

GEMEINDE GUSTOW NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

GEMEINDE GUSTOW NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)



Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wurde für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Abgebildet ist der für den Flächennutzungsplan relevante bauliche Bestand sowie die Zielsetzung für das Gemeindegebiet.

Planungsalternativen

Die Darstellung der Bauflächen erfolgte überwiegend bestandsorientiert. Hierzu wurden keine Alternativen geprüft. Bauflächenerweiterungen wurden vor allem dort vorgenommen, wo nachvollziehbare Konzepte für touristische Konzepte vorgelegt wurden. Hier wurden entsprechende Sonderbauflächen oder Sondergebiete ausgewiesen. Eine Beibehaltung der bestehenden planungsrechtlichen Situation, also überwiegend Flächen für die Landwirtschaft, wurde verworfen, um mögliche touristische und somit auch wirtschaftliche Entwicklungen im Gemeindegebiet nicht zu gefährden.

Zusätzliche, freie Wohnbauflächen wurden nach Prüfung überwiegend nicht ausgewiesen, da der Bedarf dafür nicht erkennbar ist. Es konnten zusätzlich Flächen für 25 Grundstücke dargestellt werden, die sich überwiegend im Hauptort befinden. Als Ergänzung dieser Flächen wird auch eine Bebauung in Nesebanz für drei Grundstücke ermöglicht. Hierzu wurden auch Alternativen untersucht, jedoch verworfen, da die übrigen Ortsteile über weniger Gewicht als Nesebanz verfügen.

Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten sind nur für den Eigenbedarf im Hauptort im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen vorgesehen. Ein weiterer Bedarf sowie Alternativen dazu ist nicht erkennbar.

Maßgebliche Umweltbelange

Gesetzliche Grundlagen - Planungsvorhaben

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

Planerische Vorgaben

Die in den örtlichen und überörtlichen Planungen genannten Schutzflächen sowie Schutz- und Entwicklungsziele werden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. der Ausweisung von Bauflächen weitestgehend berücksichtigt.

Schutzgut Flora und Fauna

Da die Darstellungen der Bauflächen bestandsorientiert erfolgen, kommt es nur in einzelnen Teilbereichen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften. Hierbei sind überwiegend bereits intensiv landwirtschaftliche Flächen betroffen, teils jedoch auch Ruderalfluren, Gehölzbestände u.ä., die eine höhere Wertigkeit für Flora und Fauna aufweisen. Voraussichtlich können diese Beeinträchtigungen jedoch bei Konkretisierung der Planung auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Schutzgut Boden

Aufgrund der überwiegend bestandsorientiert getroffenen Darstellungen werden auch die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sehr weitgehend begrenzt. Zwar sind durch die mit der Planung vorbereiteten Neuversiegelungen Verluste von Böden zu erwarten, diese sind jedoch im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvermeidbar.

Schutzgut Wasser

Durch die zu erwartenden Neuversiegelungen kommt es allein im Bereich im Bereich der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen und der Wohnbauflächen im Bereich des Hauptortes zu relevanten Einschränkungen der Grundwasserneubildung.

Nachteilige Auswirkungen durch direkte Inanspruchnahmen von Oberflächengewässern können voraussichtlich auf Ebene der Bebauungspläne durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorliegende Planung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den lokalen Klimahaushalt oder die Luftqualität vorbereitet.

Schutzgut Landschaft

In einigen Bereichen wird mit der Planung der Verlust landschaftsbild-bedeutsamer Gehölze und anderer Vegetationsstrukturen oder die Überbauung einer prägenden Geländemorphologie vorbereitet. In den überwiegenden Teilen erfolgen die Darstellungen jedoch am Bestand orientiert, so dass keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursacht werden.

Zentrale Abwägungsentscheidung

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

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Stellungnahmen vorgebracht. Einer Bitte um Aufnahme zusätzlicher Wohnbauflächen östlich des Kernortes von Gustow wurde nicht gefolgt, um die dort vorhandene Splittersiedlung nicht zu verfestigen.

Weiterhin wurde im Nahbereich des Hofes für Schafzucht eine weitere Ansiedlung einer Ferienanlage im Landschaftsschutzgebiet angeregt. Da seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Ausnahmen und Befreiungen für Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Aussicht gestellt wurde, konnte der Anregung nicht gefolgt werden.

Eine westliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen konnte jedoch berücksichtigt werden.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (ARLV) ergingen im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung Hinweise zu den übergeordneten Planungsrahmenbedingungen. Zu den Standorten zusätzlicher Wohnbauflächen konnte eine Übereinkunft getroffen werden.

