegen, möglicherweise auch zukünftig ein gewisser weiterer Wohnbauflächenbedarf. Davon könnte auch die Gemeinde Gustow profitieren. Aufgrund der für Käufer günstigen Immobilien- und Grundstückspreise und der landschaftlichen Gegebenheiten, die zu Erholungszwecken einladen, bietet sich das Gemeindegebiet für entsprechende Nutzungen an. Auch sind in den kleineren Ortslagen Umnutzungen einzelner Gebäude zu Zweit- und Alterswohnsitzen bereits zu erkennen. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung fortsetzt, quantitativ ist sie jedoch nur schwer zu beziffern.

B 1.3.2 Folgen für die Flächennutzungsplanung

Aus den beschriebenen Tendenzen ist ablesbar, dass aus den Rahmenbedingungen der demographischen Entwicklung und der Veränderung der Haushaltsgröße/Haushaltsstruktur kurz- bis mittelfristig kaum zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen zu erwarten ist. Die Gemeinde Gustow verfolgt jedoch die Zielsetzung, zumindest ihre Bevölkerungszahl zu halten und somit nach Möglichkeit den Prognosen für den Landkreis Rügen entgegenzuwirken. Sie ist der Ansicht, dass durch die Attraktivität ihres Gemeindegebietes und der Nähe zu der Anbindung an das Festland mit der Rügenbrücke und der Nähe zur Stadt von Stralsund sehr wohl gesonderte Bedingungen vorliegen, die einen gewissen Bedarf nach Bauland nach sich ziehen könnte. Denkbar ist dabei auch, dass hier Menschen einen Standort für einen Zweitwohnsitz suchen. Zudem ist bekannt, dass über den Insel e. V. ein Bedarf an weiteren Bauflächen besteht, so dass die Gemeinde zusammenfassend durchaus der Meinung ist, dass die Darstellung freier Wohnbauflächen einen wichtigen Bestandteil für die weitere Gemeindeentwicklung darstellt.

B 1.4 STANDORTE WOHNBAUFLÄCHEN IN GUSTOW

B 1.4.1 Ansprüche an eine künftige Siedlungsentwicklung

Die öffentlich geführte Diskussion um Perspektiven der künftigen Siedlungsentwicklung in der Bundesrepublik offenbart eine Problematik, die es im Zusammenhang einer langfristigen kommunalen Entwicklungsperspektive zu bearbeiten gilt.

Einerseits werden Diskussionen um Flächenverbrauch (Flächenfraß), Zersiedelung, Einfamilienhausteppiche und eine notwendige Reduzierung geführt. Andererseits zeigen die realen Entwicklungen in den Gemeinden, dass nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus die beliebteste Wohnform vor allem von Familien ist.

Eine Lösung dieses Problems soll nicht die Verknappung von Bauland sein. Diese würde zu einer Verteuerung des Bodens führen, so dass vor allem die Familien mit geringen und mittleren Einkommen sich nicht mehr die gewünschte Wohnform leisten können oder als Ausweichreaktion weiter auf das Land und damit in die Fläche gehen – eine Konsequenz, die in einigen deutschen Regionen deutlich zu beobachten ist und im Ergebnis den Flächenverbrauch und das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Es gilt also, nach Wegen zu suchen, den Wunsch nach einer flächensparenden Entwicklung mit den Wohnwünschen der Bevölkerung in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sollten anpassungsfähige Strukturen geschaffen werden, die auch veränderten Rahmenbedingungen (demografischer Wandel) genügen.

Neben dem Wohnen soll die wirtschaftliche Entwicklung vorangetrieben werden, so dass sich Bedarf für Flächen ergibt, auf denen diese Entwicklung möglich ist. Die Positionierung sollte ein störungsfreies Nebeneinander ermöglichen; eine gewisse Nutzungsmischung sollte zumindest in Teilen angestrebt werden, um lebendige Strukturen zu erhalten bzw. zu schaffen.

B 1.4.2 Leitziele als Ergebnis der ersten Planungsschritte

Für die weitere Wohnbauentwicklung lassen sich aus städtebaulicher Sicht folgende Grundsätze ableiten:

- Der Hauptort Gustow soll als Standort mit Freizeitwert und den einzigen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde primär weiterentwickelt werden. Hier sollten Flächen sowohl für die Eigenentwicklung als auch für den Zuzug von außen vorgehalten werden.
- Weitere Ortschaften sollten nur behutsam betrachtet werden, sie kommen für den Zuzug von außen kaum in Betracht
- Zudem soll eine Innenentwicklung bevorzugt, bevor eine weitere Zersiedelung des Außenbereichs erfolgt.

B 1.4.3 Zukünftige Wohnbauflächen

In der Gemeinde Gustow sind zwar über den Bebauungsplan Nr. 1 derzeit in ausreichendem Maße potenzielle Wohnbauflächen vorhanden, 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 wird derzeit über eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einer Reduzierung der Baugebiete und einer veränderten Erschließungsplanung der Restflächen nachgedacht. Insoweit wären auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Bauflächen zu reduzieren.

Weiterhin sind in Nesebanz und am nordöstlichen Rand von Gustow weitere Wohnbauflächen dargestellt, für die jedoch derzeit kein abschließendes Planungsrecht und somit keine Baumöglichkeit besteht.

Im Hauptort Gustow selber befinden sich ca. 10 freie Baugrundstücke, von denen jedoch nur ca. 5 Grundstücke tatsächlich ggf. mobilisierbar wären.

Insgesamt ist also zu erkennen, dass kurz- bis mittelfristig in der Gemeinde Gustow kaum Baumöglichkeiten bestehen. Um jedoch den Einwohnerstand zumindest halten zu können, aber auch einen möglichen Zuzug von außen nicht auszuschließen (s. Bedarfe Insel e. V., Attraktivität als Zweitwohnsitz oder aufgrund der Lage in der Natur und mit Nähe zum Festland), sollen im Gemeindegebiet umsetzbare Wohnbauflächen ausgewiesen sein.

Dabei ist im Rahmen der Planung zu sichern, dass die zukünftige Entwicklung überwiegend im zentralen Hauptort Gustow erfolgt.

Nach Abstimmung mit der Regionalplanung kann der Gemeinde Gustow ein Bedarf von 25 zusätzlichen Grundstücken für die nächsten 10 – 15 Jahre zugestanden werden. Abzüglich der 5 Grundstücke im Bestand ergibt sich ein Saldo von 20 Grundstücken. Von diesen soll nach Vorstellung der Gemeinde der Großteil im Hauptort umgesetzt werden.

Dort soll die Entwicklung vor allem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie auf den angrenzenden gemeindeeigenen Flächen im Kleingartengelände stattfinden. Hier kann sich die Gemeinde perspektivisch die Umsetzung von 5 Grundstücken vorstellen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte freie Fläche im nordöstlichen Teil von Gustow soll nicht weiter als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Gemeinde Gustow möchte jedoch aus mehreren Gründen eine zusätzliche Wohnbaufläche auch außerhalb des Hauptortes darstellen.

Sie möchte sich vor allem nicht in die Abhängigkeit von nur einer umsetzbaren Wohnbaufläche begeben. Die aufgetretenen Probleme im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 haben zu einem Stillstand der Bautätigkeit geführt. Die Gemeinde Gustow kann derzeit Ansiedlungswilligen keine Alternativen anbieten. Die Gemeinde möchte sich insofern aus der Abhängigkeit nur einer Fläche befreien und durch eine Alternative für einen gewissen Preisdruck auf die Grundstücke sorgen.

Weiterhin möchte sie auch ein Angebot für Ansiedlungswillige vorhalten, die eher „auf dem Land“ mit Bezug zu der sie umgebenden Natur leben wollen.

Dabei betrachtet sie die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche in Nesebanz als am günstigsten. Die Fläche ist aufgrund der Nähe zur L 29 und somit auch zum Festland über die Rügenbrücke günstig gelegen. Weiterhin grenzt sie an eine historische Siedlungsentwicklung mit einigem Gewicht an. Diese Faktoren unterscheidet der Bereich von Nesebanz erheblich von anderen Siedlungsteilen, die eher als „Siedlungssplitter“ einzuordnen und auch siedlungsstrukturell ungünstiger gelegen sind.

Zudem ist die technische Erschließung dort tlw. bereits vorhanden, so dass hier nicht hohe Erschließungskosten hervorgerufen werden und gleichzeitig die bestehende Wasser- und Elektrizitätsversorgung ökonomischer genutzt werden kann. Weiterhin handelt es sich bei Nesebanz um einen immissionsfreien Raum, der auch dadurch für eine Ansiedlung attraktiv erscheint. Zu bedenken ist dabei auch, dass hier nur wenige zusätzliche Bauplätze vorgesehen sind, so dass auch die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die übrigen Belange von Natur und Landschaft nicht übermäßig hoch ausfallen.

Zusammenfassend wird die Gemeinde Gustow durch die Ausweisung von zwei freien Wohnbauflächen in die Lage versetzt, nicht von der Umsetzbarkeit nur einer Fläche abhängig zu sein. Sie kann weiterhin Ansiedlungswilligen auch Baugrundstücke mit unterschiedlichen Qualitäten anbieten und somit für eine Attraktivitätssteigerung der Gemeinde für Zuzug von außen sorgen. Gleichzeitig handelt es sich jedoch um angemessene Erweiterungsmöglichkeiten, die den Bestand der Siedlungsstruktur sichern und nicht zu einer Überformung der Siedlungsstruktur führen werden.

B.2 Gewerbe

B.2.1 Gewerblicher Flächenbedarf und Standortfaktoren

Zur Entwicklung des gewerblichen Flächenbedarfs in den letzten Jahren gibt es wenige aussagefähige Daten. Als auslösende Faktoren für höhere Anforderungen an Gewerbegebiete in quantitativer und qualitativer Hinsicht werden in der Fachdiskussion vor allem genannt:

- Entwicklung des EU-Binnenmarktes,
- Zunahme produktionsorientierter Dienstleistungen,
- Tertiärisierung der Wirtschaft,
- Einfluss neuer Techniken/Produktionstechnologien,
- Einfluss demografischer Rahmenbedingungen.

Die oben genannten Faktoren sind auf der Ebene der wirtschaftlichen Entwicklung einer Kommune im Einzelnen kaum nachweisbar. Hier beeinflussen die Aspekte der eingeschränkten Nutzbarkeit, gegebenenfalls ungesicherte rechtliche Situationen, unzureichende Qualität von Standorten (zum Beispiel im Innenbereich), der Gewerbesteuerhebesatz oder die mangelnde Flächenverfügbarkeit die wirtschaftliche Situation.

Als allgemein wichtige (harte) Standortfaktoren gelten hauptsächlich:

- preisgünstiges Bauland bei gesicherter Verfügbarkeit und Flächenreserven,
- leistungsfähige Infrastruktur bei guter regionaler und überregionaler Verkehrsanbindung (Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Verkehrslage, Anschlussqualität, Datennetze),
- Marktnähe und Führungsvorteile,
- öffentliche Förderung,
- Arbeitskräfteangebot und -qualifikation.

Bei den 'weichen' Standortfaktoren wird zwischen dem 'Makrostandort' (Ort/Region) und dem 'Mikrostandort' (Gewerbegebiet) unterschieden:

- **Makrostandort**
 - intakte Umwelt,
 - landschaftlich reizvolle Umgebung,
 - Wohn- und Freizeitwert,
 - kulturelles Angebot,
 - Bildungsangebot,
 - Imagewert (Ort, Region),
 - Nähe zu Forschungseinrichtungen und Schulungsmöglichkeiten.
- **Mikrostandort**
 - Gestaltung des Gewerbegebietes, Grünplanung, Attraktivität des Arbeitsumfeldes,
 - Aufbau von produktions- und beschäftigtenorientierter Infrastruktur (Gemeinschaftseinrichtungen, Parkmöglichkeiten, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten),
 - Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen untereinander,

- interne Führungsvorteile.

B.2.2 Beschäftigten- und Branchenstruktur

Über die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort geben die Statistiken des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern Auskunft, bei der Online-Abfrage allerdings nur auf Landesebene. Daher sind auch keine Zahlen speziell für die Gemeinde Gustow verfügbar. Die landesweiten Daten sind für den hier vorliegenden Planungsraum ohne Bedeutung.

B.2.3 Gewerbe- und Industriegebiete in der Gemeinde Gustow

Im Gemeindegebiet befindet sich nur ein gewerblich genutzter Bereich östlich des Hauptortes. Hier auf der Fläche der ehemaligen LPG hat sich z. B. ein Maschinenverleihbetrieb angesiedelt: Der Standort im Gemeindegebiet ist durch seine Lage an der L 29 und somit der Hauptverkehrsachse der Gemeinde und der Nähe zum Hauptort als günstig zu bezeichnen. Zudem ist er auch wiederum leicht abgesetzt von den schützenswerten (Wohn-)Bereichen des Hauptortes Gustow, so dass auch immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auftreten. Hier sind gewisse Flächenreserven vorhanden. Im Süden des Hauptortes befinden sich weitere ehemals durch die LPG genutzte Brachflächen mit Rest(nach-)nutzungen, die aufgrund der bestehenden Versiegelung einer Wiedernutzung zugeführt werden könnten.

B.2.4 Wirtschaftliche Entwicklung – gewerbliche Bauflächen

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Gustow ist das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Arbeitsplätzen und Gewerbebetrieben als Steuerzahler von Bedeutung, es wird aber in dieser landwirtschaftlich geprägten Gemeinde davon ausgegangen, dass Entwicklungen vorrangig in touristische Nutzungen zu erwarten sind.

Nach Zielvorstellungen des ehemaligen Landkreises Rügen sollen weitere Gewerbeflächenentwicklungen in Gemeinden, die nicht für die Konzentration von Gewerbe vorgesehen sind, durch städtebaulich integrierte Mischgebiete erfolgen und bei der Ausweisung von ausgelagerten Gewerbegebieten der Bedarf durch die Gemeinde nachgewiesen werden. Dies entspricht auch den allgemeinen aktuellen Entwicklungstrends: Dabei wird – unter Verabschiedung des alten Leitbildes der grundsätzlichen Trennung der Funktionen – der Integration von Wohnen und Arbeiten an durchmischten Standorten für die Siedlungsstruktur eine erheblich höhere Bedeutung zugemessen als in der Vergangenheit. Dabei müssen aber grundsätzlich Standortbedingungen geschaffen werden, die es ermöglichen, Konflikte zwischen Wohnnutzungen und emittierenden Betrieben zu vermeiden.

Für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Gustow bedeutet dies:

- Priorität für die Ausweisung von Mischgebieten für das Nebeneinander vor allem von Handel, Handwerk und Wohnnutzung an Flächen, in denen es bereits solche Mischnutzungen gibt sowie an geeigneten Erweiterungsflächen,
- die Sicherung des bereits bestehenden Gewerbebestandes durch eine bestandsgerechte Ausweisung mit angemessener Erweiterungsmöglichkeit. Weiterhin könnten bereits versiegelte Fläche gewerblich als Angebot nachgenutzt werden.

B.3 Tourismus – Sonderbauflächen

Die Gemeinde Gustow ist wegen ihrer landschaftlichen Schönheit und ihrer naturräumlichen Vielfalt auf der als einzigartig angesehene Ostseeinsel Rügen ein für den Tourismus geeigneter Raum. Obwohl das Gemeindegebiet nicht – wie die Ostseebäder – zu den vorrangigen Fremdenverkehrsgebieten der Insel gezählt wird, ist es aufgrund der Lage an der Küste von Bedeutung vor allem für die ruhige Erholung wie z. B. auch des Angelsports. Für diese sollte nach Ansicht des Landesanglerverbandes die Schaffung einer Bootsausleihe im Hafen von Gustow attraktivitätssteigernd wirken.

Die allgemeine weitere touristische Entwicklung von Gustow kann eine große Rolle für deren Wirtschaftsstruktur spielen.

In der Flächennutzungsplanung ergeben sich vor diesem Hintergrund vor allem folgende Fragen:

- Welche touristischen Potenziale sind im Gemeindegebiet vorhanden und können im Rahmen der Planung berücksichtigt bzw. ausgebaut werden?
- Auf welche Weise kann eine touristische Entwicklung stattfinden, wenn einerseits die wirtschaftlichen Potenziale des Tourismus für die Gemeinde ausgeschöpft werden und andererseits eine umwelt- und sozialverträgliche Einbindung des Tourismus in das Gemeinwesen erfolgt?
- Welche Flächenansprüche entstehen im Rahmen einer solchen touristischen Entwicklung durch die Entwicklungsziele und Planungen in der Gemeinde und müssen im Flächennutzungsplan bei der Ausweisung von entsprechenden Flächen berücksichtigt werden?

B.3.1 Potenziale, Entwicklung und wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus

• Gustow als Tourismusentwicklungsraum

Entsprechend seiner räumlichen Lage in einem Fremdenverkehrsgebiet ist das Gemeindegebiet Teil des im Landes-Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2010 als *Vorbehaltsgebiet für Tourismus* ausgewiesenen Raumes. Diese Vorbehaltsgebiete sollen in der Planungsregion Vorpommern in Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume differenziert werden. Zu den Tourismusentwicklungsräumen gehört der größte Teil der Insel Rügen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Weiterhin soll der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen sind als touristisches Potenzial zu nutzen. Die Barrierefreiheit ist zu beachten. Geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale sollen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Das Potenzial für das Segment Urlaub auf dem Lande ist gezielt zu nutzen. Die Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen ist anzustreben.

• **Touristische Potenziale der Gemeinde Gustow**

In der Tourismus-Konzeption Rügen⁴ wird Südwestrügen hinsichtlich seiner touristischen Entwicklung als Problemgebiet eingestuft, das bisher vor allem landwirtschaftlich genutzt worden war. Entwicklungschancen für den Tourismus werden überwiegend im marinen Tourismus und dem Sport- und Freizeittourismus gesehen. Ein weiterer Schwerpunkt kann der "Urlaub auf dem Land" bilden. Als wichtige Maßnahmen werden vor allem der Ausbau touristischer Einrichtungen, von Gaststätten, Pensionen und Hotels, die Rekonstruktion der Gutshäuser, die Aufwertung von Natur- und Kulturdenkmalen, der Erhalt und die Wiederherstellung einer attraktiven Landschaft, die Anbindung an den ÖPNV und die Förderung einer spezifischen Infrastruktur für Land-Tourismus (Reiten, Fahrradfahren usw.) angesehen.

Das Gemeindegebiet von Gustow weist vor allem folgende touristische Potentiale auf:

- verschiedene Zugänge zur Küste mit Stränden und öffentlichen Badestellen,
- Halbinsel Drigge (Landschaftsschutzgebiet),
- Prosnitzer Schanze,
- Gustower Wiek mit Hafenstandort
- verschiedene Baudenkmale, vor allem ehemalige Gutshöfe,
- Wegeverbindungen für ruhige Erholungsnutzungen (Fußgänger, Radfahrer)

• **Beschäftigungspotenziale des Tourismus für die Gemeinde Gustow**

Insbesondere im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung liegt im Tourismus vor diesem Hintergrund ein großes Potenzial für die Gemeinde. In der Tourismus-Konzeption Rügen wurden folgende Arbeitsmarkteffekte des Tourismus berechnet: Bei einer mittleren Kapazitätsauslastung von 75 Tagen im Jahr kann pro zehn Betten ein Vollzeitarbeitsplatz geschaffen werden. Dazu kommen indirekt durch den Tourismus bewirkte Arbeitsplätze als Multiplikatoreffekt, der in Rügen mit 1,2 angesetzt werden kann. Das heißt, pro Übernachtungsbett können 0,12 Vollzeitarbeitsplätze durch den Tourismus geschaffen werden.

B.3.2 Touristische Entwicklungsziele der Gemeinde Gustow

Für die Gemeinde Gustow wäre als Zielsetzung v. a. die Förderung des noch ausbaufähigen Beherbergungsgewerbes in dezentralen, kleineren Einheiten über das gesamte Gemeindegebiet zu benennen. Diese Einheiten sollten in Verbindung zu bestehenden Siedlungsstrukturen und den Landschaftspotenzialen mit Wasserbezug angeordnet werden.

B.3.3 Bauflächenbedarf für touristische Projekte und Belange im Flächennutzungsplan

Auf der Fläche der Gemeinde Gustow gibt es verschiedene Planungen für touristische Projekte, die von der Gemeinde unterstützt und im Flächennutzungsplan durch entsprechende Flächenausweisungen berücksichtigt werden sollen. Weiterhin sollen bestehende Anlagen planerisch abgesichert werden, sofern dies noch nicht erfolgt ist.

4

Forschungsinstitut für Tourismus: Tourismus-Konzeption Rügen, 1993

- **Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnungen Prosnitz/Landhaus**

Für das Landhaus nahe der Prosnitzer Schanze mit 13 Zimmern und einer Gaststätte ist der Bestandsschutz erloschen, es läuft jedoch ein Widerspruchsverfahren. Es bestehen konkrete Planungen zur Wiederaufnahme der Nutzung mit der Zielsetzung Ferienwohnungen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend ergänzt werden.

- **Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnungen im Wald, Prosnitz**

Die sog. Bungalowanlage besteht aus 25 Einheiten, von denen 14 in Vermietung sind. Die Anlage soll weiter betrieben werden, dabei sollen die Bungalows ggf. behutsam (Terrassen) erweitert werden. Die Anlage wurde bereits vor 1989 in Betrieb genommen, die Erschließung ist vollständig gesichert. Geplant ist für das Jahr 2012 der Bau einer neuen Kläranlage.

Das vordere Gebäude, in dem früher Küche, Essensraum und Sanitätsräume vorhanden waren, ist umgenutzt worden und wird nunmehr für Ferienwohnungen verwendet.

Die Bungalows sollen allein für Ferienwohnen genutzt werden. Konkret ist derzeit ergänzend zum Bestand die Errichtung eines Baumhauses geplant, wozu aber bauordnungsrechtlich keine Grundlage besteht.

- **Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnungen und Schafzucht, Drigge**

Der Gemeinde Gustow liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, in dem ein Investor die Zucht Pommerscher Schafe in Zusammenhang mit Beherbergungsgewerbe absichern will. Dabei sollen einige Wohnungseinheiten entstehen können, z. T. im Gebäudebestand der Hofstelle, z. T. durch den Bau kleiner Ferienhäuser und eines Zeltplatzes z. B. für Tipis. In Zusammenhang mit der Schafhaltung ist auch die Einrichtung eines Schafmuseums gewünscht.

Die vorgesehene Anzahl an Ferienwohnungseinheiten wurde seitens der Gemeinde als verträglich erachtet.

- **Sonstiges Sondergebiet Wochenendhaus/Bungalowsiedlung Drigge**

In Drigge befinden sich drei nebeneinander liegende Vereine mit Kleingärten/Kleinbungalows. Diese sollen im Flächennutzungsplan als gesonderte Bauflächen dargestellt werden. Es sind dies der Gartenverein Drigger Ort e. V., die Bungalowsiedlung Drigge e. V. und Bungalowsiedlung Strelasund Drigge auf Rügen e. V..

Die Flächen des Gartenvereins Drigger Ort wurden zunächst vom Kleingartenverein erworben, mittlerweile liegt eine Nutzungsänderung zu einem Gartenverein vor. Der Verein unterliegt somit nicht mehr den Vorgaben der Kleingartenverordnung. In einer Kleingartenanlage darf die Bebauung 24 qm nicht überschreiten, in einer Gartenanlage 40 qm. Der Verein besteht aus 119 Parzellen, einem Vereinshaus, Festplatz, Wege und Grünflächen.

Ziel des ersten Vereins ist die Naherholung und kein dauerhaftes Wohnen oder eine kommerzielle Vermietung der Parzellen.

Die Versorgung ist bestandsgemäß gesichert (Brunnen zur Wasserversorgung, Stromanschlüsse, Abwasser).

Die Bungalowsiedlung Drigge e. V. besteht aus 50 Grundstücken. Die Grundstücke wurden im Jahr 2000 privatisiert. Die Wege stellen Vereinseigentum dar, ebenso die Steganlage mit 50 Liegeplätzen.

Im Gebiet sind Straßennamen mit Hausnummern vorhanden. Die Parzellen verfügen über Größen zwischen ca. 200 m² (betriebliche Parzellen) und 700 m² (private Parzellen).

Die Fläche der Bungalowsiedlung Strelasund Drigge auf Rügen e. V. wurde von der Treuhand übernommen. Es sind 30 mit Bungalows bestandene Parzellen vorhanden. Die Bungalows wurden vor ca. 30 Jahren errichtet. Dem Verein gehören die gemeinsam genutzten Verkehrsanlagen und Bootsstege.

Eine Nutzung zu Erholungszwecken ist nur zwischen dem 15.05. und 15.09. eines Jahres zulässig, in der übrigen Zeit sind auch Garten- und Instandsetzungsarbeiten erlaubt.

Die Kläranlagennutzung erfolgt zusammen mit dem Verein Drigge I e. V..

Dargestellt werden soll der gesamte Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“. Dauerhaftes Wohnen kann aus verschiedenen Gründen (Anforderungen LBauO, Infrastruktur und Städtebau) nicht Zielsetzung der Nutzungen darstellen, ist aber nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).

B.3.4 Weitere Sonstige Sondergebiete im Flächennutzungsplan

Auf der Fläche der Gemeinde Gustow gibt es weitere Planungen für Projekte, die von der Stadt unterstützt und im Flächennutzungsplan durch entsprechende Flächenausweisungen berücksichtigt werden sollen:

- **Sonstiges Sondergebiet Kinder- und Jugendeinrichtung Freigut Garsena in Prosnitz**

Die Einrichtung soll von derzeit genehmigten 9 Plätzen der stationären Jugendhilfe erweitert werden. Dazu sollten auch andere derzeit ungenutzte Gebäude wie das angrenzende Bahngebäude und 11 bestehende Bungalows integriert werden. Weiterhin möchte die Einrichtung auch eine Schule für Erzieher auf dem Gelände einrichten, hierzu bestehen auch bereits Kontakte mit dem europäischen Bildungswerk und dem Landesjugendamt.

Möglicherweise könnten aus Sicht der Betreiber auch einzelne Ferienwohnungsangebote im unteren Preissegment Ziel von Planung für die Bungalows sein. Denkbar wäre demzufolge, dass hier auch Eltern von erziehungsschwierigen Kindern und Jugendlichen Urlaub machen, während die Einrichtung die Kinder und Jugendlichen betreut.

Auf dem Gelände besteht eine Klärgrube für 50 Personen, ein Brunnen ist zudem neu gebohrt.

- **Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik**

Im südlichen Teil der Gemeinde Gustow soll auf bereits überwiegend versiegelten Flächen eine Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehen. Durch die ehemaligen baulichen Nutzungen bietet sich die Fläche für eine Revitalisierung an, zudem ist sie bereits überwiegend dem Naturhaushalt entzogen.

- **Sonstiges Sondergebiet Schießanlage**

Die bestehende Schießanlage in Prosnitz wird bestandsorientiert in den Flächennutzungsplan übernommen.

B.4 Landwirtschaft

Ebenso wie die Flächennutzungsplanung der Gemeinde durch die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen die Belange der Landwirtschaft berührt, ergeben sich aus der jeweiligen landwirtschaftlichen Situation einer Kommune Anforderungen an die Flächennutzungsplanung. Vor dem Hintergrund dieser Wechselwirkungen stellen sich für die Flächennutzungsplanung in Bezug auf die Landwirtschaft vor allem folgende Fragen:

- Welche Bereiche – Flächen ebenso wie Verkehrsfunktionen – sind für den Erhalt der Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe zu sichern bzw. auszubauen?

- In welchen Bereichen ergeben sich zwischen landwirtschaftlichen und anderen Nutzungen bzw. Belangen (wie Wohnen oder Natur und Landschaft) konkurrierende Flächenansprüche bzw. Konfliktpotenziale, denen schon auf der Ebene der Flächennutzungsplanung entgegengewirkt werden muss?
- In welcher Weise kann die Landwirtschaft zu Pflege von Natur und Kulturlandschaft beitragen?

In den folgenden Abschnitten werden die Struktur der Landwirtschaft in der Gemeinde Gustow sowie die zu erwartende Entwicklungen beschrieben und in Bezug zur Flächennutzungsplanung gebracht. Dabei wird zunächst ausführlich auf die allgemeinen Rahmenbedingungen und die Entwicklung im Landkreis Rügen eingegangen.

B.4.1 Landwirtschaftliche Situation in Gustow

Für die liegen bislang keinerlei Daten zur landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsstruktur vor. Insofern können hier keine weiteren Aussagen getroffen werden.

- **Landwirtschaftliche Nutzfläche**

Die Flächennutzungen im Gemeindegebiet sehen laut Darstellungen des Flächennutzungsplans, dass von ca. 2.849,7 ha des gesamten Gemeindegebietes 2.192,3 ha Flächen für die Landwirtschaft darstellen. Das entspricht einem Anteil von 76,9 % des gesamten Planungsraumes. Die Dominanz der landwirtschaftlichen Nutzung im Gemeindegebiet wird damit verdeutlicht.

B.4.2 Landwirtschaft und Flächennutzungsplanung in der Gemeinde Gustow

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Weise die landwirtschaftliche Situation in Gustow Berücksichtigung innerhalb der Flächennutzungsplanung findet bzw. inwiefern durch die Ziele der Gemeinde Anforderungen an die Landwirtschaft entstehen.

- **Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung**

Der bei der Flächennutzungsplanung zusätzlich zu den vorhandenen Siedlungsflächen entstehende Bedarf an Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen wird in der Regel durch Flächen gedeckt, die der Landwirtschaft verloren gehen. Die Ausweisung der entsprechenden Flächen muss also auf den Bedarf der Landwirtschaft abgestimmt sein. Dabei ist einerseits die entsprechende Situation der einzelnen Betriebe zu beachten sowie andererseits möglichst sparsam mit für die Landwirtschaft wertvollen Böden umzugehen. Darüber hinaus sind in der Flächennutzungsplanung eventuell entstehende Flächenbedarfe der Landwirtschaft durch Betriebsvergrößerungen oder -verlagerungen zu erfassen und zu prüfen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Neudarstellungen der Gemeinde Gustow wird Konfliktpotenzial zur Landwirtschaft jedoch nicht gesehen. Die getroffenen Darstellungen für Gustow sind im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplanes überwiegend bereits abgesichert, hier wurde der Belang der Landwirtschaft jeweils berücksichtigt. Zusätzlich sind Bauflächendarstellungen nicht nur im Hauptort reduziert worden, sondern auch in einzelnen Ortsteilen. Die neu aufgenommene Darstellung eines Sondergebietes für Freizeitwohnen in Drigge entspricht zudem der Realnutzung – der Bereich ist vollständig durch die Wochenendhäuser bebaut.

Somit hat auch die Umsetzung einer Bebauung innerhalb der Bauflächen keine relevanten Beeinträchtigungen der Betriebsführung bzw. keine Bestandsgefährdungen der entsprechenden landwirtschaftlichen Betriebe zur Folge.

Neben Konflikten der Flächennutzung gibt es andere mögliche Konflikte zwischen Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung, die insbesondere durch Emissionen im Sinne des BImSchG, also Geruchs- oder Lärmemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe, entstehen können. Solche Konfliktsituationen sind derzeit jedoch nicht bekannt.

Die Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Übrigen allein nach den Kriterien "Bedeutung für Natur und Landschaft" durchgeführt und nicht unter dem landwirtschaftlichen (Ertrags-)Potenzial. Unter letztgenanntem Aspekt können die Flächen sicherlich vielfach anders bewertet werden.

B.5 Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan hat nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan muss demnach auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen und dargelegt werden, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind. Dieser Belang wird im Weiteren im Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, abgehandelt.

B.6 Küsten-, Hochwasser- und Gewässerschutz

Im Flächennutzungsplan sind weiterhin nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes zu beachten. Wichtige Hinweise ergeben sich hierzu aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010. Hierin ist u. a. ausgeführt:

Gemäß dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern dürfen bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes gemäß § 89 LWaG nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Im Einzelnen regelt der §89 LWaG Folgendes:

- (1) Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe) bedarf bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige.
- (2) Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.
- (3) Vorhaben an Steilküsten sind zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.

Weiterhin ist bei Gewässern u. a. Folgendes zu beachten:

- Die Außen- und Boddenküsten sowie die Niederungsbereiche von Binnengewässern, jeweils mit ihren Schutzanlagen, sind vor nachhaltigen anthropogenen Beeinträchtigungen zu schützen. Bauliche Anlagen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden
- In hochwassergefährdeten Räumen sind Küsten- und Uferschutzmaßnahmen planmäßig dort zu ergreifen, wo der Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten vor Hochwasser und

Küstenrückgang dies erfordert. Dem Schutz von Menschenleben und Sachwerten ist hier Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft einzuräumen

- Vorhaben, die durch Überschwemmungen oder Überflutungen gefährdet werden können, dürfen nur im Innenbereich oder dort zugelassen werden, wo es zu ihrem Schutz keiner außerplanmäßigen Hochwasserschutzanlagen bedarf und wo sie eine notwendige Umgestaltung der Küstenschutzanlagen nicht behindern. Eingriffe in die Dynamik der übrigen Küsten- und Uferbereiche sind zu unterbinden
- In natürlichen Überschwemmungsgebieten dürfen das natürliche Retentionsvermögen und die schadlose Hochwasserabführung durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden
- Natürliche Überschwemmungs- und Überflutungsgebiete sind zu erhalten. Ehemalige, durch Meliorationen entwässerte Überschwemmungs- und Überflutungsgebiete sollen unter Beachtung der Belange der Landwirtschaft nach Möglichkeit wieder in ihren ursprünglichen Zustand gebracht werden.

Im Plangebiet der Gemeinde Gustow befinden sich mehrere klassifizierte Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben).

Vom Landkreis Rügen sind Hinweise zum Schutz von Gewässern II. Ordnung bekannt. Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Hier handelt es sich um die gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerschutzstreifen, die nicht mit den Unterhaltungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen" (WBV) zu verwechseln sind.

Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Gemäß § 81 Abs. 3 LWaG darf zudem im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 m.

Einige Bauflächen-Darstellungen liegen innerhalb der Schutzstreifen zum Hochwasserschutz, Neuplanungen in diesem Bereich erfolgen jedoch nicht. Die Darstellungen erfolgen jedoch allein bestandsorientiert.

Gemäß dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei sind die Gewässer Wamper Wiek, Gustower Wiek und Kemplade Laichschongebiete gemäß § 12 Küstenschutzverordnung Mecklenburg-Vorpommern (KüFVO M-V) vom 28. November 2006.

In Laichschongebieten ist die Ausübung der Fischerei in der Zeit vom 01. April bis 31. Mai verboten. Weiterhin bedürfen die Werbung oder Beseitigung von Wasserpflanzen, die Entnahme oder das Einbringen von Sediment oder das Einleiten von Stoffen der Zustimmung der oberen Fischereibehörde.

B.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur – Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen

Die Planungen zur sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Wesentlichen Fachplanungen, die nur teilweise im Rahmen der Flächendarstellungen bei einem Flächennutzungsplan darstellbar sind. Trotzdem muss der Flächennutzungsplanung eine Abschätzung des künftigen Bedarfs an den

jeweiligen Einrichtungen zugrunde gelegt werden, damit eine realistische Größenordnung für den entsprechenden Flächenbedarf für den Gemeinbedarf, Erholung, Spiel- und Sport dargestellt werden kann.

B.7.1 Kinderbetreuung

In Gustow befindet sich eine Kindertagesstätte, in der Kinder im Alter zwischen 3 Monaten und 10/11 Jahren in Kinderkrippe, Kindergarten oder Hort untergebracht werden können. Träger der Einrichtung ist der Internationale Bund. Ein Bedarf an weiteren Einrichtungen ist nicht bekannt.

B.7.2 Schulversorgung

Schulische Einrichtungen befinden sich nicht in der Gemeinde Gustow. Die nächste Grundschule ist in Garz vorhanden, weiterführende Schulen in Garz, Bergen oder Stralsund.

B.7.3 Jugendbetreuung, kulturelle und soziale Einrichtungen

• Soziale Einrichtungen

In allen Teilräumen der Planungsregion Vorpommern soll eine angemessenen Versorgung und soziale Beratung und Betreuung der Bevölkerung sichergestellt sein. Vorrangstandorte für Einrichtungen des Gesundheitswesens sind zentrale Orte, zu denen Gustow wiederum nicht gehört. In allen zentralen Orten sollen über die schulischen und Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen hinaus folgende Einrichtungen angeboten werden:

- Einrichtungen der Familienhilfe: Dabei sollen Beratungsmöglichkeiten für Familien, Schwangere in Konfliktsituationen, Süchtige, SchuldnerInnen usw. miteinander verbunden werden.
- Begegnungsstätten für Erwerbslose, die mit einem spezifischen Angebot für Beratung und Lebenshilfe für Arbeitslose, Hartz-IV-EmpfängerInnen, Obdachlose und andere gekoppelt werden soll.

Die nächsten zentralen Orte sind die Grundzentren Garz und Samtens.

• Kulturelle Einrichtungen

Gesonderte kulturelle Einrichtungen sind in Gustow nicht vorhanden.

B.7.4 Medizinische Versorgung

Die nächsten medizinischen Einrichtungen befinden sich in Poseritz oder Garz

B.7.5 Betreuung von SeniorenInnen

Die Bedeutung infrastruktureller Einrichtungen zur Altenbetreuung wächst, da der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung ständig zunimmt. Zusätzlich verändern sich Familien- und Haushaltsstrukturen, so dass verwandtschaftliche und soziale Netze zur Altenbetreuung zunehmend fehlen. Die Altenhilfe auf Gemeindeebene und die Bereitstellung besonderer Infrastrukturleistungen

wird nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zukünftig einen immer größeren Stellenwert einnehmen. Um die Selbstständigkeit der älteren MitbürgerInnen zu wahren, müssen neuartige ambulante, aber auch stationäre Angebote konzipiert werden. Neben einer altengerechten Organisation der außerhäuslichen Bereiche (zum Beispiel ÖPNV, Straßen- und Wegeführungen, Freizeiteinrichtungen) werden zukünftig vermehrt folgende Einrichtungen erforderlich:

- altersgerechte Wohnungen,
- Wohn- und Pflegeheime,
- Begegnungsstätten speziell für Senioren,
- Pflege- und Sozialstationen.

Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen ist bereits heute hoch. Es ist davon auszugehen, dass dieser zukünftig noch steigen wird. Nähere Zahlen hierüber liegen jedoch nicht vor.

Bislang gibt es in Gustow keine Pflegeheimplätze für alte Menschen.

B.7.6 Sport- und Spielflächen

- **Sporteinrichtungen**

Der Sport hat innerhalb eines Gemeinwesens eine wichtige soziale und kulturelle Funktion. Für die verschiedenen Sportarten müssen angemessene Flächen und Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Der konkrete Mindestflächen- und Raumbedarf für Sporteinrichtungen ergibt sich aus der jeweiligen Bevölkerungszahl einer Kommune. Dabei können der Planung die Richtwerte 4,0 m² öffentlich nutzbare Außensportfläche und 0,2 m² geschlossene Sportfläche als Mindestfläche je Einwohner zugrunde gelegt werden.

Dies heißt, dass sich der Flächenbedarf für Außensportflächen in Gustow der derzeitigen Einwohnerzahl von etwa 600 für die Gemeinde auf ca. 2.400 m² beläuft. Für geschlossene Sportflächen beträgt der Bedarf bei Zugrundelegung der oben genannten Kennziffern etwa 120 m².

- **Sportplatz**

Der bestehende Sportplatz nördlich des Hauptortes an dem Weg Am Lärchenbuchs wird von der SG Gustow genutzt. Ein zusätzlicher Bedarf ist nicht erkennbar.

- **Sporthalle**

Eine Sporthalle ist in Gustow nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Einwohner müssen hier auf die Anlagen in den nächsten größeren Kommunen zurückgreifen.

- **Kinderspielplätze**

Spielplätze für Kleinkinder bis zu sechs Jahren sollen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den privaten Baugrundstücken von den Grundstückseigentümern angelegt werden. Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren sind von den Städten und Gemeinden als öffentliche Spielplätze in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten anzulegen. Soweit private Kleinkinderspielplätze nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind und auch nicht angelegt werden können, sind sie ebenfalls von den Städten und Gemeinden zu erstellen.

Generell soll die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren mindestens 300 m² und 2% der Wohnfläche betragen. Als Mindestanhaltswert für Spielplatzflächen

kann 0,5 m² pro EinwohnerIn angesetzt werden. Kleinkinderspielplätze sollen höchstens 100 m von den Gebäudeeingängen entfernt liegen, Kinder zwischen sechs und zwölf Jahren sollen nicht mehr als 400 m bis zu ihrem Spielplatz zurücklegen müssen.

Darüber hinaus sind auch Spielplätze (Bolzplätze) für Jugendliche zwischen zwölf und siebzehn Jahren vorzusehen. Die Fläche für Bolzplätze sollte unabhängig von der Bebauungsart mindestens 1 m² nutzbare Spielfläche pro EinwohnerIn betragen, mindestens aber ein Spielfeld in der Größe von ca. 60 x 90 m (5.400 m²) aufweisen.

- **Spielfläche für Kinder**

Spielflächen für Kleinkinder bis sechs Jahre können in Gustow durch die dörfliche Struktur, die ausnahmslos Spielflächen für Kleinkinder auf den privaten Grundstücken zulässt, auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden und müssen deshalb nicht von der Gemeinde erstellt werden. Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte unter der Trägerschaft des Internationalen Bundes sind zudem Frei- und Spielflächen vorhanden.

B.7.7 Grünanlagen und Denkmale

- **Öffentliche Parkanlagen**

Öffentliche Parkanlagen haben sowohl als Erholungsflächen als auch als untergliedernde Grünbereiche im Siedlungsbild und in der Siedlungsstruktur eine wichtige Funktion.

In Gustow ist im zentralen Bereich des Hauptortes eine Parkanlage eingerichtet.

- **Kleingärten**

Neben den Gärten, die den Wohngrundstücken zugeordnet sind, gibt es im Hauptort eine größere Kleingartenanlage. Diese ist innerhalb der Wohnbaufläche zulässig. Bei den Kleingärten in der Ortslage Gustow handelt es sich nicht um einen eingetragenen Kleingartenverein.

Drei weitere Gartenvereine befinden sich in Drigge. Diese wurden mit der Zielsetzung der gärtnerischen Nutzung und Erholung gegründet und sind mit kleinen Bungalows versehen. Durch ihre unmittelbare Nähe zum Wasser verfügen sie über eine hohe Lagegunst. Die Flächen der drei Vereine werden als Gesamtfläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ dargestellt.

Kleingärten haben eine wichtige Erholungs- und zum Teil Versorgungsfunktion mit Obst und Gemüse für Menschen, die keinen eigenen Garten um ihr Wohnhaus haben. Der Bedarf an weiteren Kleingartenanlagen ist derzeit schwer abschätzbar.

- **Friedhöfe**

Im Bereich der Kirche von Gustow befindet sich ein Friedhof.

- **Denkmale**

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2, Abs. 1 DSchG M-V].

Gemäß § 1, Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Generell bestehen folgende unterschiedliche Denkmale:

- Baudenkmale.
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nicht zugestimmt werden kann. Bei ihnen kann angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1, abs. 3 DSchG M-V [vgl. auch § 7, Abs. 1, Nr. 2 DSchG M-V] nicht zugestimmt werden.
- Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann. Dies sind die Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

In der Planzeichnung werden Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Gustow sind als Denkmale in Gustow die Kirche mit Friedhof und das Gutshaus mit Gutsscheune eingetragene Baudenkmale. In Prosnitz sind dies die Schanzenanlage und das ehemalige Gutshaus Baudenkmale, in Sissow das Gutshaus (Verwalterhaus).

Für alle Maßnahmen an Baudenkmalen besteht die Genehmigungspflicht gemäß § 7 DSchG MV.

B.8 Technische Infrastruktur – Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung; Altlastenverdachtsflächen

B.8.1 Verkehr

Die Verkehrssituation in der Stadt hat einen erheblichen Einfluss auf ihr wirtschaftliches, soziales und kulturelles Leben sowie auf die Natur und Umwelt im Gemeindegebiet.

Zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung sind die Verkehrsverhältnisse so zu organisieren, dass zum einen für alle Einwohner eine zeitgünstige, direkte und komfortable Erreichbarkeit der Ziele innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht wird und zum anderen die Belastungen für Natur und Lebensqualität durch vom Verkehr erzeugte Emissionen und Umweltbeeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden.

• Straßen und Individualverkehr

Hauptverkehrsträger in Gustow

Durch die Gemeinde Gustow verläuft die Landesstraße 29, die als alte Bäderstraße von Rügen eine der Haupteinzelverbindungsstraßen der Insel Rügen darstellt und vom Rügendamm über Gustow, Putbus und Binz nach Sassnitz führt. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist sie von Altefähr bis Garz als flächenererschließende Verbindung (Verbindungsstufe IV) eingeordnet.

Die Landesstraße führt durch den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde. An der Landesstraße dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, entsprechend § 31, Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV), nicht errichtet werden.

Hinsichtlich der Genehmigungen zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an den Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist

weiterhin der § 32 (Anbaubeschränkungen) des StrWG-MV zu beachten. Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist zudem erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Landesstraßen geschaffen oder geändert werden sollen (§ 22, Abs. 1 StrWG-MV). Bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen sind die von den Landesstraßen ausgehenden Immissionen zu berücksichtigen.

Weitere überörtliche Verbindungsstraßen führen auf die Halbinsel Drigge, Richtung Kransdorf und nach Prosnitz.

- **Ruhender Verkehr**

In Gustow existiert keine gezielte Organisation des ruhenden Verkehrs. Allerdings sind im Bereich des Parkgeländes im zentralen Ortsbereich KFZ-Stellplätze eingerichtet worden.

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung der Gemeinde Gustow an den ÖPNV erfolgt durch die Buslinien der RPNV (Rügener Personennahverkehrs-GmbH).

In dem Fahrplan der RPNV ist die Gemeinde an die Linie Altefähr – Garz – Putbus – Bergen auf Rügen angeschlossen

Die Linie Stralsund – Sassnitz stellt mit den nächstgelegenen Bahnhöfen in Stralsund und Samtens den Anschluss an die Schienenverkehrsnetz dar.

- **Radverkehr**

Das Fahrrad wird häufig als innerörtliches Verkehrsmittel für Fahrten zur Arbeit, zur Schule und für Besorgungen genutzt und hat in den letzten Jahren wieder an Bedeutung gewonnen. Um einen sicheren Radverkehr zu gewährleisten, sind Ansprüche von Radfahrern gegenüber dem motorisierten Verkehr besonders durchzusetzen. Dafür wurden bereits in der Vergangenheit verschiedene Rad- und Fußwegeverbindungen neu angelegt. Die zweite Funktion des Fahrrades als überörtliches Verkehrsmittel liegt in Freizeitaktivitäten. Insbesondere der touristische Radverkehr hat stark an Bedeutung gewonnen und ist wesentlicher Bestandteil eines "sanften" Tourismus. Dafür müssen auch zukünftig entsprechende überörtliche Radwege geschaffen werden, wobei auf eine Vernetzung der Wege zu achten ist.

B.8.2 Ver- und Entsorgung

- **Stromversorgung und Stromleitungen**

Die Versorgung mit elektrischer Energie der Gemeinde Gustow erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen e.on – e.dis.

Im Flächennutzungsplan ist die durch das Gemeindegebiet verlaufende 110-kV-Leitung dargestellt. Die Breite der zu berücksichtigenden Leitungsschutzstreifen beträgt jeweils 30 m von der Leitungstrasse.

- **Gasversorgung und Gasleitungen**

Die Gemeinde Gustow wird, wie der gesamte Landkreis Rügen, von der EWE AG mit Gas versorgt. Durch das Gemeindegebiet verlaufen u. a. Erdgas-Hochdruckleitungen. Sie sind in der

Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Erdgas-Hochdruckleitung befindet sich in einem Schutzstreifen von 8 m Breite (jeweils 4 m links und rechts der Leitungssachse), der im Grundbuch dinglich gesichert ist. Sie sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

- **Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet ist in ausreichender Menge und Güte unter tragbaren wirtschaftlichen Bedingungen zu gewährleisten, wobei darauf zu achten ist, die erschöpfliche Ressource Wasser nachhaltig zu sichern und nicht durch zu intensive Ausbeutung zu gefährden. Aufgrund zu erwartender Bautätigkeit im Tourismusbereich steigt der Trinkwasserbedarf in der Gemeinde Gustow in den nächsten Jahren an. Zur Trinkwassersicherung sind folglich umfangreiche Versorgungsaufgaben zu bewältigen.

Im ehemaligen Landkreis Rügen haben sich die Städte und Gemeinden zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung zu einem "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung" zusammengeschlossen.

In den Ortschaften des Flächennutzungsplanes sind außer in Ortsteilen von Drigge und Prosnitz öffentliche Wasserversorgungsanlagen vorhanden. Die Abstimmungen zu den einzelnen Bauvorhaben sind mit dem ZWAR rechtzeitig vorzunehmen. Für das Sondergebiet Freizeitwohnen in Drigge wurde geregelt, dass die Trinkwasserversorgung im Weiteren für die Vereine Strelasund Drigge e. V. und Bungalowsiedlung Drigge I e. V über die bestehenden Brunnen erfolgt, die des Gartenvereins voraussichtlich über dessen bestehenden Brunnen. Die Anforderungen an die technisch sichere und gefahrenfreie Gestaltung der Brunnen sind mit Ausnahme des Brunnens des Gartenvereins definiert und abgestimmt. Für den Brunnen des Gartenvereins wird dies noch erfolgen. Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen dem ZWAR und den jeweiligen Vereinen werden getroffen

Für die Trinkwasserversorgung werden weitere Versorgungsleitungen im Rahmen des geplanten Straßenneubaus der Landesstraße 29, der nicht vor 2017/2018 erfolgen wird, vorgesehen.

- **Oberflächenentwässerung**

Zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen gibt es nur im Hauptort der Gemeinde Gustow. In den übrigen Bereichen soll das Niederschlagswasser von demjenigen verwertet oder versickert werden, bei dem es anfällt. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dürfen dem nicht entgegenstehen (§ 39 Abs. 3 i.V.m. § 32 Abs. 4 u. § 40 Abs. 2, 3 LWaG M-V). Im Plangebiet der Gemeinde Gustow befinden sich mehrere Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben). Die Unterhaltung dieser Gewässer obliegt dem Wasser- und Bodenverband "Rügen". Zu den Gewässern ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m zu beachten.

Der Landkreis Rügen-Vorpommern brachte diesbezüglich den Hinweis vor, dass es im ländlichen Raum, in allgemeinen Wohngebieten und in vergleichbaren Gewerbegebieten zweckmäßig sein kann, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Dies ist jedoch Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder der konkreten Baugenehmigung.

Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich nach Aussagen des ZWAR nur in der direkten Ortslage öffentliche Regenwasserentsorgungsanlagen, in den anderen Gebieten sind keine öffentlichen Regenwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Soweit es möglich ist, sollte das Regenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende technische Voraussetzungen (Kanäle, Regenrückhaltebecken mit Ablauf in eine Vorflut) zur Ableitung zu schaffen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Entsorgungsgebiet Insel Hiddensee, Rügen und Ummanz gemäß der gültigen Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Landkreis als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis (Anschluss- und Benutzungsrecht und Anschluss- und Benutzungszwang).

- **Abwasser**

Die öffentliche Abwasserentsorgung wird im Gemeindegebiet von Gustow vom Zweckverband anstelle der Gemeinde Gustow gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG vorgenommen. Die vollständige Erschließung ist derzeit nicht für das gesamte Gemeindegebiet gegeben, ist im Rahmen der weiteren Planung (Bebauungsplan, Baugenehmigung) jedoch nachzuweisen. Auf der hier vorliegenden Ebene des Flächennutzungsplanes dokumentiert die Gemeinde allein ihre Nutzungsvorstellungen für die Flächen für die nächsten 10 – 15 Jahre. Demzufolge soll hinter dem Gutshof eine Kläranlage gebaut/erweitert werden, die über eine Kapazität von 500 Einwohnergleichwerten verfügen wird. Die Kläranlage wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Damit kann die Abwasserentsorgung für den Bereich des Hauptortes Gustow und die Bereiche Hafen und Schafzucht abgesichert werden. Für die Bereiche abseits davon sind dort Übergangslösungen zu entwickeln, wo derzeit noch keine Lösung vorhanden ist. Diese Lösungen sind zu gegebener Zeit mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Entsprechende Lösungen können z.B. Gruppenkläranlagen oder grundstückseigene Kleinkläranlagen darstellen.

Im Plangebiet sind sämtliche Bauflächen gekennzeichnet, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Problematisch stellte sich dieses allein für den Bereich des Freizeitwohnens in Drigge dar. Der ZWAR stimmte jedoch abschließend einer verbandsseitigen Beantragung von Wasserrechten für die Trinkwasserbrunnen und die Abwasserleitung im Rahmen einer Vereinbarung mit den Vereinen zu. Es erfolgt somit keiner Übernahme der Anlagen durch den ZWAR, aber eine Betreibervereinbarung. Der Zugang zu den Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Die bestehende Kläranlage des Strelasund Drigge e. V. und der Bungalowsiedlung Drigge I e. V. ist um eine biologische Reinigungsstufe zu erweitern. Für den Gartenverein Drigger Ort ist der Bau einer zentralen Entwässerung mit einer separaten biologischen Reinigungsstufe und Ableitung in die bestehende Teichanlage zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Als (zeitlich nicht bestimmte) Zwischenlösung wird die Nutzung der bestehenden abflusslosen Sammelgruben akzeptiert. Voraussetzung hierfür ist die Übergabe aller Dichtigkeitsnachweise und Nachrüstung noch fehlender Sammelgruben. Der ZWAR betreibt die Entleerung dieser Anlagen. Die Abwasser- und Trinkwasserversorgung ist somit als öffentlich zu betrachten, der ZWAR ist dabei die ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft

Der Zweckverband kann auf Antrag von der Erfüllung der Pflichtaufgaben zur Abwasserentsorgung gemäß § 40 Abs. 3 Ziffer 7 LWaG durch die Wasserbehörde widerruflich und teilweise befreit werden, wenn hierfür die Voraussetzungen erfüllt sind (dezentrale Abwasserentsorgung).

In solchen Fällen wird die Abwasserentsorgungspflicht demjenigen übertragen, bei dem das Abwasser anfällt, in der Regel dem Grundstückseigentümer.

- **Löschwasserversorgung**

Löschwasser kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

B.8.3 Altlastenverdachtsflächen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Gustow gibt es eine Reihe von Altlasten- oder landwirtschaftliche bzw. industrielle Altlastenverdachtsflächen, die nachrichtlich in den hier vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen wurden. Dabei ist jedoch teilweise eine genaue Abgrenzung nicht möglich. Nachrichtlich übernommen wurden folgende Altlastenflächen (EPSSG-Code 35833):

Lfd. Nr. gem. Planzeichnung	Bezeichnung der Altablagerung bzw. des Altlaststandortes	Rechtswert	Hochwert
1	Hausmülldeponie Gustow "Drigger Hals"	4577987	6020183
2	Bauschuttdeponie Drigge	4577387	6019721
3	Sperrmülldeponie Prosnitz	4578976	6019141
4	Wilde Ablagerung Sissow	4580106	6018671
5	Deponie Warksow	4580772	6021759
6	Technikstützpunkt mit Tankstelle Gustow	4580026	6020441
7	Tankstelle Sissow	4580285	6018612

Bei gesicherten Altablagerungen bzw. sanierten Altstandorten besteht bei gleichbleibender Nutzung kein Handlungsbedarf aus bodenschutzrechtlicher Sicht. Sollten im Bereich der sanierten Altstandorte Bauarbeiten durchgeführt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen Bereichen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) festgestellt werden. In diesem Fall ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Rügen umgehend zu informieren.

Die Liste der Altlastenverdachtsflächen lässt lediglich grobe Schlüsse auf die tatsächliche Altlastensituation zu. Generell ist eine besonders hohe Gefährdung des Grundwassers in den Bereichen des oberflächennah anstehenden Grundwasserleiters anzunehmen.

Bei Altlastenverdachtsstandorten auf ehemals landwirtschaftlichen Betriebsstellen sind als belastende Stoffe für Grundwasser und Boden in erster Linie Gülle aus der Tierproduktion sowie Pestizide und andere Chemikalien aus der Pflanzenproduktion zu nennen. Nach Aussage des Landkreises Vorpommern-Rügen liegen keine Kenntnisse vor, die bei einer unveränderten bzw. ausgewiesenen Nutzung auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes hinweisen.

B.8.4 Waldflächen

Im Hoheitsgebiet der Gemeinde Gustow befinden sich eine Reihe von Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes. Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Abtshagen wies in einem anderen Verfahren darauf hin, dass diese nach Landeswaldgesetz §§ 29 und 30 nicht eingezäunt und nicht beweidet werden dürfen. Bei Heranrücken von Bauflächen an den Waldrand ist bei der weiteren Planung (in der Regel der verbindlichen Bauleitplanung) der gesetzliche Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen zu beachten.

Einige der unter B 3.3 genannten Sonderbauflächen liegen im/am Wald, der oft weniger als 300 m von der Mittelwasserlinie von Ostsee bzw. Bodden entfernt liegt. Für diese Flächen erschwert sich eine Erweiterung der Bebauung erheblich. Es handelt sich hier i.d.R. um touristische Nutzungen, deren Attraktivität v.a. durch Wasserbezug gegeben ist. Zur Stärkung der touristischen Belange der Gemeinde hält die Gemeinde deshalb an den Projekten fest, auch wenn sie in einem Abstand von weniger als 300 m von der Mittelwasserlinie von Ostsee bzw. Bodden entfernt liegen. Die Nähe zum Wasser ist hierbei entscheidend für eine Vermarktungschance und somit die mögliche wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde. Teilweise ist mit der Planung (oder auch dem Bestand) auch eine

Nähe zu Waldgebieten gegeben. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen oder die Zulassung von Ausnahmen mit der Forstbehörde zu klären.

B.8.5 Bundeswasserstraße

Das Flächennutzungsplan-Gebiet liegt an der Bundeswasserstraße Strelasund. Hierzu ist ein Hinweis auf die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Nach §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und für den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder Anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

C FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-KONZEPTION

C.1 Beschreibung der Änderungsbereiche/Neudarstellungen

Im Weiteren sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beschrieben werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Gemeinde Gustow ein Flächennutzungsplan vorliegt, der für einzelne Bereiche geändert werden soll. Aus diesem Grunde erfolgt im Weiteren eine kartografische Gegenüberstellung der wirksamer Flächennutzungsplan-Darstellung und der geänderten Darstellungen im Rahmen der hier vorliegenden Planung.

In diesem Zusammenhang werden auch die Neudarstellungen aufgeführt und beschrieben, dies erfolgt jeweils ortsteilweise.

C.1.1 Gustow

Der Hauptort Gustow ist der Bereich des Gemeindegebietes mit der größten Anzahl an Einwohnern sowie einigen wenigen Versorgungseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen. Hier ist auch das Gemeindehaus angesiedelt. Weiterhin befinden sich hier ein Schnell-Imbiss und eine Bäckerei, betrieben von der Insel e. V..

Während der nördliche Teil des Hauptortes durch Wohnnutzungen dominiert ist, sind südlich der den Ort durchquerenden L 29 auch geschäftlich-gewerbliche Nutzungen im Bereich des ehemaligen Gutshofes oder im Osten auf der Fläche einer ehemaligen LPG. Weiterhin sind südlich der L 29 auch die Kirche und ein Ferienwohnpark vorhanden.

Die wesentlichen Neubauaktivitäten der letzten Jahre haben am nordwestlichen Siedlungsrand stattgefunden. Dies ist u. a. das Resultat der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, der zu einem kleineren Teil umgesetzt wurde. Die Insolvenz eines der drei Flächeneigentümers sowie die ungeklärte Abwasserentsorgung verhinderte in der Vergangenheit hier eine weitere Umsetzung.

• **Planungskonzeption**

Zur Sicherung und weiteren Entwicklung der zentralörtlichen Funktion des Hauptortes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Realnutzung ergibt sich für die Flächennutzungsplanung folgende Grundkonzeption:

- Darstellung von gemischten Bauflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen für eine kleinteilige Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Wohnen,
- Darstellung von Wohnbauflächen nördlich der L 29 in einem angemessenen Rahmen. Dabei soll vorrangig Augenmerk auf eine realistisch erscheinende weitere Wohnentwicklung im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 1 geworfen werden. Um sich hierbei jedoch nicht in die Abhängigkeit nur eines Entwicklungsträgers zu begeben, soll diese Fläche so dimensioniert sein, dass auch die Ausweisung einer alternativen Fläche genehmigungsfähig ist. Diese Alternative soll sich zudem für Interessenten mit anderen Anforderungen an Wohnen richten, so dass hier ein unterschiedliches Angebot gemacht werden kann. Die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene „fingerartige“ Entwicklung in den Außenbereich hinein im nordöstlichen Teil des Hauptortes soll zurückgenommen werden.
- Darstellung von gemischten Bauflächen südlich der Hauptverkehrsstraßen für den Bereich des ehemaligen Gutshofes,
- Bedarfsgerechte Darstellung von gewerblichen Bauflächen mit Erweiterungsmöglichkeiten für den Bereich der ehemaligen LPG

- Darstellung weiterer Sondernutzungen wie Ferienwohnungen oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Im Folgenden werden die Änderungsbereiche gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1994 im Einzelnen aufgelistet.

Erläuterungen zu den Darstellungen auf den Abbildungen 3

- G W1** Rücknahme einer Wohnbaufläche. Die Fläche wurde nicht in Anspruch genommen, der Bedarf hierfür wird auch nicht erkannt. Städtebaulich wird die Fläche auch für eher unglücklich gehalten, da sie eine eigenständige Entwicklung in den derzeit nicht bebauten Außenbereich darstellt.
- G W2** Darstellung und tlw. Rücknahme einer Wohnbaufläche aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 1. Die Rücknahme ist wie oben beschrieben begründet – die nunmehr noch freien, unbebauten Flächen sollen ca. 12 Grundstücksflächen ermöglichen. Weitere 5 Grundstücke sollen ggf. im Bereich der südlich angrenzenden Kleingartenanlage, für die im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt sind, realisiert werden. Die derzeitige Nutzung als Kleingartenanlage soll hier nicht als solche festgeschrieben werden, weil sie sich im Ortskern befindet, der langfristig baulich arrondiert werden soll. Die (derzeitige) Nutzung stellt demgegenüber jedoch keine städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde dar.
- G W3** Bestandsorientierte Umwidmung von als Dorfgebiete gekennzeichneten Flächen in Wohnbauflächen nördlich der L 29. Hier wird nahezu ausschließlich gewohnt, die wenigen Nicht-Wohnnutzungen sind innerhalb von Wohnbauflächen bzw. einem Allgemeinen Wohngebiet verträglich. Der in dem Änderungsbereich ansässige Fuhrunternehmer betreibt in Gustow keine Werkstatt o.ä.. Es werden lediglich nachts drei Stellplätze für Busse genutzt, Betrieb zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) findet nicht statt. Ansonsten erfolgt am Firmensitz eine Wohnnutzung. Vor diesem Hintergrund wird von einer Verträglichkeit mit der Wohnbauflächendarstellung ausgegangen.
Es ist zwar nicht auszuschließen, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm entlang der Landesstraße 29 der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) tags/nachts durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden, hierfür wären im Rahmen einer weiteren Planung ggf. Lärmschutzmaßnahmen festzuschreiben.
- G M1** Darstellung einer gemischten Baufläche. Angestrebte Nutzung Gebäude des Guts-hofes für Beherbergungsgewerbe (auch Kinder- und Jugendgruppen), Gastronomie und Dauerwohnen. Der rückwärtige Waldbereich sollte in die Nutzungen integriert werden.
- G M2** Bestandsorientierte Umwidmung von als Dorfgebiete gekennzeichneten Flächen in gemischte Bauflächen.
- G G1** Anpassung der Darstellung der gewerblichen Baufläche an den Bestand und angebotsorientierte Erweiterung nach Osten. Es handelt sich hier um die wichtigste gewerbliche Baufläche im Gemeindegebiet. Hier befinden sich diverse Betriebe, die die Flächen und baulichen Strukturen der ehemaligen LPG (nach-) nutzen. Zur Sicherung der Nutzungen und auch zur Ermöglichung von Erweiterungen soll die gewerbliche Baufläche in östliche Richtung ausgedehnt werden.
Die Flächen am bestehenden Gewerbestandort befinden sich im Eigentum der Agrargesellschaft Gustow mbH.. Der östliche Teil dieser Flächen mit diversen Hallenbauten wird von der Agrargesellschaft selber oder Mietern genutzt, der westliche Teil ist an die Fa. Fricke Landtechnik GmbH verpachtet. Die Firma ist auf dem Betriebsgrundstück räumlich sehr beengt und kann auch nicht auf das Gelände der Agrargesellschaft ausweichen. Da der Umsatz von landwirtschaftlichen Geräten und Großmaschinen in den letzten Jahren stark zugenommen hat, muss die Firma dringend ihre Fläche um Abstellplätze und ggf. eine neue Unterstellhalle erweitern.
Auch die Agrargesellschaft Gustow mbH benötigt Ergänzungsflächen. Sie vermietet zurzeit an insgesamt vier Gewerbetreibende Gebäude und Freiflächen. Da diese Flächen

auch durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden, ist für diese Gewerbebetriebe eine zukünftige Nutzung im östlichen Erweiterungsbereich geplant. Insofern werden die Erweiterungen in östliche und westliche Richtungen benötigt, sie begründen sich aus dem Eigenbedarf der Gemeinde.

Durch die Fläche verläuft die Mittelachse des raumgeordneten Korridors der geplanten Netzanbindung Offshore-Windpark Arcadis Ost 1 der 50 Hertz Transmission GmbH. Diese wurde in den zeichnerischen Teil des FNP übernommen. Es ist zu beachten dass es sich um die Mittelachse eines insgesamt 500 m breiten raumgeordneten Korridors handelt. Die Realisierung der geplanten raumgeordneten Kabeltrasse muss weiterhin möglich sein, dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

- G G2** Darstellung einer bereits überwiegend versiegelten Fläche für gewerbliche Nutzungen zur Revitalisierung des Standortes. Konkretes Anliegen stellt das Ansinnen des Betriebes Pommersche Schafe auf Einrichtung einer Schlachtmöglichkeit und Verarbeitungsstätte zur Vermarktung der gehaltenen Tiere (auf der Fläche ist bereits ein Stall für Schafzucht in Betrieb, ein weiterer für die Ziegenhaltung ist vorgesehen) dar. Der nach § 20 Landeswaldgesetz in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu konkretisieren, da die Baufläche an Wald angrenzt.
- G SO1** Darstellung von Sonderbauflächen „Photovoltaik“ auf den Betriebsflächen der ehemaligen LPG. Ziel ist die Errichtung eines Parks mit Photovoltaikfreilandanlagen auf überwiegend versiegelten Flächen. Hierzu bestehen Überlegungen seitens der Agrargesellschaft Gustow mbH, die jedoch im Weiteren zu konkretisieren sind. Der nach § 20 Landeswaldgesetz in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu konkretisieren, da die Baufläche an Wald angrenzt.
- G SO2** Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“. Die Ferienwohnungsnutzung wird bereits ausgeübt, die Verwaltung befindet sich nunmehr an anderem Standort innerhalb der Gemeinde. Die Neuausweisung erfolgt insofern hier bestandsorientiert.
- G Vers. 1** Symbolhafte Darstellung der geplanten Kläranlage

Abbildung 3.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Gustow

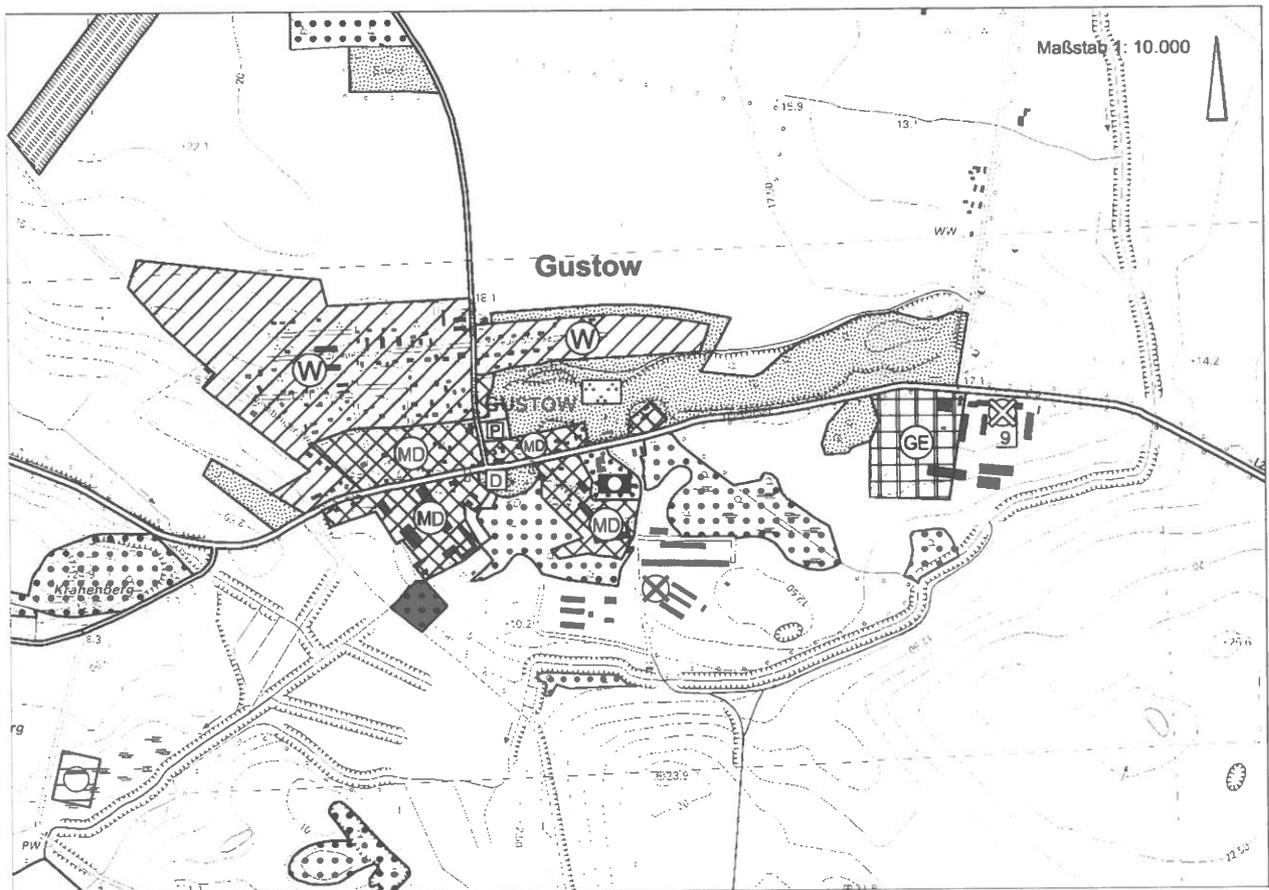
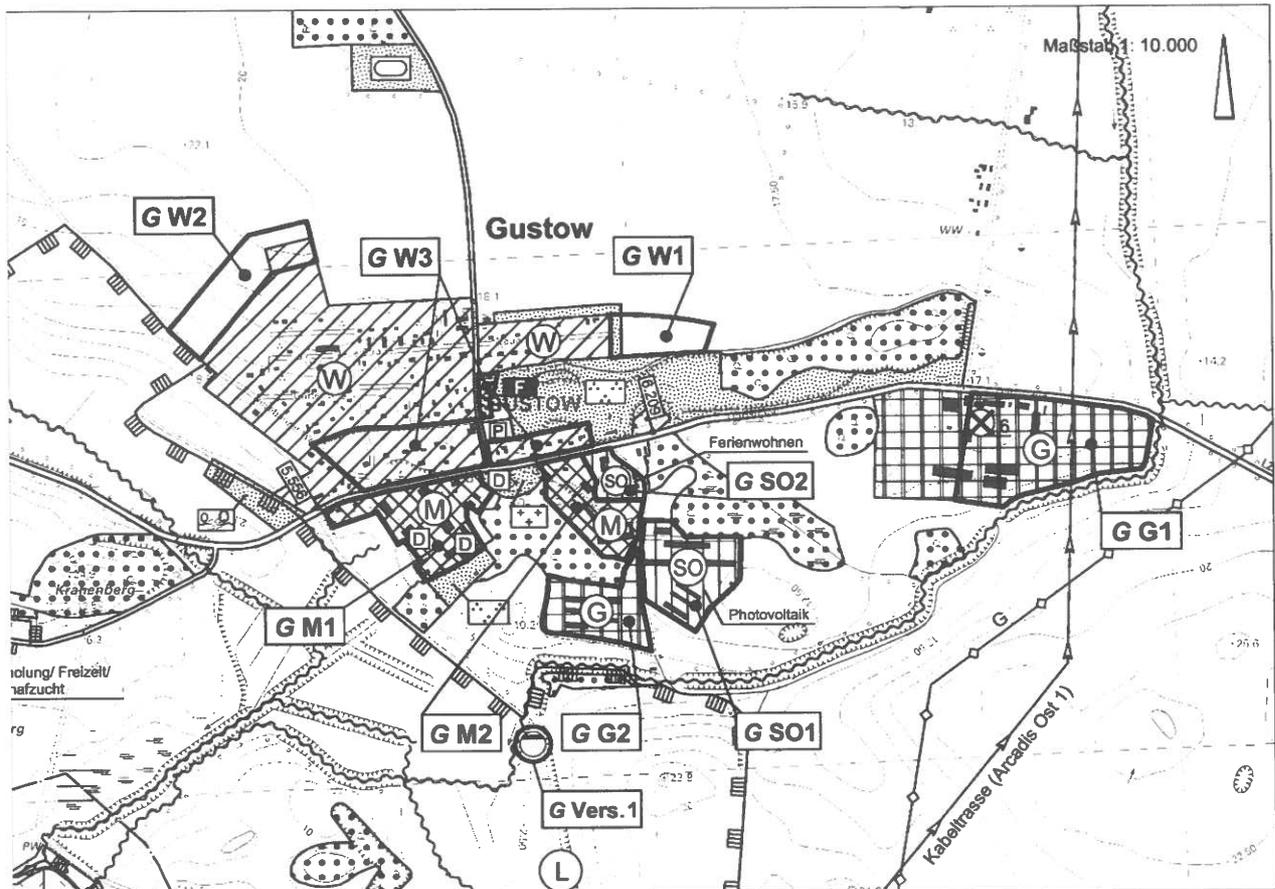


Abbildung 3.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Gustow mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



C 1.2 Nesebanz

Auch in dem Ortsteil Nesebanz befindet sich Wohnbebauung von einigem Gewicht. Hier wurden in der Vergangenheit die baulichen Strukturen des ehemaligen Gutshofes bereits überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, diese Nutzung wurde auch erweitert. Mittlerweile befinden sich eine Reihe von Wohnnutzungen auf dem Gelände des Gutshofes. Innerhalb des Flächennutzungsplanes von 1994 war der Bereich des Gutshofes nicht dargestellt, dafür jedoch eine Erweiterungsfläche. Hierfür lag ein Konzept für eine Bebauung mit 5 möglichen Wohngrundstücken vor, zudem besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen (Vorhabenbezogenen) Bebauungsplan. Im Weiteren wird die Anzahl der Bauteppiche auf 3 reduziert.

- **Planungskonzeption**

Wie bereits ausgeführt, möchte sich die Gemeinde Gustow nicht allein in die Abhängigkeit nur einem Flächeninhaber begeben und zudem auch unterschiedliche Angebote für Grundstücke vorhalten. Diesbezüglich haben auch Absprachen mit für die Regionalplanung verantwortlichen Behörden stattgefunden, die zum Ergebnis hatten, dass die Argumentation auch nachvollziehbar wäre, sofern der Bedarf nachgewiesen werden könne.

Die Gemeinde Gustow verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass im Gemeindegebiet derzeit Baulücken für nur 5 Grundstücke realistischerweise zur Verfügung stehen, zudem möchte sie die

freien Wohnbauflächen in Gustow für das Bebauungsplangebiet Nr. 1 reduzieren und die nicht genutzten Bauflächen im Nordosten Gustows aus der Planung entlassen. Insofern können weitere Wohnbauflächen in einem gewissen Rahmen auch andersorts dargestellt werden. Die Gemeinde Gustow stellt deshalb für den Ortsteil Gustow nicht nur die bebauten Bereiche des Gutshofes als Wohnbaufläche dar, sondern auch eine kleinräumige Erweiterungsmöglichkeit. Die Anzahl der Grundstücke innerhalb dieser (Bau-)Fläche stellt nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung dar, sondern ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären. In diesem Rahmen soll über die Festsetzung von Baugrenzen eine Steuerung erfolgen.

Der Ortsteil Nesebanz wurde als Standort einer weiteren Wohnbaufläche deshalb ausgewählt, weil er dicht zu der wichtigsten Verkehrsverbindung im Gemeindegebiet, der L 29 liegt und somit auch z. B. die Stadt Stralsund schnell erreicht werden kann. Der Standort mit diesen Qualitäten kann durchaus für den Zuzug von außen attraktiv sein. Weiterhin hat man von diesem Standort in Nesebanz ausgezeichnete Blickbeziehungen Richtung Wasser, der Rügenanbindung und nach Stralsund. Über diese Qualitäten verfügen die übrigen Ortsteile weniger und wurden deshalb nicht als zweiter Standort einer zusätzlichen Wohnbaufläche ausgewählt. Auch in Nesebanz selber sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen aus erschließungstechnischer Sicht günstig gelegen. Sie verfügen zudem über einen aus lärmschutztechnischer Sicht ausreichenden Abstand zur L 29 und erweitern den Siedlungsschwerpunkt von Nesebanz.

Weitere Darstellungen sind für Nesebanz nicht vorgesehen.

Erläuterungen zu den Darstellungen auf den Abbildungen 4

- N W3** Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. Rücknahme einer Wohnbaufläche. Über die Darstellung der Wohnbaufläche soll die angemessene Siedlungserweiterung für wenige Grundstücke ermöglicht werden, hierfür befindet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Nesebanz“ im Aufstellungsverfahren.
- N W4** Bestandsorientierte Darstellung einer Wohnbaufläche. Der bauliche Bestand ist über die Außenbereichssatzung Gustow, Siedlung Nesebanz gesichert. Aus dem Satzungsgebiet ist das Gutshaus inzwischen von der Stadt Stralsund verkauft. Es besteht eine (Um-) Baugenehmigung, unklar ist jedoch, wann dort umgebaut wird

Abbildung 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Nesebanz

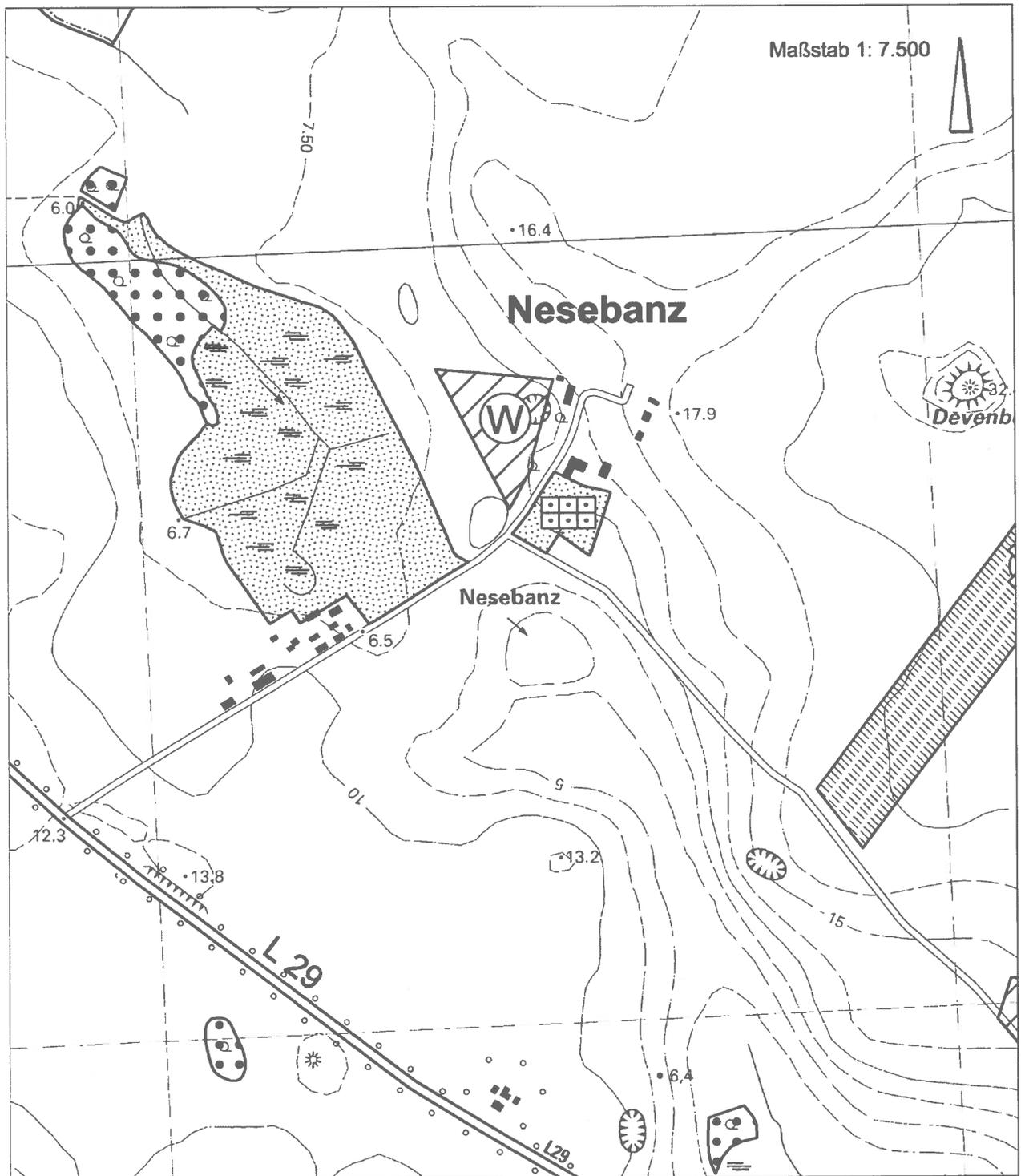
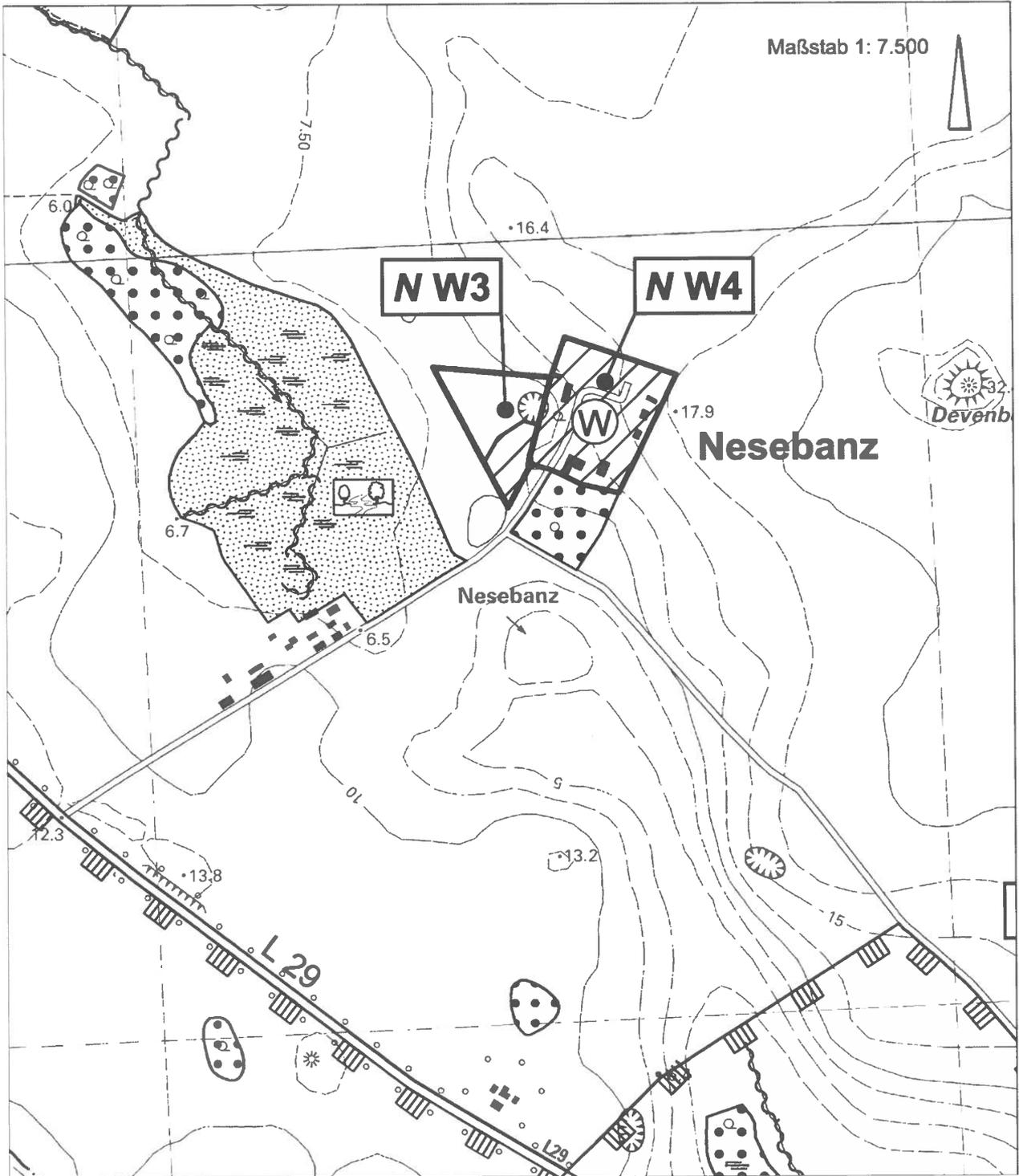


Abbildung 4.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Nesebanz mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



C 1.3 Saalkow

Das Gebäude des Gutshofs wird es als Großküche und Versammlungssaal genutzt, zudem sind hier drei Wohnungen entstanden. Eine Bauvoranfrage für Therapieräume (geringe bauliche Erweiterung) wurde abgelehnt, wogegen Widerspruch eingelegt wurde. Die Notwendigkeit auf Darstellung einer Baufläche wird nicht gesehen.

Östlich des ehemaligen Gutshofes möchte der Verein Insel e. V. eine Art Friedhof im Wald umsetzen. Es erfolgt deshalb die Darstellung einer Waldfläche mit Friedhof. Im Flächennutzungsplan 1994 ist der Bereich als Waldfläche dargestellt. Der Gutspark (laut Grundbucheintrag Wald) soll im Weiteren analog zu dem Park von Pansevitz saniert werden.

Erläuterungen zu der Darstellung auf den Abbildungen 5

S Wald 1 Darstellung einer bestehenden Waldfläche und eines Friedhofes zur Umsetzung der Ziele der Insel e. V.. Bei der Sanierung des Parkes ist die Forstbehörde zu beteiligen. Bei der Anlage des Friedhofes in Saalkow sind die Festlegungen des § 13 Landeswaldgesetz M-V zu berücksichtigen, der die Stärke einer möglichen Durchforstung regelt

Bei der Ausweisung als Friedhof ist ein förmliches Verfahren zur Ausweisung mit Beteiligung der TÖB wie der Forstbehörde erforderlich.

Abbildung 5.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Saalkow

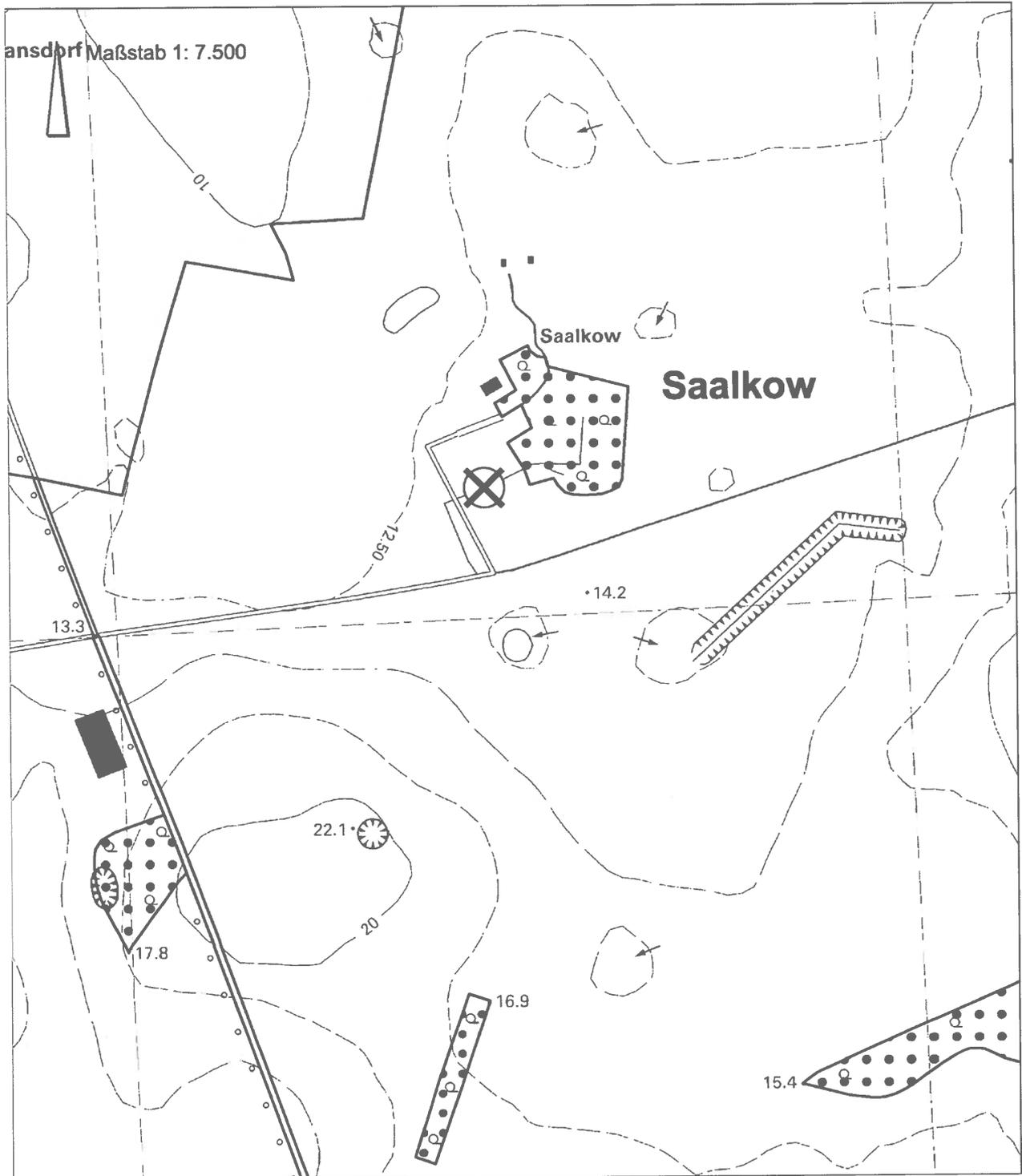
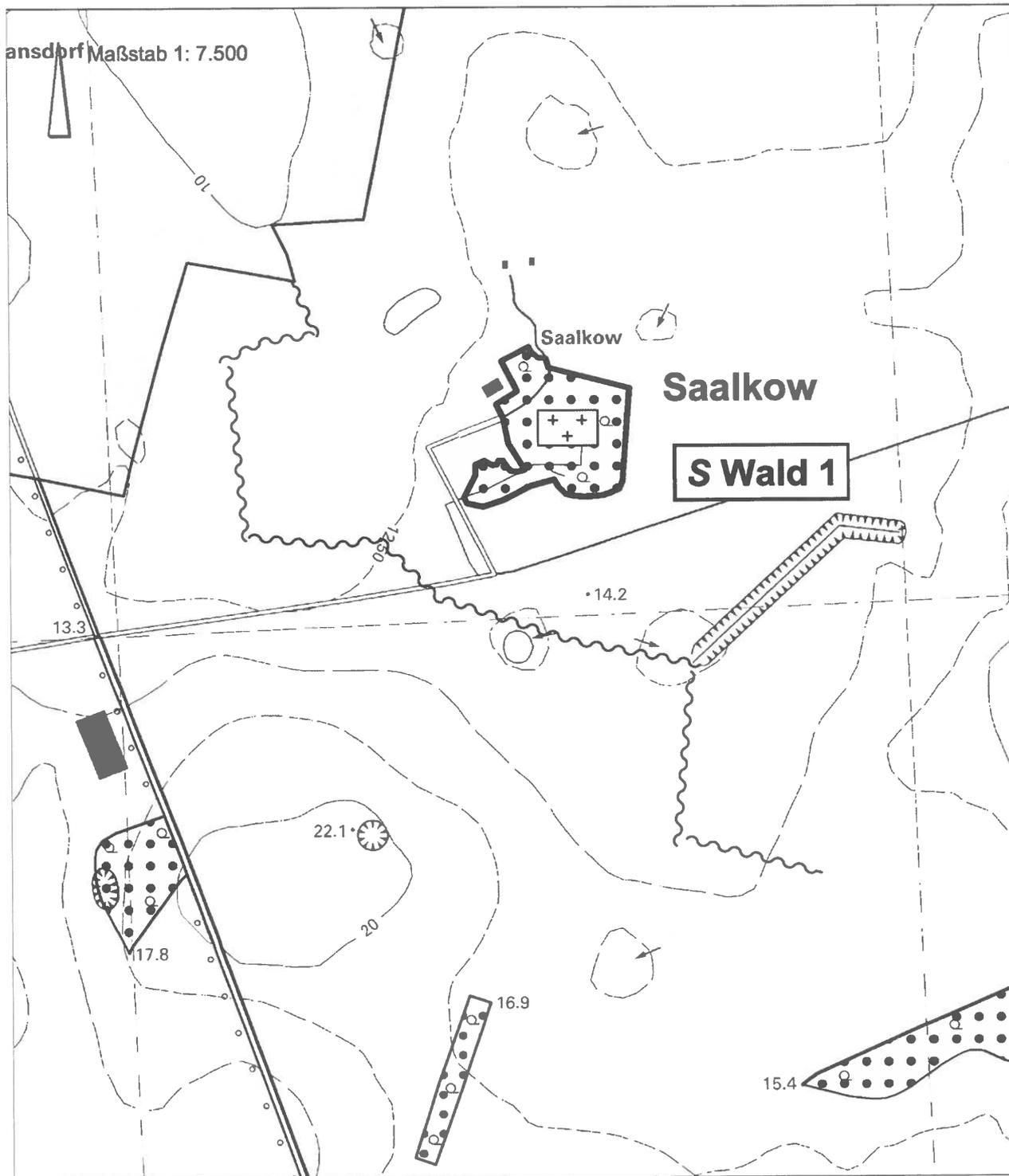


Abbildung 5.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Saalkow mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



C 1.4 Warksow

Der Gutshof Warksow wurde 2010 ersteigert. Wohnraum ist mittlerweile wiederhergestellt (3 + 4 Wohneinheiten), Baugenehmigungen hierfür liegen auf Grundlage des § 35 (2) BauGB vor. Genutzt wird der Bereich für die Zucht und Vermarktung von Wildtieren (Damhirsche, Rothirsche, Bisons). Zukünftig sollte ggf. im Stallgebäude eine zusätzliche Wohneinheit errichtet werden.

Eine touristische Nutzung ist nicht vorgesehen, denkbar ist in Zukunft jedoch ein kleiner Hofladen mit Gastronomie. Da es sich bei dem Betrieb aktive Landwirtschaft handelt, werden derzeit keine weiteren Anforderungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes gesehen. Eine weitere Entwicklung kann hier im Rahmen der Anforderungen des § 35 BauGB erfolge.

Im Flächennutzungsplan 1994 waren Dorfgebietsflächen östlich des Gutshofes dargestellt. Diese wurden jedoch nicht umgesetzt. Die Umsetzung dieser Darstellungen werden aus heutiger Sicht städtebaulich nicht als vertretbar beurteilt.

Erläuterungen zu der Darstellung auf den Abbildungen 6

WM2 Rücknahme nicht in Anspruch genommener Dorfgebietsflächen. Der Bedarf für eine Darstellung von Dorfgebietsflächen oder gemischter Bauflächen wird nicht mehr gesehen, Auch städtebaulich würde eine Bebauung an diesem Standort die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

WZ Durch das Symbol „WZ“ wird der Bereich gekennzeichnet, in dem die Zucht und Vermarktung von Wildtieren vorgenommen wird.

Dieser Hinweis ist nach Aussage des Landkreises Vorpommern-Rügen bauleitplanerisch irrelevant. Er ist jedoch auch nicht schädlich und soll nach Ansicht der Gemeinde allein ein Hinweis auf das Vorhandensein der Einrichtung darstellen.

Abbildung 6.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Warksow

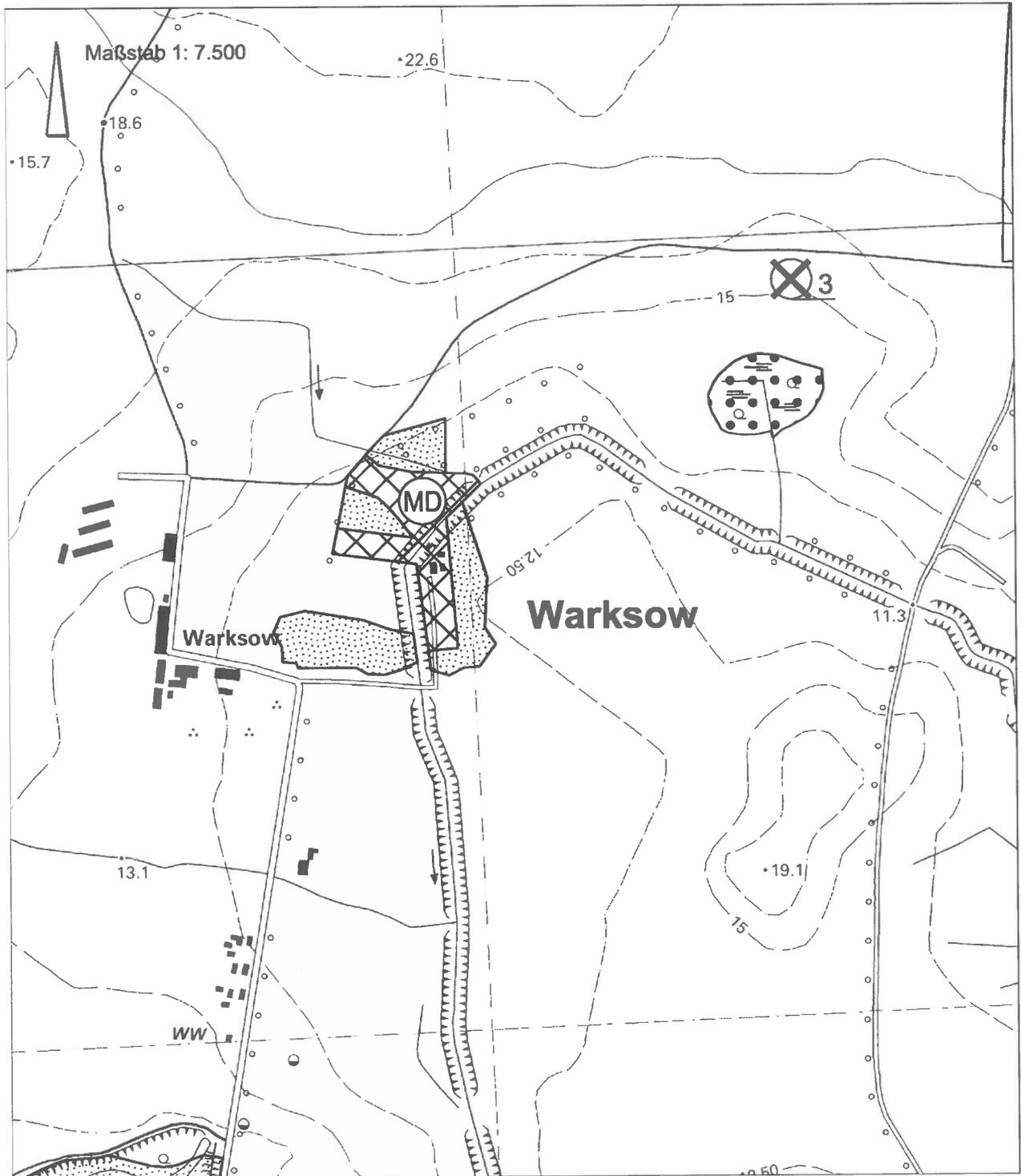
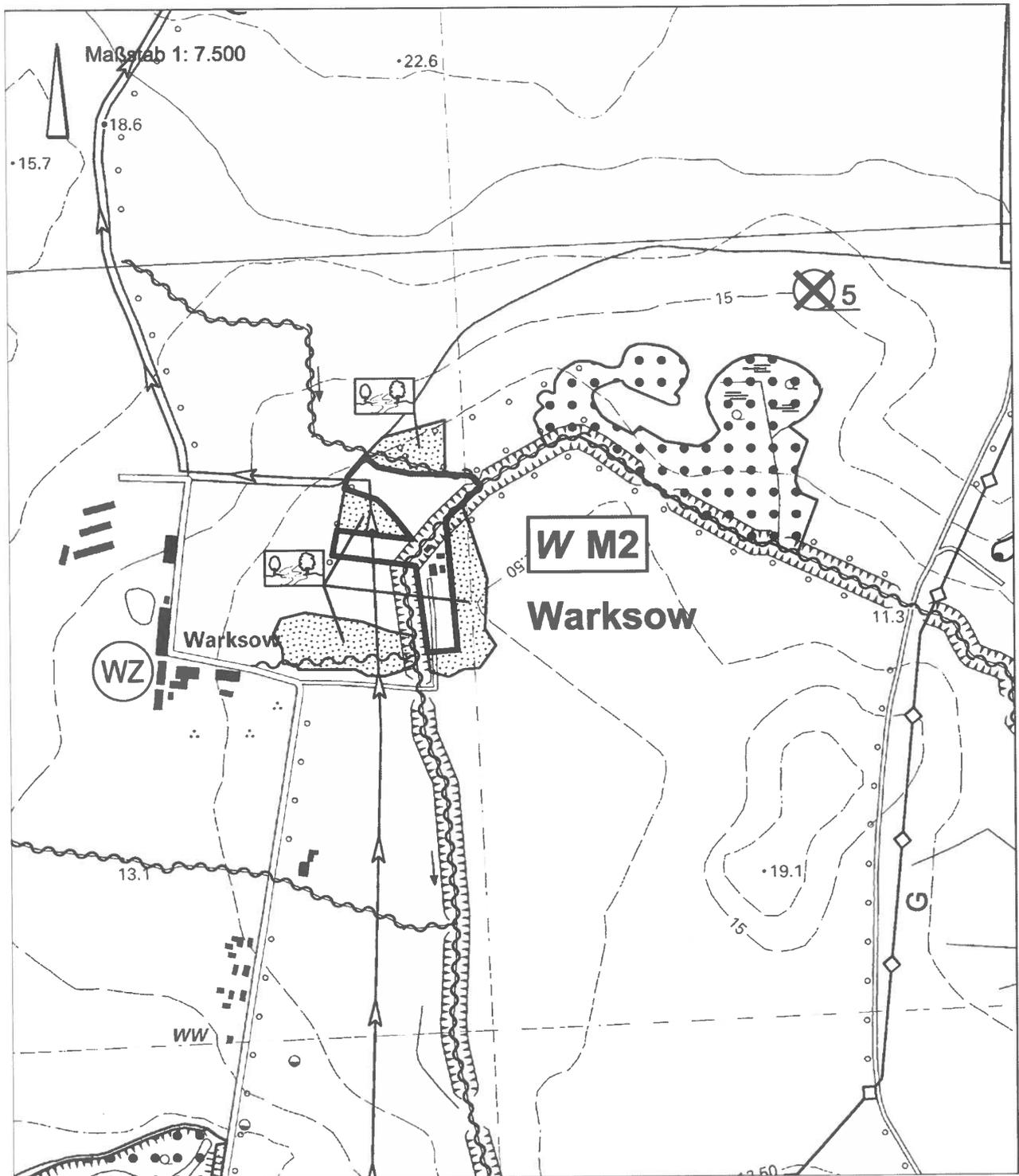


Abbildung 6.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Warkow mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



C 1.5 Sissow

Der Bereich Sissow besteht allein aus baulichen Anlagen eines ehemaligen Gutshofes.

Mögliche Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten können auf der Grundlage des § 35 BauGB erfolgen, die Darstellung einer Baufläche ist nicht erforderlich.

Abbildung 7.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Sissow

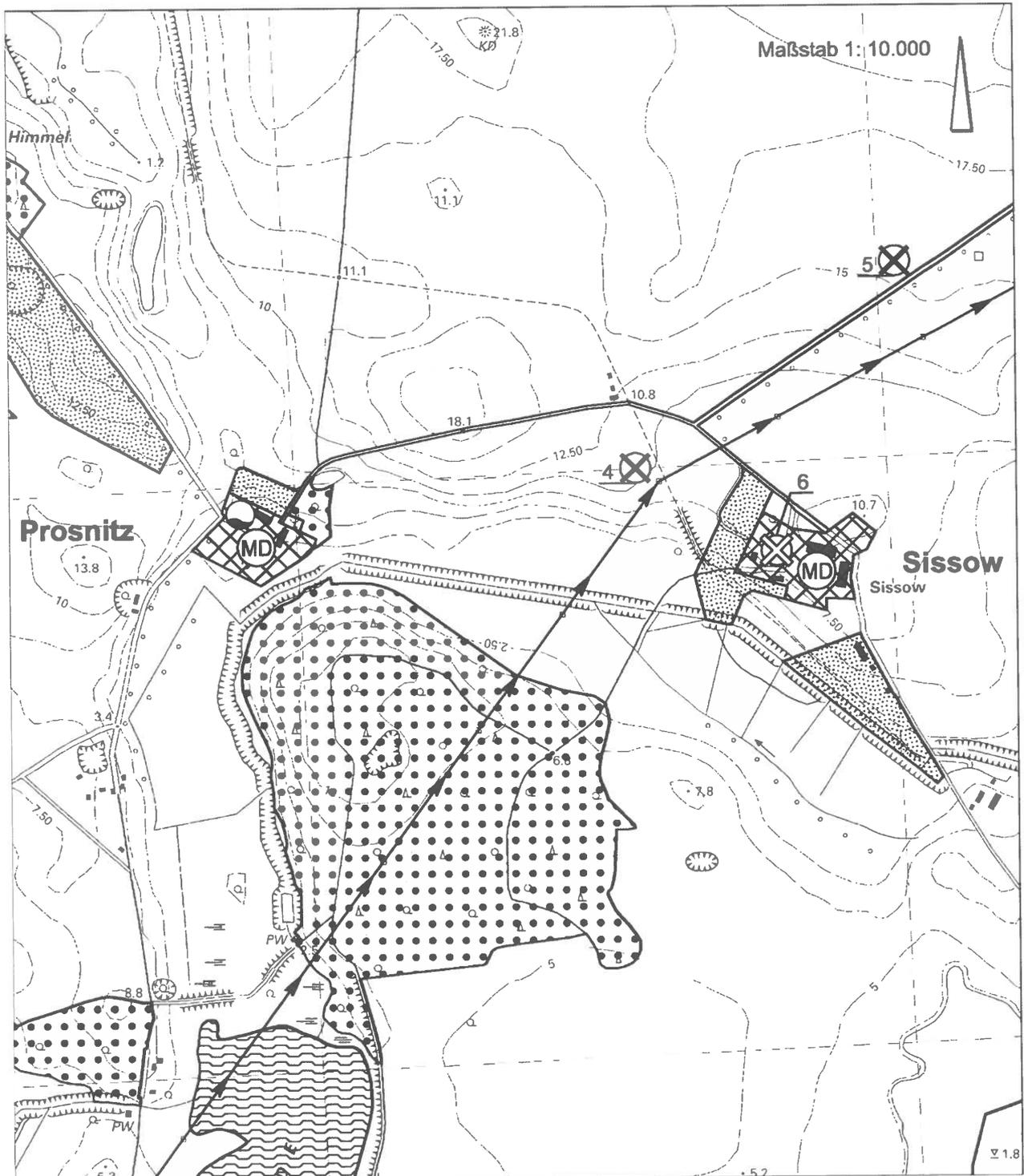
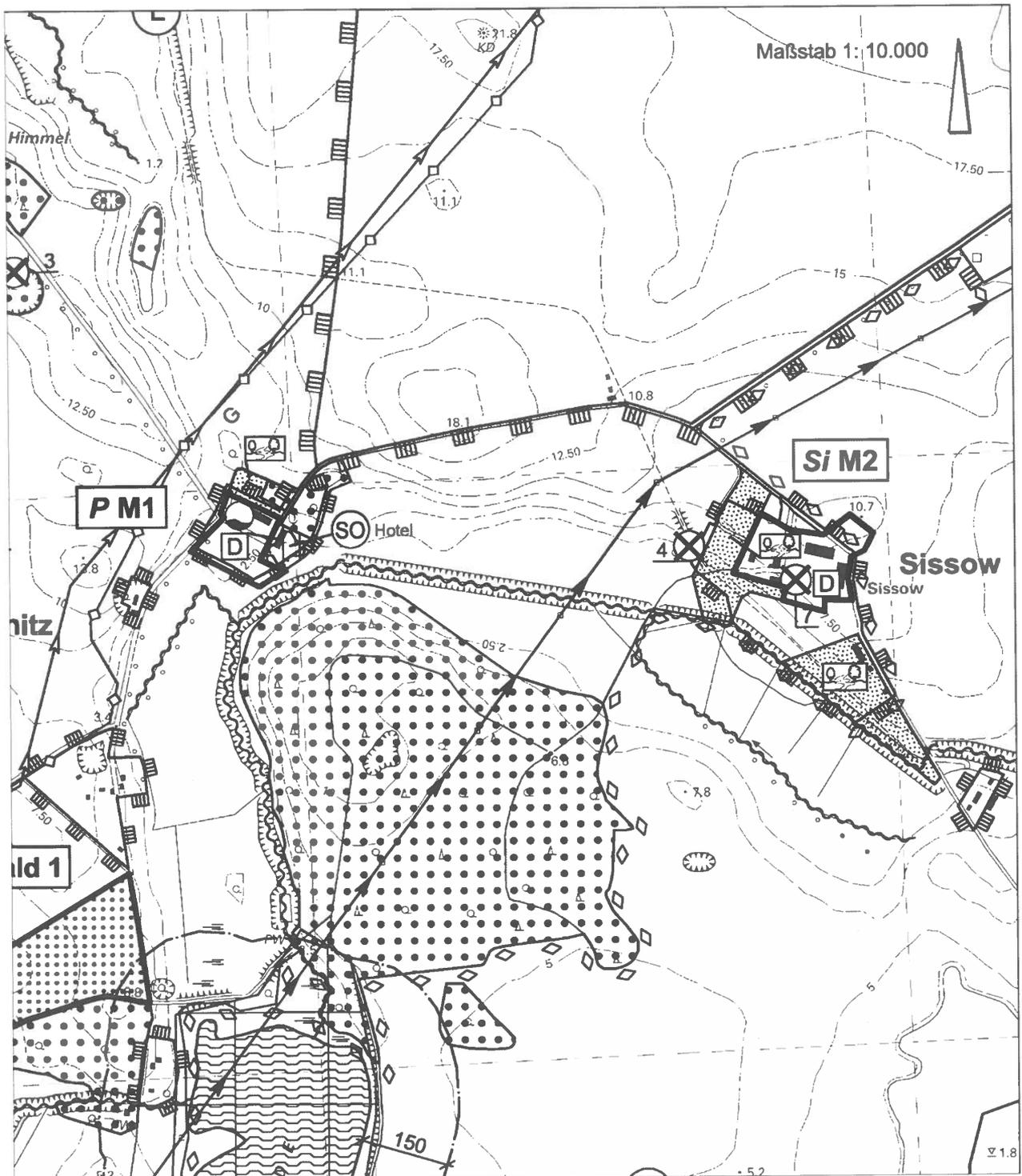


Abbildung 7.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Sissow mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Rücknahme der Baufläche, Si M2)



C 1.6 Prosnitz

Prosnitz liegt sich im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes. Hier befinden sich in landschaftlich reizvoller Umgebung bereits unterschiedliche Nutzungen wie Hotel, Feriendorf im Wald, Jugendhilfeeinrichtung und Schießsporthalle. Weiterhin befindet sich hier auch ein ehemals als Landhaus mit Gastronomie und Beherbergungsgewerbe genutzter Bereich.

Prosnitz ist durch dünne Besiedlung, Freiflächen, Waldflächen und Zugang zum Wasser geprägt. Diese Nutzungen lassen hier die Entwicklung von weiteren touristischen Einrichtungen sinnvoll erscheinen.

Weitere Überlegungen im Bereich des Standortes der Jugendhilfe durch einen Investor verfügen derzeit nicht über einen ausreichenden Konkretisierungsgrad, so dass diesbezüglich keine zusätzlichen Bauflächendarstellungen erfolgen konnten. Sollte hier zukünftig ein tragfähiges Konzept vorgelegt werden, kann hierzu eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplanes und das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt werden.

Erläuterungen zu den Darstellungen auf den Abbildung 8

P M1 Bestandsorientierte Rücknahme einer Dorfgebietsfläche.

Die Entwicklung zu einem Dorfgebiet wird aus städtebaulicher Sicht als nicht sinnvoll erachtet und würde eher die Entwicklung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, landwirtschaftliche Nutzungen wären hingegen im Außenbereich weiterhin umsetzbar. Im Nahbereich der Fläche verläuft die Mittelachse des raumgeordneten Korridors der geplanten Netzanbindung Offshore-Windpark Arcadis Ost 1 der 50 Hertz Transmission GmbH. Diese wurde in den zeichnerischen Teil des FNP übernommen. Es ist zu beachten, dass es sich um die Mittelachse eines insgesamt 500 m breiten raumgeordneten Korridors handelt. Die Realisierung der geplanten raumgeordneten Kabeltrasse muss weiterhin möglich sein, dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

P SO1 Darstellung eines Sondergebietes für ein Landhauses mit Gastronomie und Beherbergungsgewerbe

Für das Landhaus mit 13 Zimmern und die Gaststätte in Prosnitz ist der Bestandschutz erloschen. Es bestehen konkrete Planungen zur Wiederaufnahme der Nutzung mit der Zielsetzung Ferienwohnungen. Da sich die geplante Nutzung an hervorragendem Standort im Gemeindegefüge befindet, soll hier diese Nutzung im Grünen und in der Ruhe umgesetzt werden. Zulässig sollen in dem Gebäude Ferienappartements und –wohnungen sowie Schank- und Speisewirtschaften sein.

Der nach § 20 Landeswaldgesetz in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und dort abschließend zu konkretisieren.

P SO2 Bestandsorientierte Darstellung einer Ferienwohnanlage

Die Anlage besteht aus 25 Einheiten (überwiegend kleine Bungalows), von denen 14 in Vermietung sind. Zusätzlich befindet sich auf dem Gelände ein Ferienhaus mit mehreren Ferienwohnungen. Die Anlage soll weiter betrieben, die Bungalows ggf. behutsam (Wintergärten auf Terrassen) erweitert werden. Die Ferienanlage wurde bereits vor der 1989 in Betrieb genommen, die Erschließung ist vollständig gesichert.

Die Bungalows sollen allein für Ferienwohnen genutzt werden. Konkret ist zusätzlich die Errichtung eines Baumhauses geplant, wozu aber bauordnungsrechtlich keine Grundlage besteht. Der nach § 20 Landeswaldgesetz in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und dort abschließend zu konkretisieren.

P SO4 Bestandsorientierte Darstellung einer Sonderbaufläche „Schießanlage“

Die Weiternutzung der Schießsportanlage stellt den derzeitigen Stand der Überlegungen dar.

Die Darstellung erfolgt gebäudebezogen, da sich der Bereich in einem Landschaftsschutzgebiet und im Gewässerschutzstreifen befindet und bauliche Entwicklungen nicht vorgesehen sind. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung oder eine Erweiterung geplant werden, müsste dafür eigenständige Bauleitplanung erfolgen und zudem der Bereich aus dem Status des Landschaftsschutzgebietes entlassen werden. Der Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz erfolgt parallel zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung.

P SO6 Darstellung eines Sondergebietes „Jugendhilfe“

Der Bereich der stationären Jugendhilfe soll als Baufläche dargestellt und somit abgesichert werden. In diesem Zusammenhang soll auch eine Erweiterung der Nutzungen durch Einbeziehung derzeit ungenutzte Gebäude (Bahngelände sowie 11 Bungalows) ermöglicht werden. Geplant wird auf dem Gelände weiterhin die Einrichtung einer Schule für Erzieher.

Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche ist vorhanden, zudem befindet sich auf dem Gelände eine Klärgrube für 50 Personen, ein Brunnen ist zudem neu gebohrt. Der nach § 20 Landeswaldgesetz in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und dort abschließend zu konkretisieren.

Im Nahbereich der Fläche verläuft die Mittelachse des raumgeordneten Korridors der geplanten Netzanbindung Offshore-Windpark Arcadis Ost 1 der 50 Hertz Transmission GmbH. Diese wurde in den zeichnerischen Teil des FNP übernommen. Es ist zu beachten dass es sich um die Mittelachse eines insgesamt 500 m breiten raumgeordneten Korridors handelt. Die Realisierung der geplanten raumgeordneten Kabeltrasse muss weiterhin möglich sein, dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

P Wald1 Darstellung einer geplanten Neuaufforstungsfläche im Anschluss an bestehende Waldflächen. Es handelt sich um eine Vorab-Maßnahme, die als Ökokonto betrachtet werden soll und dann, wenn Bedarf ist, von dem entsprechenden Vorhabenträger in Anspruch genommen werden kann.

Abbildung 8.1.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Prosnitz



Abbildung 8.1.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Prosnitz/Sissow

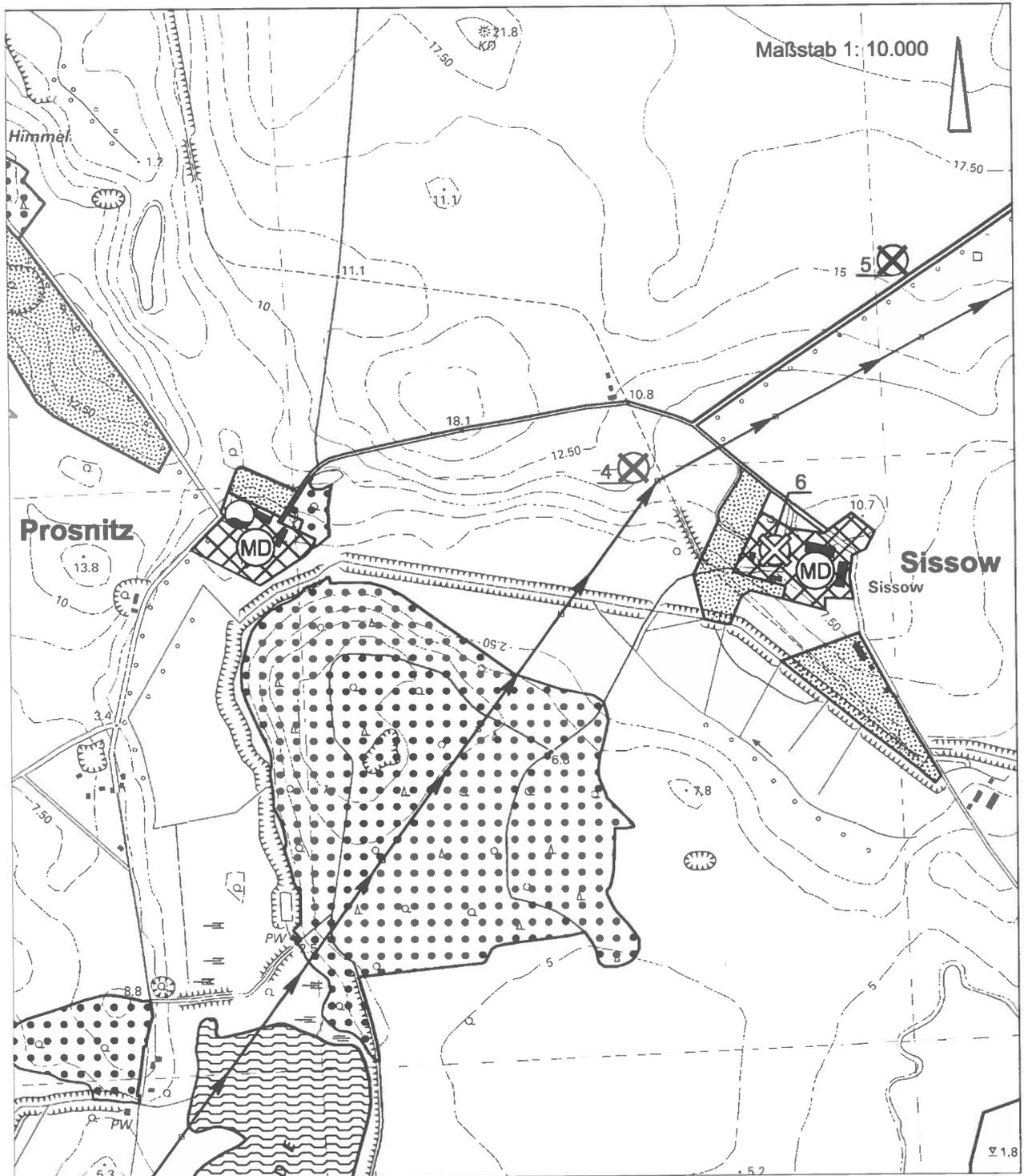


Abbildung 8.2.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Prosnitz mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

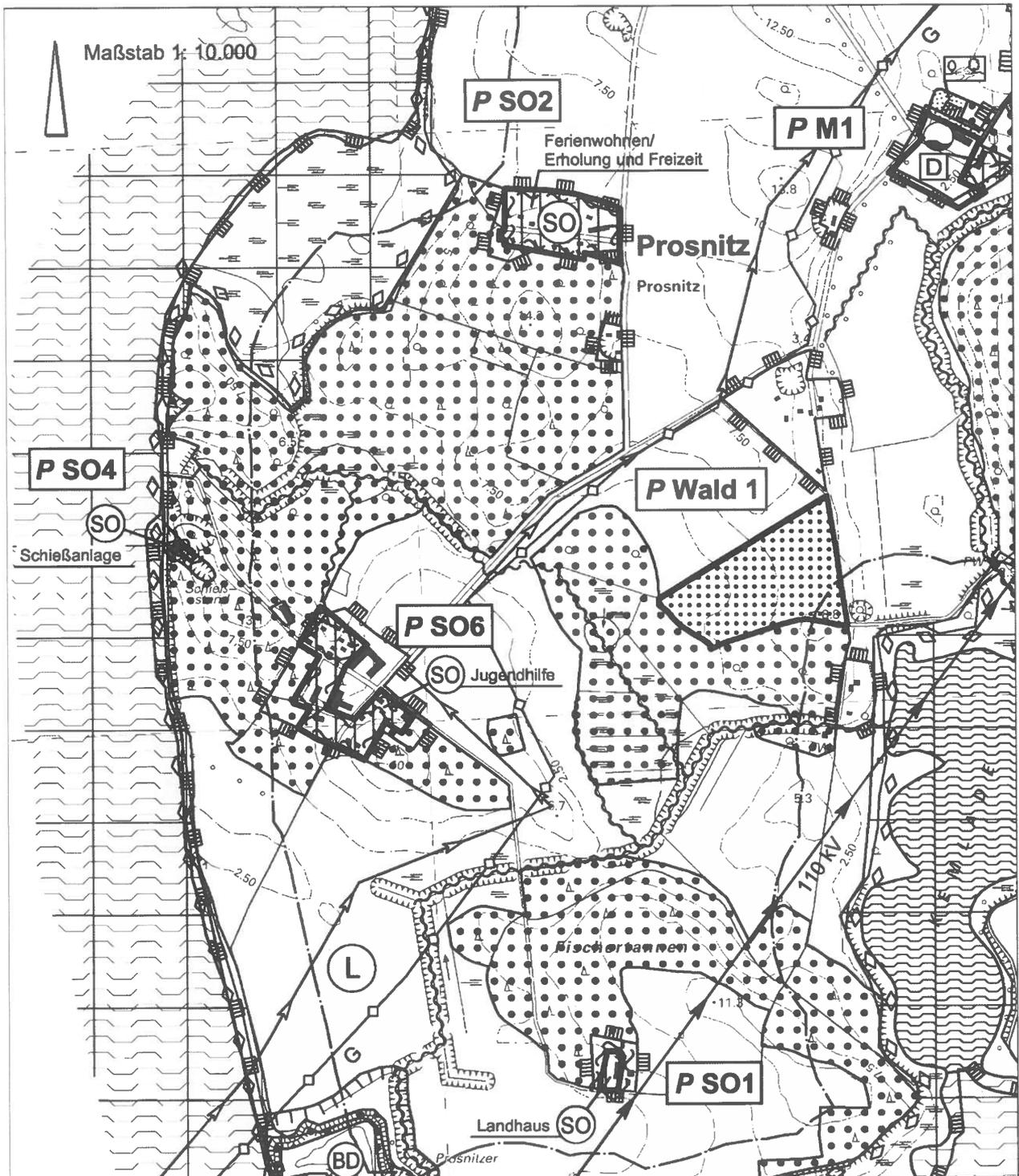
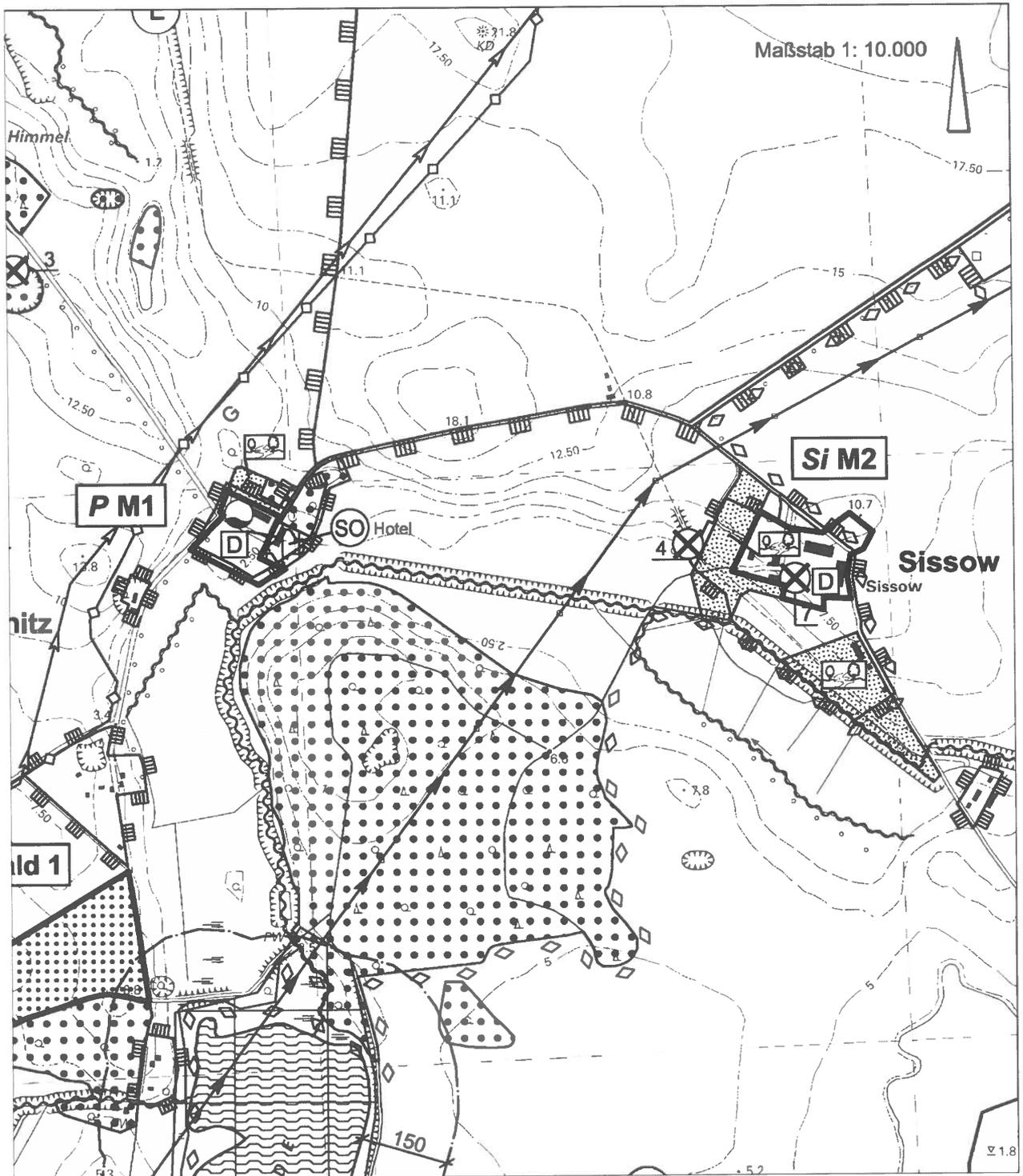


Abbildung 8.2.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Prosnitz/Sissow mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



C 1.7 Bereich Hafen Gustow

Westlich bzw. südwestlich der Ortslage von Gustow befindet sich der Hafen. Hier befindet sich neben den notwendigen Infrastruktureinrichtungen des Naturhafens (Stege, Kran, Slipanlage) auch in unmittelbarer Nähe dazu ein kleinerer Strandbereich mit Bademöglichkeit. Der Hafen ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Yacht“ gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 Naturhafen Gustower Wiek ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem damaligen Flächennutzungsplan entwickelt, der die Darstellung von Sonderbauflächen für einen Hafen bzw. ein Hotel darstellte.

Weitere Darstellungen von Bauflächen befinden sich hier nicht, nachrichtlich übernommen sind hier jedoch die bestehenden Waldflächen.

In einer Entfernung von ca. 300 m zu dem Strandbereich möchte ein Investor seine Zucht Pommerscher Schafe absichern, zusätzlich einen Hofladen und Beherbergungsgewerbe etablieren. Diese Nutzungen sollen tlw. im Gebäudebestand ausgeübt werden, tlw. jedoch auch innerhalb von Neubauten durch den Bau kleiner Ferienhäuser und eines kleinen Zeltplatzes erfolgen.

In Zusammenhang mit der Schafhaltung ist auch die Einrichtung eines Schafmuseums gewünscht.

Derzeit wird der Betrieb als landwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 (1) BauGB beurteilt. Der Schafhof ist Betriebsitz, ein weiterer Teil der Hofstelle befindet sich im Süden der Ortslage von Gustow.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird das zunächst geplante Vorhaben nicht in der gesamten Größe dargestellt. Die Kernnutzung ist mit der getroffenen Darstellung abgesichert, eine angemessene Entwicklung einer Ferienbungalow-Anlage in den bisherigen Außenbereich zudem vorgesehen.

Erläuterungen zu den Darstellungen auf den Abbildungen 9

G SO3 Entwicklungsorientierte Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erholung/Freizeit/Schafzucht“

Konkrete Zielsetzung ist die Schaffung von einigen Ferienwohnungseinheiten im Hauptgebäude bzw. in kleinen Ferienhäusern sowie die Schafzucht und die Errichtung eines Schafmuseums. Der nach § 20 Landeswaldgesetz in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstand von 30 m ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und dort abschließend zu konkretisieren.

Abbildung 9.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Hafen Gustow

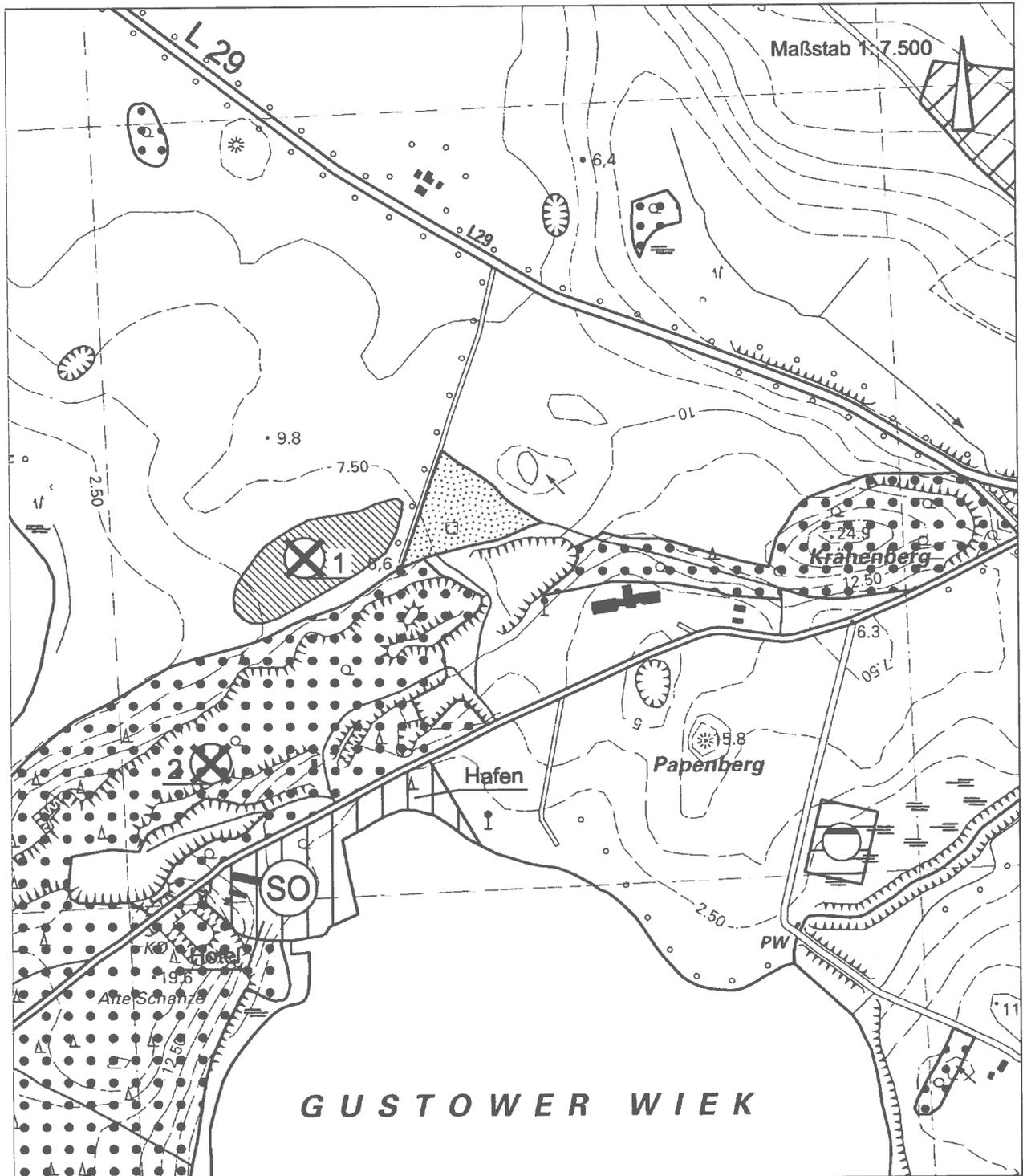
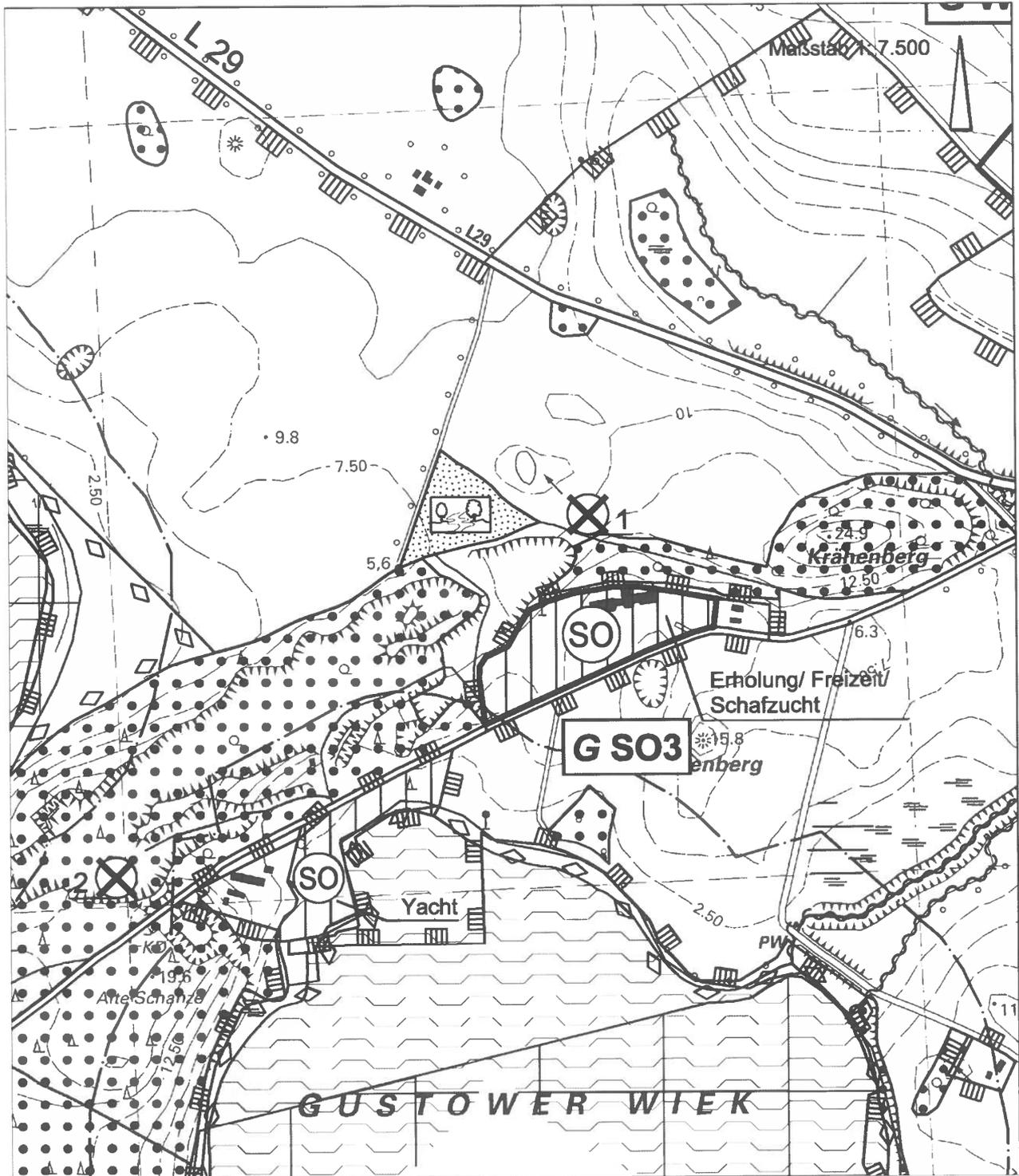


Abbildung 9.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Hafen Gustow mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



C 1.8 Bereich Drigge

Die Halbinsel Drigge ist vor allem durch ein Spülfeld und durch Waldflächen geprägt. Als bauliche Anlagen sind zudem ausgedehnte Bereiche für Kleingartennutzungen/Wochenendhäuser auffällig.

Die Kleingärten sind in drei Vereinen organisiert und verfügen über eine gute Infrastrukturversorgung. Insbesondere aufgrund der Lage am Wasser und der im Übrigen ruhigen Umgebung verfügen sie über eine hohe Attraktivität.

Erläuterungen zu den Darstellungen auf den Abbildungen 10

D SO5 Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“. Durch die Darstellung einer (Sonder-)Baufläche soll die bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Gem. den Angaben der Dezernatsgruppe Küste ist der Küstenabschnitt von Küstenkilometer (Kkm) R 253.950 bis R 254.280 "Ortslage Drigge" und Kkm R 254.400 bis R 257.750 "Drigge Schwedenschanze-Fuchsberg-Drigger Ort" als Steilküste klassifiziert und betrifft auch den Küstenabschnitt vor der Bungalowsiedlung. Es handelt sich bei den Steilufern um nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherte Uferabschnitte, somit sind sie der Kategorie I zuzuordnen, d.h. marine Belastungen und daraus resultierende Erosionen sind am Standort nicht auszuschließen. Hier sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Die tatsächlichen Abstände zu der Steilküste sind hier jedoch erst auf den Ebenen der nachfolgenden Planungen/Baugenehmigungen zu beachten, sie sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Innerhalb der Planzeichnung ist ein 25 m breiter Streifen entlang der Steilküstenabschnitte gekennzeichnet, innerhalb dessen ein 10 m breiter Gefährdungsabschnitt und der 25 m breite Sicherheitsabstand zu beachten ist.

Abbildung 10.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1994 Drigge

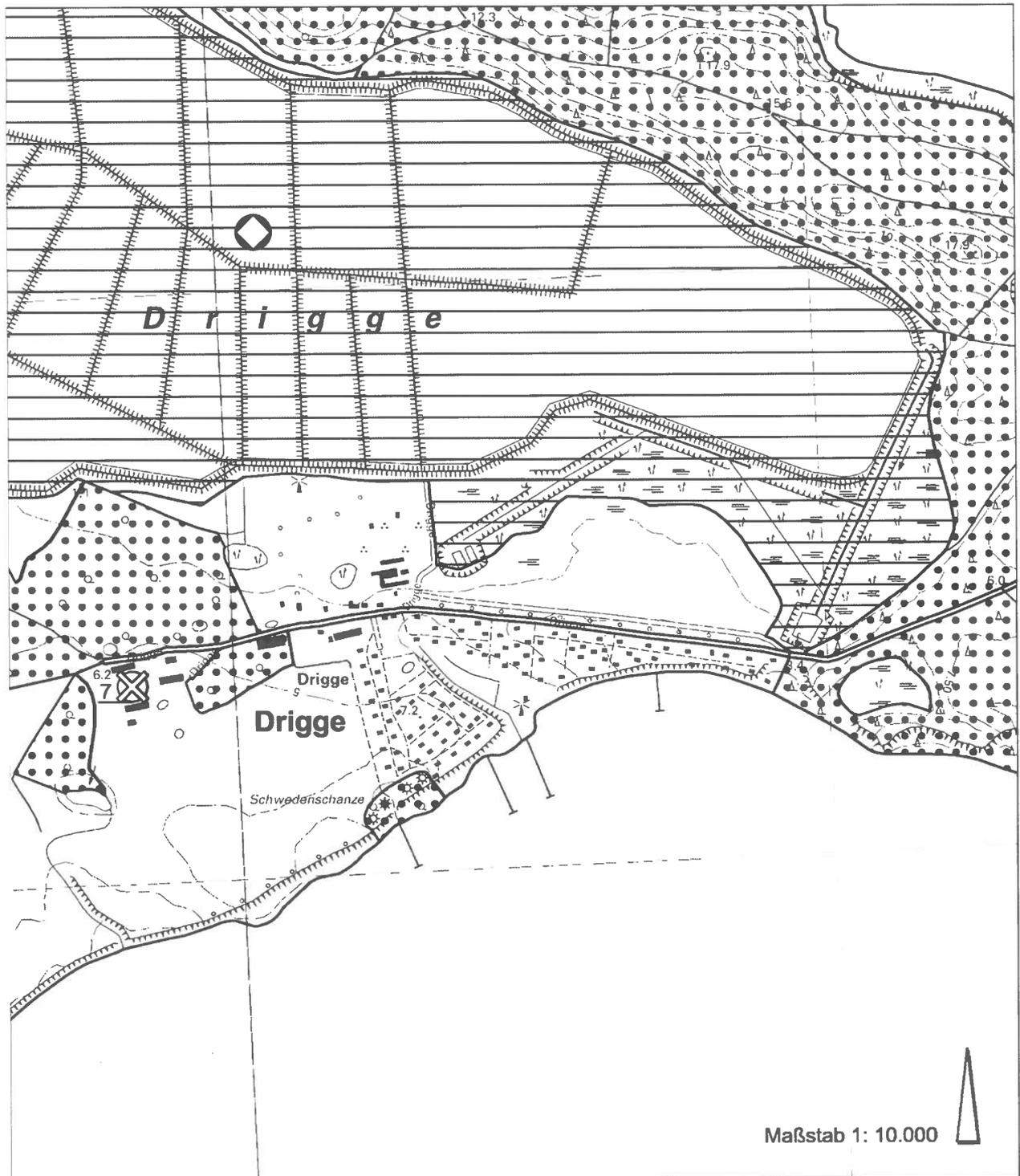
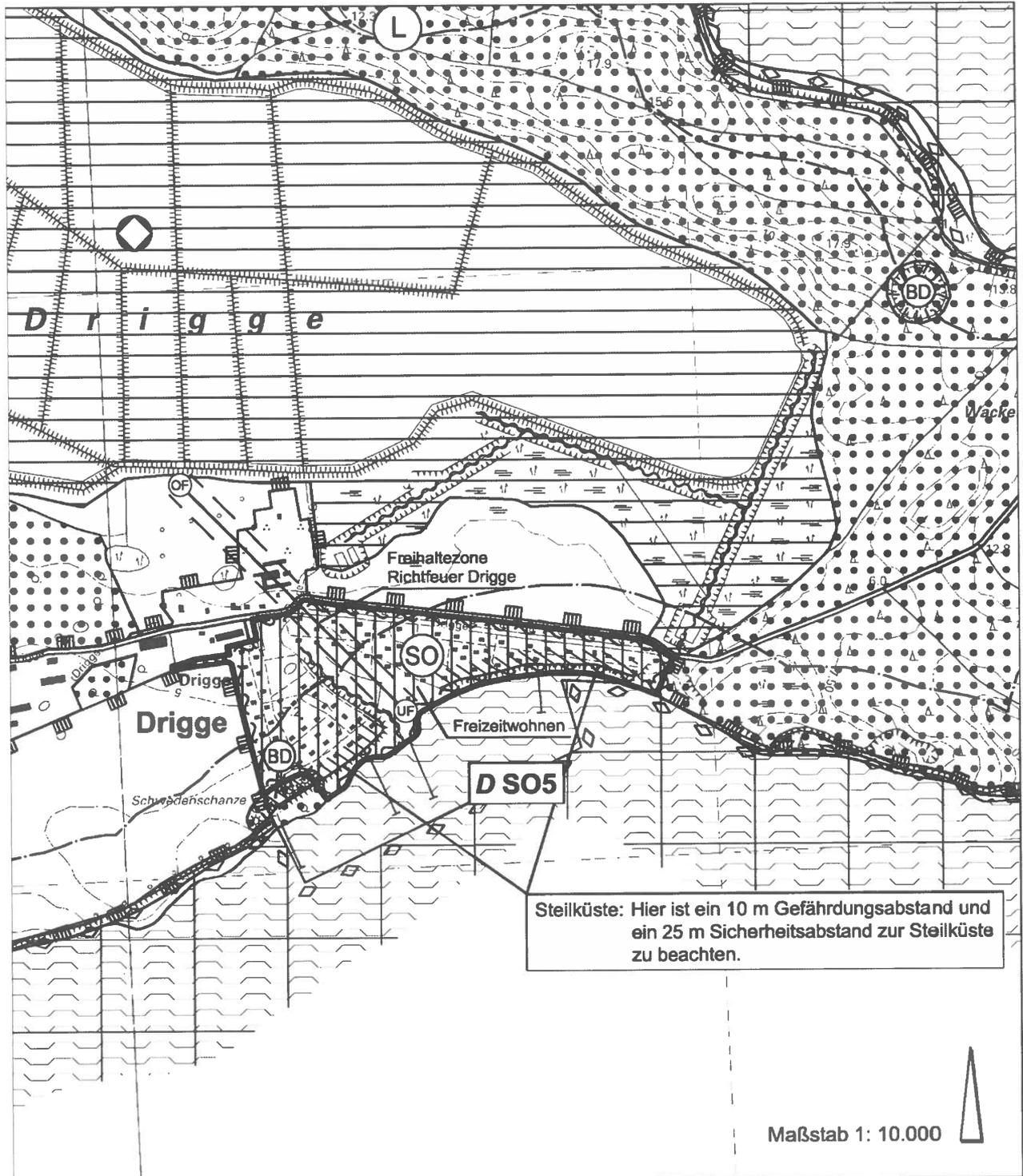


Abbildung 10.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2014 Drigge mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



D DOKUMENTATION DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

D 1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Innerhalb dieses Verfahrensschrittes wurden vier Stellungnahmen vorgebracht. Zunächst erfolgte die Bitte der Aufnahme zusätzlicher Wohnbauflächen östlich des Kernortes von Gustow. Dem wurde nicht gefolgt, weil diese Fläche im Außenbereich liegt und zusätzliche Wohnbebauung allein im Hauptort und (untergeordnet) in Nesebanz vorgesehen ist. Der Bedarf für darüber hinausgehende Wohnbauflächen ist derzeit nicht zu erkennen.

Weiterhin wurde im Nahbereich des Hofes für Schafzucht eine weitere Ansiedlung einer Ferienanlage angeregt. Auch dem wurde nicht gefolgt, die Entwicklung der Ferienanlage in dem in Rede stehenden Bereich wird seitens der Gemeinde Gustow nicht als umsetzbar erachtet. Die Flächen sind innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gelegen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Ausnahmen und Befreiungen für Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Aussicht gestellt.

In dem Bereich um die Jugendhilfe in Prosnitz herum erging die Bitte auf Aufnahme zusätzlicher Bauflächen für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, zudem sollten touristisch-orientierte Infrastruktureinrichtungen wie eine Radwegeverbindung und ein Pavillon auf der Prosnitzer Schanze in dem Plan aufgenommen werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Jugendhilfeeinrichtung, die bewusst einen Standort im Außenbereich der Gemeinde abseits der bewohnten Bereiche gewählt hat und aufgrund der Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen im Gemeindegebiet sollte hier jedoch eine bauliche Erweiterung nicht erfolgen. Radwegeverbindungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant und sind auch bei dem vorliegenden Flächennutzungsplan nicht aufgenommen gewesen. Ob zudem auf der als Bodendenkmal gekennzeichneten „Prosnitzer Schanze“ ein Pavillon entstehen kann, müsste zudem zunächst mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden. Auch hierfür würde jedoch allein schon aus Maßstabsgründen keine Darstellung einer Baufläche vorgenommen werden.

Abschließend wurde gebeten, eine westliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan weiterhin zu berücksichtigen, da dafür ein konkreter Wunsch auf Betriebserweiterung eines im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmers vorliegt. Der Anregung wurde gefolgt.

D 2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In diesem Verfahrensschritt wurden vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (ARLV) zunächst Hinweise zu den übergeordneten Planungsrahmenbedingungen gegeben. Zu den Standorten zusätzlicher Wohnbauflächen konnte eine Übereinkunft getroffen werden.

Weiterhin wäre dem ARLV zufolge die Erweiterung der gewerblichen Baufläche G 1 entbehrlich, da Erweiterungen auch auf der als SO 1 „Photovoltaik“ vorgeschlagenen Fläche möglich wären. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der im Gewerbegebiet ansässige Maschinenverleiher Erweiterungsabsichten in diese Richtung hegt. Insofern soll hier die gewerbliche Baufläche unverändert bleiben. In östliche Richtung bleibt die Erweiterung als Teil der Angebotsplanung

bestehen. Bei der Darstellung dieser gewerblichen Baufläche ist insbesondere auch die günstige Erschließungssituation zu beachten.

Diese Erweiterung steht auch nicht im Zusammenhang mit der Planung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, diese ist unabhängig davon geplant und auch nicht auf eine günstige Erschließung angewiesen.

Die Darstellung von Sonderbauflächen für die Schafzucht und die Schießhalle wurden hinterfragt, eine symbolhafte Ausweisung nach Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zunächst für ausreichend erachtet. Für die Schießhalle wurde dem gefolgt, für den Bereich der Schafzucht hingegen eine flächenhafte Darstellung in Abstimmung mit den Ergebnissen der verbindlichen Bauleitplanung für erforderlich gehalten, da auch bauliche Erweiterungen beabsichtigt sind.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen schloss sich den Anregungen tlw. an. Er forderte aber weiterhin eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen für dargestellte Sondergebiete: Dem wurde gefolgt.

Für den Gustower Hafen war die Darstellung auf bestehenden Bebauungsplan anzupassen. Dem wurde gefolgt. Weiterhin waren einige Darstellungen (Grünflächen, Waldflächen) zu konkretisieren.

Die Umwandlung der Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche in Gustow nördlich entlang der L 29 wurde hinterfragt, der Verkehrslärm würde die zulässigen Immissionswerte für WA-Gebiete überschreiten. Zudem befände sich ein Fuhrbetrieb im Nesebanzer Weg 1. Dem wurde nicht gefolgt, da zum einen hier die Wohnnutzungen dominieren und die Ausweisung einer gemischten Baufläche eher einen Etikettenschwindel darstellen würde, zum anderen es aber auch keine planerische Zielsetzung der Gemeinde darstellt, hier gewerbliche Nutzungen zu etablieren.

Hinweise zur weiteren Wasserver- und Abwasserentsorgung wurden in die Begründung mit aufgenommen, zudem der Standort der geplanten Kläranlage in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weitere Hinweise betrafen den Umweltbericht, der entsprechend angepasst wurde.

Weitere Infrastruktureinrichtungen, Denkmale und Altlasten im Gemeindegebiet wurden nach Kenntnisstand übernommen. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen wurde ebenso in die Planzeichnung aufgenommen wie eine geplante Abbaufäche bei Warksow.

Auf Anregung des Straßenbauamts Stralsund wurden die Ortsdurchfahrtsgrenzen innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet.

Von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ergingen Hinweise zur Darstellung von Waldflächen, denen gefolgt wurde.

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern regte die Aufnahme der gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern in die Planzeichnung an. Eine Übernahme in den Flächennutzungsplan erfolgt nicht, da die gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplans darstellen.

Weiterhin ergingen vom Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund Hinweise zu Feucht- und Gehölzbiotopen auf dem Spülfeld Drigge. Dieser Anregung wurde nach Kenntnisstand und Abstimmung gefolgt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern verwies darauf, dass im Küstenbereich des Plangebietes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,60 NHN zu rechnen ist. Das Gebiet ist relativ sicher gegen Überflutungen vom Bodden aus geschützt, Niederungen sind landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen weiterer Planungen sollte gesichert werden, dass bauliche Anlagen über Mindesthöhen der Fertigfußböden im Erdgeschoss von 2,60 m NHN verfügen.

D 3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gustow keine Stellungnahmen vorgebracht.

D 4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vom Landkreis Vorpommern wurde eine Konkretisierung der Art der Nutzung des Sondergebietes „SO Landhaus“ und der Grünflächen angeregt. Beidem wurde gefolgt. Weiterhin sollten die Sondergebiete „SO Schießanlage“ und „SO Landhaus“ flächenmäßig abgegrenzt werden. Die Größe der Darstellung der Wohnbaufläche von Nesebanz und ihre Ausformung („fingerförmige Darstellung“) wurde hinterfragt. Die Darstellung der zusätzlichen Bauflächen wurde dementsprechend reduziert, so dass hier noch Flächen für drei Baugrundstücke übrig bleiben, für die im Übrigen ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Standort der (bestehenden und geplanten) Baufläche wurde jedoch weiterhin für geeignet erachtet. Im Hauptort Gustow sollte die Kleingartenanlage als solche kenntlich gemacht werden. Die Nutzung als Kleingartenanlage soll nach Zielsetzung der Gemeinde nicht als solche festgeschrieben werden, weil sie sich im Ortskern befindet, der langfristig baulich arrondiert werden soll. Die (derzeitige) Nutzung stellt demgegenüber keine städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde dar.

Nördlich des Sondergebietes Freizeitwohnen in Drigge war die Verkehrsfläche für den überörtlichen Verkehr an den realen Straßenverlauf anzupassen. In der Folge war auch das südlich an den Straßenverlauf angrenzende Sondergebiet Freizeitwohnen gemäß der Realnutzung flächenmäßig anzupassen.

Weiterhin ergingen sowohl vom Landkreis als auch vom ZWAR Hinweise zur Wasserver- und -entsorgung. Die Begründung wurde um diese Hinweise ergänzt.

Nochmals hinterfragt wurde die Einordnung des Fuhrbetriebes an der Nesebanzer Straße innerhalb einer dargestellten Wohnbaufläche. Da der Betrieb zur Nachtzeit nicht arbeitet und auch Beschwerden aus der Nachbarschaft nicht bekannt sind, wurde die Darstellung der Wohnbaufläche nicht verändert. Eine Ausweitung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort stellt zudem keine Zielsetzung der Gemeinde dar.

Aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft war die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes „Mittlerer Strelasund“ aus der Planzeichnung zu entfernen, da dieses mit Erlass der LSG-Verordnung „Südwest-Rügen – Zudar“ für den Bereich Rügen aufgehoben wurde. Die entsprechende Signatur („Kammlinie“) wurde aus der Planzeichnung entfernt. Hierbei handelte es sich um eine überlagernde Darstellung. Die bisher unter der farbigen Kammlinie gelegenen Flächen werden entsprechend der derzeitigen Nutzung und unter Berücksichtigung der angrenzend getroffenen Darstellungen in der Planzeichnung ausgewiesen, wobei auch die Maßstabsebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt wird. Es handelt sich überwiegend um Wasserflächen (insbesondere außerhalb des Gustower Gemeindegebietes gelegene Bereiche des Strelasundes), Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald. Im Bereich des Spülfeldes Drigge werden Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Zweckbestimmung Spülfeld) dargestellt. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeitwohnen wird der Bereich der bestehenden Carportanlagen in die Sondergebietsdarstellung einbezogen.

Die bestehende Haupteerschließungsstraße wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr ausgewiesen; die nordwestlich des Sonstigen Sondergebietes gelegenen Teilflächen je nach angrenzender Darstellung als Fläche für Wald oder Fläche für die Landwirtschaft. Hier sind zwar auch einzelne Gebäude im Bestand vorhanden. Es handelt sich jedoch teils um landwirtschaftliche Nutzungen, die dem baulichen Außenbereich zugeordnet sind, und nicht um Siedlungsnutzungen von eigenständigem Gewicht.

Es erging der Hinweis auf Einhaltung des nach § 20 Landeswaldgesetz in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vorgeschriebene Waldabstandes von 30 m bei den Gewerbe- und Sondergebieten. Die Berücksichtigung von erforderlichen Waldabständen obliegt jedoch nicht der Flächennutzungsplanung, sondern ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, des Bebauungsplanes.

Abschließend ergingen Hinweise für die Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu beachten sind, sowie solche redaktioneller Natur für die Begründung, denen gefolgt wurde.

In Warkow war auf Hinweis des Bergamtes Stralsund eine aktuelle Abgrabungsfläche nachrichtlich zu übernehmen, ein anderer Bereich, auf dem der Bodenabbau abgeschlossen ist, wiederum der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche zuzuführen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern forderte einen Nachweis, dass die gewerbliche Ergänzungsfläche am Hauptort von Gustow aus dem Eigenbedarf resultiert. Dem wurde gefolgt und die Begründung um den Bedarfsnachweis ergänzt. Weiterhin war die Gashochdruckleitung nachrichtlich zu übernehmen. Auch dieses erfolgte.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ergingen Hinweise auf eine latente Überflutungsgefahr aufgrund der Lage an der Küstenlinie in Drigge. Die Hinweise wurden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen, sie sind bei konkreter Planung zu beachten.

Die 50 Hertz Transmission GmbH verwies im Rahmen ihrer Stellungnahme darauf, dass es sich bei der dargestellten geplanten Netzanbindung des Offshore-Windpark Arcadis Ost 1 um die Mittelachse eines insgesamt 500 m breiten raumgeordneten Korridors handelt, ggf. also einzelne Bauflächen von der geplanten Leitung betroffen sein könnten.

Der Kirchengemeinderat der Evangelischen Kirchengemeinde Poseritz wehrt sich gegen die Einrichtung eines Ruheforstes in Saalkow. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, weil es mittlerweile ein häufig geäußerter Wunsch ist, sich z. B. in einem Wald (s. „Friedwald“) beerdigen lassen wollen. Dieses Angebot möchte der Insel e. V. in Gustow schaffen und die Gemeinde Gustow steht dem positiv gegenüber. Weiterhin spricht sich der Kirchengemeinderat gegen die getroffene Wohnbauflächendarstellung aus, nach der Teile des Bebauungsplangebietes Nr. 1 und damit auch kircheneigene Flächen aus der Planung entlassen worden sind. Die Gemeinde Gustow verweist diesbezüglich auf die unglückliche Erschließungssituation dieser Fläche und ihr abgestimmtes Wohnbauflächenkonzept, welches die Grundlage der getroffenen Darstellung bildet.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund spricht sich gegen die Darstellung der Biotope im Bereich des Spülfeldes Drigge aus. Der Anregung konnte nicht gefolgt werden. Der Darstellung der besonders geschützten Biotope im Beiplan liegt keine eigenständige Bestandserfassung der Gemeinde Gustow zu Grunde. Vielmehr handelt es sich um die durch das LUNG MV zur Verfügung gestellten Daten zu besonders geschützten Biotopen. Diese wurden durch Vor-Ort-Überprüfung im Jahr 1996 erfasst. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Spülfeldnutzung nach Kenntnisstand bereits ausgeübt. Seitdem kann es allerdings zu Veränderungen gekommen sein. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dem ist die Gemeinde Gustow in Bezug auf die gesetzlich besonders geschützten Biotope mit einem Beiplan gefolgt, unter Rückgriff auf die durch das Landesamt zur Verfügung gestellten Daten. Auf dem Beiplan ist bereits ein Hinweis auf die

bestehende Spülfeldnutzung überlagernd dargestellt. Dieses Vorgehen war so mit der für den Vollzug des Biotopschutzes zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Weiterhin wurde auf feste Schifffahrtszeichen des WSA Stralsund an den Standorten Drigge und Gustow hingewiesen. Die Anlagen und Freihaltezonen wurden in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die Gemeinde Poseritz bat um die Darstellung einer Sondergebietsfläche für den Bereich des Reitplatzes des Fahr- und Reitvereins. Dem wurde durch die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ gefolgt.

D 5 Ergebnis der 2. erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung der Planung wurde die Wohnbauflächendarstellung von Nesebanz verkleinert. Der Eigentümer der Flächen erklärte sich mit der geänderten Darstellung einverstanden.

D 6 Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung

Es wurde festgestellt, dass verfahrensrechtlich die Auslegung wiederholt werden muss. In diesem Zusammenhang waren auch Änderungen der Planungen nach Ansicht des Landkreises Vorpommern-Rügen erforderlich. Diese betrafen flächenhafte Darstellungen für die Schießanlage und das Landhaus in Prosnitz, die Kennzeichnungen des Sicherheitsabstandes an der Steilküste sowie der Bereiche, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist und der großflächigen Bodendenkmale.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde nochmals auf dem Umstand hingewiesen, dass für den Bereich des Sondergebietes „Freizeitwohnen“ die öffentliche Ver- und Entsorgung nicht sichergestellt ist. Es haben diesbezüglich Abstimmungsgespräche u. a. mit dem ZWAR, dem Landkreis Vorpommern-Rügen und den Vereinen stattgefunden, die folgendes zum Ergebnis hatten:

Der ZWAR stimmt einer verbandsseitigen Beantragung von Wasserrechten für die Trinkwasserbrunnen und die Abwasserleitung im Rahmen einer Vereinbarung mit den Vereinen zu. Es erfolgt somit keiner Übernahme der Anlagen durch den ZWAR, aber eine Betreibervereinbarung. Der Zugang zu den Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Damit sind die Anforderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfüllt.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass eine technische Beschreibung der zukünftigen Abwasserbehandlung erfolgen muss. Die bestehende Kläranlage des Strelasund Drigge e. V. und der Bungalowsiedlung Drigge I e. V. ist um eine biologische Reinigungsstufe zu erweitern.

Für den Gartenverein Drigger Ort ist der Bau einer zentralen Entwässerung mit einer separaten biologischen Reinigungsstufe und Ableitung in die bestehende Teichanlage zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Als (zeitlich nicht bestimmte) Zwischenlösung wird die Nutzung der bestehenden abflusslosen Sammelgruben akzeptiert. Voraussetzung hierfür ist die Übergabe aller Dichtigkeitsnachweise und Nachrüstung noch fehlender Sammelgruben. Der ZWAR betreibt die Entleerung dieser Anlagen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Weiteren für die Vereine Strelasund Drigge e. V. und Bungalowsiedlung Drigge I e. V. über die bestehenden Brunnen, die des Gartenvereins voraussichtlich über dessen bestehenden Brunnen. Die Anforderungen an die technisch sichere und gefahrenfreie Gestaltung der Brunnen sind mit Ausnahme des Brunnens des Gartenvereins definiert und abgestimmt. Für den Brunnen des Gartenvereins wird dies noch erfolgen. Die entsprechenden Vereinbarungen zwischen dem ZWAR und den jeweiligen Vereinen werden

getroffen. Die Abwasser- und Trinkwasserversorgung ist somit als öffentlich zu betrachten, der ZWAR ist dabei die ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft.

Weiterhin sollten Ausführungen zu der mit der Signatur „Landschaftspflege“ versehenen Flächen innerhalb der Begründung ergänzt werden. Dem wurde im Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, gefolgt.

Hingewiesen wurde auf die teilweise Lage des Sondergebietes Freizeitwohnen Drigge im Steilküstenbereich und hochwassergefährdeten Bereich. Die Belange werden jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gustow abschließend bearbeitet.

Abschließend ergingen redaktionelle Hinweise für die Begründung, die aufgenommen wurden.

D 7 Flächenbilanz

Fläche	Größe (in m ²)
Gesamtes Gemeindegebiet	28.496.617
Wohnbaufläche	227.885
Gemischte Bauflächen	51.014
Gewerbliche Bauflächen	96.305
Sonstige Sondergebiete	267.962
Gemeinbedarfsflächen	2.138
Straßenverkehrsflächen	145.758
Parkflächen	2.044
Versorgungsflächen	1.491.863
Grünflächen	361.362
Wasserflächen	186.110
Flächen für die Landwirtschaft	21.963.493
Flächen für Wald (Neudarstellung)	43.444
Flächen für Wald (Nachrichtliche Übernahme)	3.655.271

D 8 Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gustow grenzt an die Bundeswasserstraßen Greifswalder Bodden und Strelasund.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 [1] DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 [6] DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.