Anregungen des ARLV zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche G 1 wurde nicht gefolgt, da der im Gewerbegebiet ansässige Maschinenverleiher Erweiterungsabsichten in diese Richtung hegt. 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.

Die Darstellung von Sonderbauflächen für die Schafzucht und die Schießhalle wurden hinterfragt, eine symbolhafte Ausweisung 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.

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 Fuhrbetriebes 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 Infrastruktureinrichtungen, Denkmale und Altlasten im Gemeindegebiet wurden nach Kenntnisstand übernommen. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen wurde ebenso in die Planzeichnung aufgenommen.

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

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.

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

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

Vom Landkreis Vorpommern wurde im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung 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. Eine symbolhafte Darstellung wurde jedoch für ausreichend gehalten, da es sich jeweils um eine sehr kleine Fläche handelt und der Flächennutzungsplan auch keine parzellenscharfe Abgrenzungen trifft. Die Größe der Darstellung der Wohnbaufläche von Nesebanz und ihre Ausformung („fingerförmige Darstellung“) wurde hinterfragt, die Darstellung der zusätzlichen Bauflächen wurde insoweit reduziert, dass hier noch Flächen für drei Baugrundstücke übrig bleiben

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, eine Ausweitung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort stellt jedoch keine Zielsetzung der Gemeinde dar. Die Planung wurde nicht verändert.

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 Warksow 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.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund sprach sich erneut gegen die Darstellung der Biotope im Bereich des Spülfeldes Drigge aus. Der Anregung konnte nicht gefolgt werden, da sich die Darstellung auf die aktuelle Aktenlage bezieht und andere Kartierungen oder Unterlagen nicht vorliegen.

Der Verfahrensschritt musste aus unterschiedlichen Gründen wiederholt werden. Auch hierbei stand die nicht abschließend geklärte Ver- und Entsorgung des Sondergebietes in Drigge im Mittelpunkt.

Weitere Hinweise betrafen die Einhaltung des Waldabstandes zu baulichen Anlagen, was jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch maßstabsbedingt abschließend geklärt werden kann. Weiter Hinweise betrafen den Schutz baulicher Anlagen im Bereich der Küstenlinie. Private Stellungnahmen gingen nicht ein.

Zusammenfassung der Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung eines Betroffenen und der von der Änderung betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes ergingen Hinweise allein zu wasserwirtschaftlichen Fragen (Ver- und Entsorgung in Drigge), woraufhin die Begründung zu ergänzen war. Dazu waren die Bauflächen zu kennzeichnen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist. Auch wurde gefordert, einige kleinräumige Sondergebietsflächen flächenhaft darzustellen. Dem wurde gefolgt, was auch zu Auswirkungen auf den gesamten Umweltbericht führte. Für das Sondergebiet Ferienwohnen in Drigge sollte die Küstenlinie als Steilküstenabschnitt gekennzeichnet werden, zudem wurde in den Plan als Hinweis aufgenommen, dass hier ein Sicherheitsabstand von 25 m und ein Gefährdungsabstand von 10 m einzuhalten sind.

Weiterhin war in der Begründung die Nummerierung der Altlastenverdachtsflächen anzupassen, zudem die großflächigen Bodendenkmale und Biotope im Plan zu kennzeichnen. Abschließend wurden zwei ausgewiesene Grünflächen bestandsgemäß in landwirtschaftliche Flächen geändert.

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.

4. Verfahrensablauf

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

Aufstellungsbeschluss	18.10.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	10.07. – 10.08.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung	10.07. – 10.08.2012
Öffentliche Auslegung	19.06. – 19.07.2013
Behördenbeteiligung	03.06.2013
Eingeschränkte, erneute Beteiligung	Schreiben vom 19.09.2013
Abwägung und Wirksamkeitsbeschluss	09.12.2013
Rücknahme des Genehmigungsantrages	31.03.2014
Aufhebung des Wirksamkeitsbeschlusses	12.05.2014
Auslegungsbeschluss	12.05.2014
Öffentliche Auslegung für den gesamten Flächennutzungsplan	12.06. – 14.07.2014
Behördenbeteiligung zu geänderten Planteilen	27.05.2014
Abwägung und Wirksamkeitsbeschluss	09.03.2015
Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen	22.07.2015

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gustow wurde daraufhin am ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtswirksam.