

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## **Gemeinde Gustow**

# **1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans**

mit örtlichen Bauvorschriften

## **Nr.1**

### **"Eigenheimstandort Gustow"**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sowie teilweise als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a/b BauGB  
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

### **Offenlagefassung**

(Beteiligung nach §§ 3/4 Absatz 2 BauGB)

**1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des  
B-Plans Nr.1 „Eigenheimstandort Gustow“, Gemeinde Gustow**

# Begründung

## Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Plangebiet / Geltungsbereich.....	3
1.1.1) Lage und Umgriff .....	3
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.2) Planungsziele und Verfahren.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.2) Verfahren .....	4
1.3) Übergeordnete Planungsvorgaben .....	4
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung .....	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4) Bestandsaufnahme.....	5
1.4.1.) Bestehendes Planungsrecht .....	5
1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im Bereich der Änderung und Teilaufhebung.....	6
1.4.3) Aktuelle Flächennutzungen im Bereich der Ergänzung .....	6
1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
2) Städtebauliche Planung .....	7
2.1) städtebaulicher Entwurf .....	7
2.2) Begründung der Festsetzungen.....	8
2.2.1) Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	8
2.2.3) Grünordnungsmaßnahmen .....	8
2.2.4) Aufhebung von textlichen Festlegungen.....	9
2.3) Erschließung .....	9
2.3.1) Verkehrliche Erschließung .....	9
2.3.2) Ver- und Entsorgung .....	9
2.4) Örtliche Bauvorschriften .....	9
2.5) Flächenbilanz .....	10
3) Auswirkungen der Planung .....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	12
3.2.1) Allgemeines / Methoden.....	12
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) .....	12
3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	13
3.2.4) Minderung und Vermeidung .....	14
3.2.5) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz .....	15

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Plangebiet / Geltungsbereich

### 1.1.1) Lage und Umgriff

Der Geltungsbereich der Planung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 zuzüglich der südlich angrenzenden Garten- und Wohngrundstücke.

Der Geltungsbereich gliedert sich in einen Bereich, für den der Bebauungsplan aufgehoben wird (Teilaufhebung), einen Bereich, in dem der Bebauungsplan ergänzt wird (Ergänzungsbereich), sowie einen Änderungsbereich (vgl. Abbildung 1).

- der Aufhebungsbereich besteht aus dem nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans und umfasst die Flurstücke: 1/1, 1/2, 1/9, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26 der Flur 4 sowie die Flurstücke 31/54, 31/59, 31/60, 31/61, 31/62, 31/96, 31/97, 31/98, 31/99, 31/100, 31/101, 31/102, 31/108, 31/100 der Flur 3 der Gemarkung Gustow;
- der Ergänzungsbereich besteht aus den südöstlich an den bisherigen Geltungsbereich angrenzenden Siedlungsflächen mit den Flurstücken: 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13, 31/14, 31/15, 31/16, 31/17, 31/18, 31/19, 31/20, 31/21, 31/22, 31/23, 31/24, 31/25, 31/26, 31/27, 31/28, 31/29, 31/30, 31/31, 31/32, 31/33, 31/34, 31/35, 31/36, 31/88 (teilweise), 32/13, 32/14, 32/53 und 32/56 der Flur 3 der Gemarkung Gustow.

Das Plangebiet umfasst in der Summe aller Flächen knapp 7,4 ha. Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan erstreckt sich auf knapp 5,2 ha bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 13.097 qm.

### 1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der aktuellen Liegenschaftskarte (ALKIS) mit Stand August 2016. Für den bebauten Abschnitt des Änderungsbereichs wurden die Gebäude nach Luftbild nachgetragen und die relevanten Planinhalte (Art- und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche) digitalisiert und übernommen.

## 1.2) Planungsziele und Verfahren

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans sollen die Entwicklung des Wohngebiets unterstützt werden. Dabei kommen für die unterschiedlichen Abschnitte jeweils spezifische Planungsziele zum Tragen.

Im Sinne einer Stärkung der Innenentwicklung soll auf zusätzlich Wohnbauflächenentwicklung auf der grünen Wiese verzichtet werden. Hierzu wird auf die Umsetzung eines Großteils des nördlichen Abschnitts des Ursprungsplans dauerhaft verzichtet (Teilaufhebung). Stattdessen werden die südöstlich angrenzenden Siedlungsbereiche, die bisher im Wesentlichen als Garten mit zum Teil größeren Lauben genutzt werden, einbezogen. Hier soll mittelfristig eine Nachverdichtung durch Entwicklung einer regulären Wohnnutzung (Einfamilienhausgebiet) stattfinden. Durch Übertragung der Grundzüge der Ursprungsplanung (gleiche bauliche Dichte, ähnliche Grundstücksgrößen) sowie Verknüpfung der Erschließung entsteht ein einheitliches Wohngebiet.

Im Änderungsbereich sollen die Festsetzungen vereinfacht und die aus heutiger Sicht ungerechtfertigt einengenden Vorgaben beseitigt werden. Für den noch unbebauten Abschnitt des Ände-

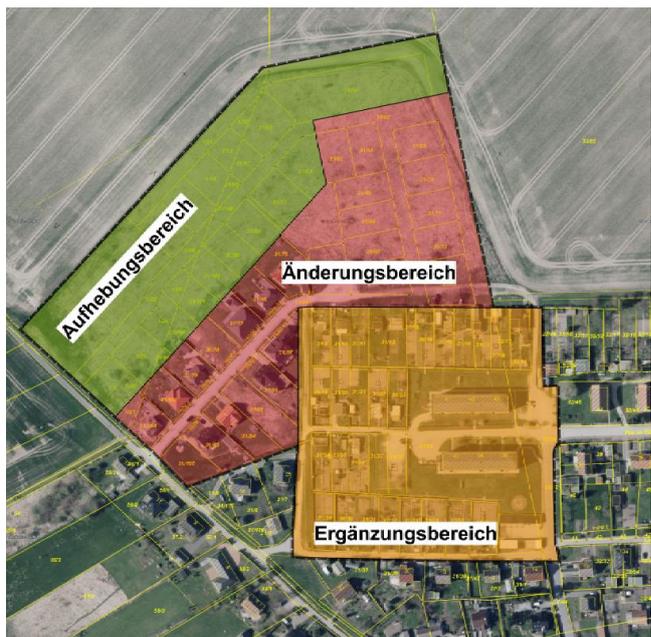


Abbildung 1 Darstellung der unterschiedlichen Planbereiche: Aufhebungs-, Änderungs- und Ergänzungsbereich

rungsbereichs muss zudem die Erschließungsstruktur aufgrund des Wegfalls des nördlichen Abschnitts angepasst werden. Dabei soll die Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungsbereich gestärkt werden.

Mit der Reduzierung der Außenentwicklung zu Gunsten der Innenentwicklung auf vorgezogenen Flächen wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB berücksichtigt.

### 1.2.2) Verfahren

Angesichts des Planungsziels (Reduzierung der Außenentwicklung zu Gunsten der Innenentwicklung) stellt die Planung generell eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 13a BauGB dar. Der geänderte Bebauungsplan erstreckt sich auf knapp 5,2 ha bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 13.097 qm. Die neu einbezogene Fläche ist als Siedlungsbereich baulich geprägt; neben dreigeschossigen Wohnblöcken bestehen zum Teil größere Lauben (Grundfläche bis 50 qm).

Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird mit der Planung nicht erreicht. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgen könnte. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Störfallbetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich erstreckt sich im Nordosten auf eine seit vielen Jahren brach liegende Fläche. Angesichts der langen Zeit seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans ist derzeit zumindest fraglich, ob mit einer Umsetzung noch gerechnet werden kann. Die Änderung des nicht umgesetzten Abschnitts des Ursprungsplans stellt damit sehr wahrscheinlich keine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Aufgrund des Anschlusses an den Siedlungsbereich sowie der mit einer zulässigen Grundfläche von 3.611 qm geringen Größe erfüllt die Änderung für den noch nicht umgesetzten Abschnitt die Kriterien des § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

## **1.3) Übergeordnete Planungsvorgaben**

### 1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

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

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

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden



Abbildung 2. Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

durch die Planung nicht berührt.

Die Wiedernutzbarmachung einer baulich vorgeprägten Fläche, die in den bestehenden Siedlungsbereich eingebunden ist, trägt einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung (vgl. 4.1(7), 5.1.2 (2) RREP). Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche erfolgt in direkter Anbindung an die bebaute Ortslage, der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird damit entgegengewirkt (4.1(4) RREP). Auf Grund der Innenbereichslage des Ergänzungsbereichs führt die Planung nicht zu einem Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen.

### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow sind Änderungs- und Ergänzungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2015 wurde der Aufhebungsbereich bereits als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1.) Bestehendes Planungsrecht

Der bestandskräftige Bebauungsplan sieht für den gesamten Geltungsbereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Als Maß der baulichen Nutzung hat der Ursprungsplan eine abschnittsweise differenzierte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 bei eingeschossiger Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,45 zugelassen. Die ausgewiesene GFZ kann jedoch angesichts der Regelung in § 20 (3) BauNVO nicht erreicht werden.

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

Die Grundstücksgrößen dürfen nach Festsetzung Pkt. 3.1. *Mindestmaße und Höchstanzahl von Baugrundstücken* eine Größe von 650 qm pro Grundstück nicht unterschreiten. Vorgesehen war eine Gesamtplanung für 45 Einzelparzellen. Davon wurden nur 13 Parzellen im Südwesten des Plangebiets erschlossen und bebaut.

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

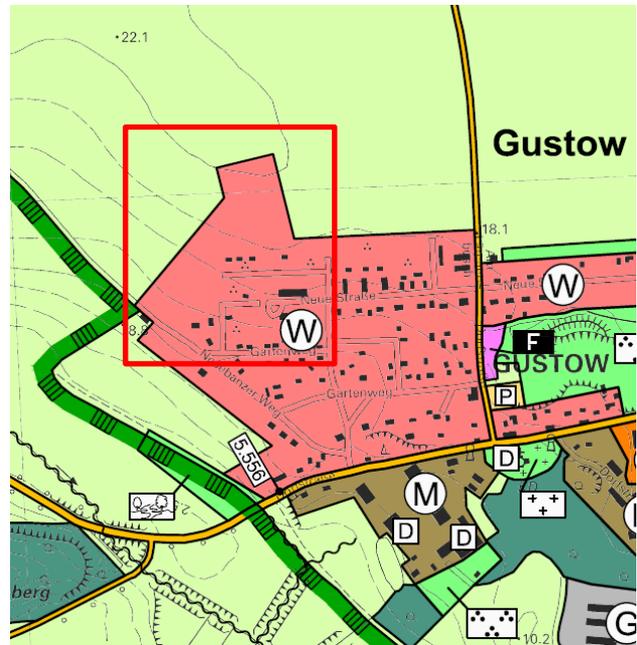


Abbildung 3. Flächennutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab)



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

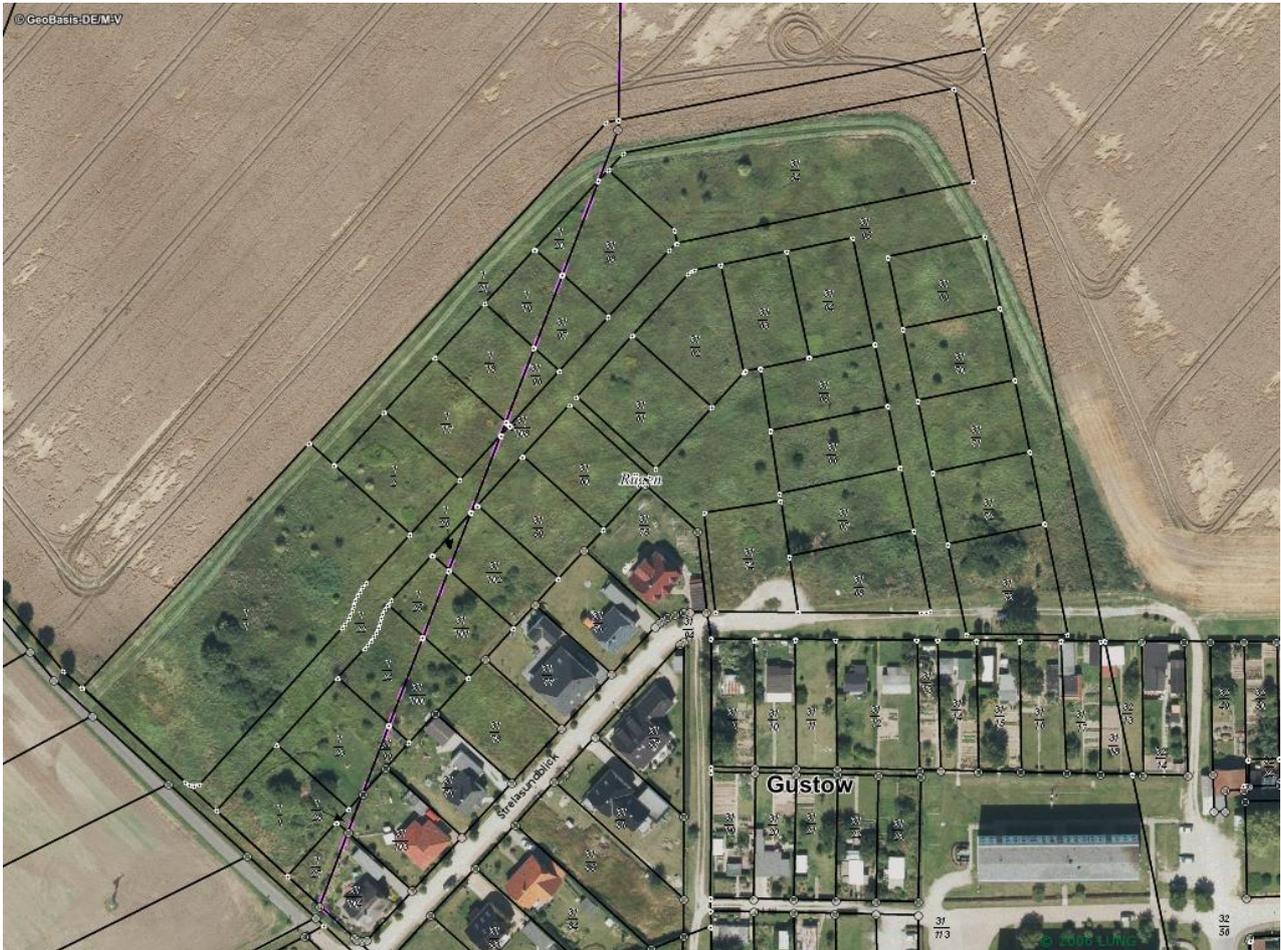


Abbildung 5: Luftbild

#### 1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im Bereich der Änderung und Teilaufhebung

Der Ursprungsplan wurde nur im südwestlichen Bereich umgesetzt. Entlang der auf ca. 110 m ausgebauten Erschließungsstraße *Strelasundblick* entstanden bislang 10 Wohngebäude (bei drei verbliebenen Baulücken). Am Ende der Straße wurde ein provisorischer Wendekreis angelegt, zudem besteht eine Durchfahrtmöglichkeit über einen unbefestigten Weg zur *Neuen Straße*.

Der übrige Bereich wurde parzelliert, die frühere landwirtschaftliche Nutzung wurde eingestellt, so dass sich im Zuge der Sukzession ein lockerer Gehölzbestand ausbilden konnte.

#### 1.4.3) Aktuelle Flächennutzungen im Bereich der Ergänzung

Der südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließende Ergänzungsbereich wird vor allem geprägt durch zwei ca. 50 m lange dreigeschossige Wohnblöcke (Neue Straße 38 bis 43). Die übrigen Flächen werden als Kleingärten genutzt (Pachtgärten mit Lauben mit Grundflächen bis zu 50 qm). Angesichts der vergleichsweise geringen Abstände zwischen den Wohnblöcken und der westlich anschließenden Wohnbebauung (< 100 m) handelt es sich hier um einen unbeplanten Innenbereich.

#### 1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

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



Abbildung 6: LSG (grün)

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

Biotope im und angrenzend an das Plangebiet sind nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

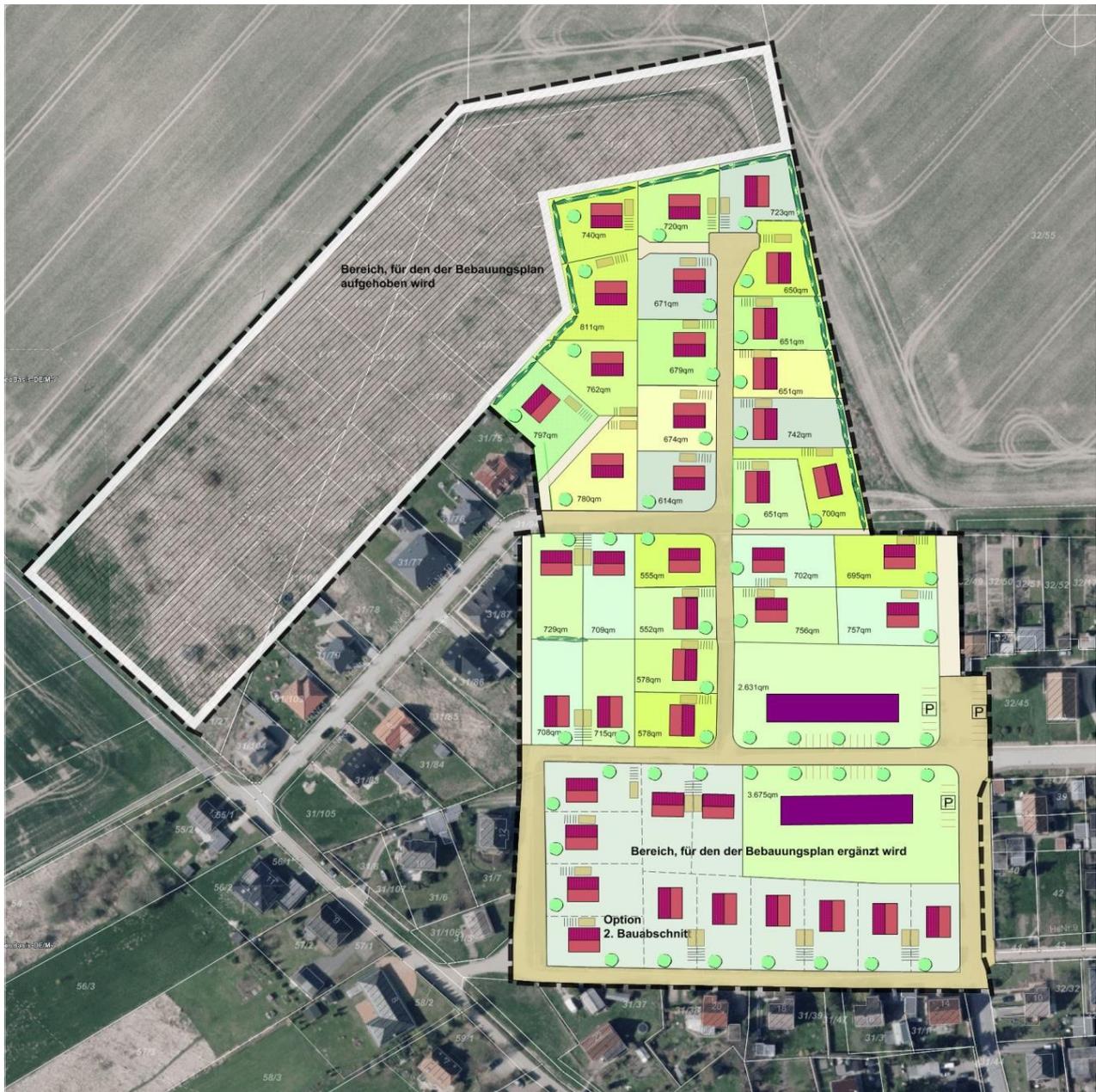


Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) städtebaulicher Entwurf

Im Zuge der Änderung soll die in den Außenbereich gehende Ursprungsplanung, die eine u-förmige innere Erschließung mit zwei Anschlüssen am *Nesebanzer Weg* vorsah, verkleinert werden. Damit muss die Erschließung des neu zu bebauenden Abschnitts neu konzipiert werden.

Die Neukonzeption soll genutzt werden, um das Wohngebiet am *Strelasundblick* besser mit den angrenzenden Siedlungsbereichen an der *Neuen Straße* zu vernetzen. Hierzu soll perspektivisch

eine neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße angelegt werden, die die Haupterschließung der zukünftigen Wohngebiete darstellt. Da der nördlich Abschnitt der ursprünglich vorgesehenen Binnenerschließung entfällt, wird am nördlichen Ende ein Wendehammer erforderlich.

## **2.2) Begründung der Festsetzungen**

### **2.1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird grundsätzlich beibehalten und für den südlichen Ergänzungsteil übernommen. Eine Modifikation des Nutzungskatalogs nach § 4 (2, 3 BauNVO sieht die Ursprungsplanung nicht vor. Dies wird beibehalten, da sich die bestehende Regelung in der Praxis bewährt hat.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in der Ursprungsplanung als GRZ angegeben. Die Ausweisung mit einer moderaten baulichen Dichte von GRZ 0,3 wird für den gesamten Geltungsbereich beibehalten und damit auch auf den Ergänzungsbereich übertragen. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO bewusst nicht ausgeschöpft, womit der randlichen Lage in einem ländlichen Siedlungsbereich entsprochen wird. Bei einer GRZ von 0,3 ist sichergestellt, dass mehr als die Hälfte der Baugrundstücke unversiegelt bleibt und begrünt oder bepflanzt werden muss (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Auf die Festsetzung einer GFZ kann verzichtet werden. Bei einer eingeschossigen Bebauung entsteht aus der Festsetzung einer GFZ, die größer als die zulässige GRZ liegt, keine inhaltlich sinnvolle Vorgabe. Angesichts der moderaten GRZ ist auch für den neu einbezogenen Bereich der dreigeschossigen Bebauung sichergestellt, dass die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl überschritten werden.

### **2.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Während die rechtskräftige Planung allgemein nur grundstücksübergreifende Baufenster vorsieht, weist die Änderungsplanung insbesondere in der zweiten Bebauungsreihe auch kleinere Einzelbaufenster aus, um so im Übergang zur Landschaft Blickbeziehungen vom inneren Siedlungsbereich in die Landschaft zu ermöglichen bzw. zu sichern. Für den Ergänzungsbereich wurden grundstücksübergreifend straßenbegleitende Baufenster vorgesehen, wobei davon auszugehen ist, dass für eine sinnvolle Neubebauung eine Bodenordnung erforderlich ist, um die derzeit mit rund 12 m für eine Wohnbebauung zu schmalen Grundstücke zu verbreitern.

Im bereits bebauten Abschnitt des Änderungsbereichs wurden die Baufenster weitgehend beibehalten. Auf der Nordseite des *Strelasundblicks* musste jedoch die überbaubare Grundstücksfläche straßenseitig ausgeweitet werden, da die bestehenden Gebäude einheitlich mit nur gut 3 m Vorgartentiefe errichtet wurden (statt der hier ursprünglich vorgesehenen 6,0 m). Es ist nicht auszuschließen, dass die unglückliche textliche Festsetzung 2.1, nachdem die Baugrenzen „mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt“ werden, Auslöser für die abweichende Platzierung war. Die missverständliche Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.

Die bisherige strenge Eingrenzung der Zulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen auf die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Plangebiet gelockert. Zum Schutz des Straßenbilds sollen Garagen und sonstige Nebengebäude erst hinter einem freizuhaltenden Vorgartenbereich von mind. 3 m Tiefe entstehen können.

Die offene Bauweise wird beibehalten bzw. übernommen.

### **2.2.3) Grünordnungsmaßnahmen**

In der Ursprungsplanung grenzt eine fünfzeilige Bepflanzung den Siedlungskörper von der offenen Landschaft ab, die als öffentliche Grünfläche vorgesehen war. Die Abgrenzung diente dem Schutz des Landschaftsbilds (Ortsrandeingrünung) und stellte zudem einen sinnvollen Schutz der Wohngrundstücke gegenüber der landwirtschaftlichen Ackernutzung dar (mit saisonal Staub- und Lärmentwicklung).

Durch die Teilaufhebung entsteht im Norden randlich außerhalb des Bebauungsplans ein rund 40 bis 80 m tiefer Streifen mit ungestörter Naturentwicklung, der eine Eingrünung des Siedlungsbe-

reichs gewährleistet und einen ausreichenden Puffer zur Landwirtschaftsnutzung darstellt. Eine gesonderte Abgrenzung der Baugrundstücke durch eine Heckenpflanzung ist hier folglich nicht mehr erforderlich.

Nur im Osten wird angesichts der dort direkt angrenzenden Ackernutzung eine Heckenpflanzung als Grünordnungsmaßnahme grundsätzlich beibehalten, jedoch hinsichtlich des Umfangs reduziert auf eine einreihige Pflanzung.

#### 2.2.4) Aufhebung von textlichen Festlegungen

Ergänzend werden textliche Festsetzungen gestrichen, die aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderliche oder vor dem Hintergrund der geschuldeten planerischen Zurückhaltung zu detaillierte Vorgaben machen:

- Die ergänzende Bestimmung zur Anrechnung von Garagen auf die GFZ, da eine solche nicht mehr festgesetzt wird (vgl. 2.2.1).
- Die Festsetzungen zu Grundstücksanzahl und –größen (Pkt. 3) werden gestrichen, da für ersteres keine Ermächtigungsgrundlage, für letzteres kein Planungserfordernis besteht; die Mindestgrundstücksgrößen werden letztlich implizit über die maßvolle GRZ von 0,3 geregelt.
- Textliche Aussagen zu Verkehrsflächen (Pkt. 4) sind nicht erforderlich; eine ordnungsgemäße Ausführung öffentlicher Verkehrsflächen ist durch die einschlägigen Regelwerke sichergestellt.
- Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht erforderlich; entsprechend können die darauf bezugnehmenden textlichen Festsetzungen entfallen.
- Die Darstellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht mehr erforderlich; entsprechend können ergänzende Festsetzungen hierzu entfallen.

### **2.3) Erschließung**

#### 2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen im Umfeld des Planbereichs.

Der westliche Abschnitt wurde mit Neubau des *Strelasundblicks* erschlossen. Derzeit endet die Erschließungsstraße in einer nicht ordnungsgemäß angelegten Wendestelle. Mit der Weiterführung des *Strelasundblicks* sowie dessen Anschluss an die *Neue Straße* im Süden entsteht ein geschlossenes Netz, das die interne Verbindung im Wohngebiet und damit die Robustheit des Erschließungssystems insgesamt verbessert

#### 2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bebaut und ortsüblich erschlossen. Für die noch nicht erschlossenen Bereiche gilt:

Bezüglich der Trinkwasserversorgung ist die Erschließung in den Neubaugebieten grundstücksbezogen neu aufzubauen.

Bezüglich der Stromversorgung ist die Erschließung in den Neubaugebieten grundstücksbezogen neu aufzubauen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung ist die Erschließung in den Neubaugebieten grundstücksbezogen neu aufzubauen.

Bezüglich der Gasversorgung ist die Erschließung in den Neubaugebieten grundstücksbezogen neu aufzubauen.

### **2.4) Örtliche Bauvorschriften**

Als zulässige Dachform wird das Satteldach in den Katalog der möglichen Dächer aufgenommen. Zusätzlich wird das Spektrum der möglichen Dachneigungen für eingeschossige Gebäude von 38°- 45° auf 22°- 45° erweitert. Die bisherigen Festsetzungen zu den Farbtönen werden als zu

unbestimmt angesehen und werden bezüglich der Putzfassaden mit einem Hellbezugswert von mindestens 65 ergänzt.

## **2.5) Flächenbilanz**

Bei der Berechnung der Flächenbilanz werden zunächst die drei Bereiche Teilaufhebung, Änderung und Ergänzung separat ermittelt, da in allen Bereichen unterschiedliche Ausgangspositionen vorliegen. Während der Aufhebungsbereich vollständig wegfällt, wird der Änderungsbereich im Wesentlichen anders organisiert. Der Ergänzungsbereich ist teilweise bereits bebaut, sodass die bestehende Versiegelung für die Gebäude wie auch die vorhandene Erschließung in die Bilanzierung einfließen.

Durch die Planung ergibt sich daher folgende Flächenbilanz:

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

<b>Nutzung</b>	<b>Alt</b>	<b>Bebauung Zulässig alt</b>	<b>Versiegelung Zulässig alt</b>	<b>Veränderung Versiegelung</b>
<b><u>Bereich Teilaufhebung</u></b>				
Allg. Wohngebiet	16.396 qm	2.728 qm (0,4):1.091 qm 13.668 qm (0,3): 6.150qm	1.637 qm 6.150 qm	- 1.637 qm - 6.150 qm
Verkehrsfläche	2.143qm		2.047 qm	- 2.047qm
Grünflächen (Randeingrünung)	3.705 qm			
	<b>22.244 qm</b>			<b>- 9.930 qm</b>

Durch die Ergänzung wächst das Plangebiet um 2,68 ha, die Wohngebietsfläche um 2,19 ha. Dabei sind 0,65 ha bereits mit dreigeschossigen Geschoßwohnungsbauten bebaut, so dass der tatsächliche Zuwachs an Wohnbauflächen geringer ausfällt als die durch die Aufhebung bewirkte Reduzierung. Bei den neuen Wohnbauflächen handelt es sich um bestehende Gärten mit zum Teil größeren Gartenlauben.

<b>Nutzung</b>	<b>Alt</b>	<b>Bebauung / Versiegelung zulässig</b>	<b>Bestand</b>	<b>Veränderung Versiegelung</b>
<b><u>Ergänzungsbereich</u></b>				
Allg. Wohngebiet	21.900 qm	6.570 / 9.855 qm	ca. 1.800 qm*	+ 6.007 qm
Verkehrsfläche	4.910 qm		ca. 4.380 qm	+ 530 qm
	<b>26.810 qm</b>			<b>+ 6.537 qm</b>

\* Gebäudegrundfläche nach ALKIS ohne Nebenflächen / sonstige Versiegelung

Im Bereich der Änderung erfolgt nur eine teilweise Neukonzeption der Bebauung, so dass sich insgesamt die Flächenbilanz nur geringfügig verändert. Lässt man die Versiegelung im Bereich des geplanten Spielplatzes sowie auf der Versorgungsfläche außer Acht, so erhöht sich die zulässige Versiegelung um 1.267 qm.

<b>Nutzung</b>	<b>Alt</b>	<b>Neu</b>	<b>Bebauung / Ver- siegelung alt</b>	<b>Bebauung / Ver- siegelung neu</b>	<b>Veränderung Versiegelung</b>
<b><u>Bereich Änderung</u></b>					
Allg. Wohngebiet	18.891 qm	21.758 qm	5.667 / 8.501 qm	6.527 / 9.791 qm	+ 1.290 qm
Verkehrsfläche	3.940 qm	2.966 qm	3.152 qm*	2.966 qm	- 1.86 qm
Grünflächen (Spielplatz)	1.671 qm				---
Versorgungsfläche (Elektrizität)	222 qm	--			
	<b>24.724 qm</b>	<b>24.724 qm</b>	<b>11.653qm</b>	<b>12.757 qm</b>	<b>+ 1.104 qm</b>

\* mit einem geschätzten Versiegelungsgrad von 80% bei Abzug des geplanten Verkehrsgrün

Selbst wenn man die über die reinen Gebäudegrundflächen hinausgehenden, nicht abgrenzbaren Versiegelungen im Bestand der Ergänzungsfläche unberücksichtigt lässt, reduziert sich als Folge der Planung die zulässige Versiegelung um 2.289 qm.

### 3) Auswirkungen der Planung

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Von der Änderung des Baubauungsplans sind insbesondere folgende öffentlichen Belange betroffen und damit erneut zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch unter Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung werden durch Sicherung von dem Wohnen dienenden Flächen berücksichtigt. Die in die Jahre gekommenen Wohnblöcke müssen perspektivisch ersetzt werden, wobei zukünftig von einem geänderten Wohnungsmix auszugehen ist (Geschosswohnungen v.a. als barrierearme, altersgerechte Wohnungen, ergänzt um familienfreundlichen Einfamilienhäuser). Angesichts der Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen gute Voraussetzungen für einen abschnittswisen Umbau.
- die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile wird durch den Verzicht auf ein Wachstum auf der grünen Wiese und eine Verdichtung innerhalb bestehender Siedlungsflächen auf vorgenutzten Flächen positiv berücksichtigt. Mit der Planung wird ein kleinteiliger, bedarfsgerechter Wohnungsbau entlang bestehender Erschließungsstraße ermöglicht
- die *Belange des Umweltschutzes*, einschließlich des *Naturschutzes und der Landschaftspfleges* sind bei Gesamtbetrachtung der Auswirkungen angesichts des bestehenden Planungsrechts sowie des Verzichts auf gut 2,22 ha Baugebiet in Summe positiv betroffen. Auf einen Teil des planungsrechtlich bereits gesicherten Flächenverbrauchs (Fläche nach § 30 BauGB) wird zugunsten der Innenentwicklung dauerhaft verzichtet. Selbst wenn man die nur schwer abgrenzbaren bestehenden Versiegelungen im Ergänzungsbereich unberücksichtigt lässt, reduziert sich als Folge der Planung die zulässige Versiegelung um 2.298 qm. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Da sich die Ergänzung auf baulich vorgenutzte Flächen im Siedlungszusammenhang bezieht erfüllt die Planung hier die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12). Demnach ist für den Änderungsbereich die planerische Entscheidung, hier ein Wohngebiet zu entwickeln, nicht erneut zu problematisieren. Die mit der erstmaligen Bebauung einer Außenbereichsfläche verbundenen Eingriffe wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans bewertet und sind nach § 30 BauGB zulässig. Die Änderung der Erschließungskonzeption und in Folge dessen der Bebauung wirkt sich nicht erheblich auf die Flächenbilanz aus (Zuwachs Versiegelung im Änderungsbereich <10%) und wird durch die Teilaufhebung mehr aus ausgeglichen.

Zudem sind die privaten Belange zu berücksichtigen. Bei den Baugebietsflächen im Aufhebungs- und Änderungsbereich handelt es sich um Flächen in privatem Eigentum. Da der unbebaute Bereich bislang nicht erschlossen wurde, besteht kein unmittelbares Baurecht nach § 30 BauGB. Die unbebauten Flächen befinden sich im Eigentum der Platin-Haus GmbH, Kavelisdorf bei Rostock, die nur noch Teilflächen -diese jedoch mit zur Ursprungsfassung geänderten Grundzügen der Planung- umsetzen möchte.

Der Bebauungsplan ist seit 1994 rechtskräftig. Die Flächen wurden trotz des bestehenden Baurechts seit mehr als 20 Jahren nicht erschlossen und bebaut. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nach Erlangung des Baurechts aufgehoben oder geändert, ohne dass, wie im vorliegenden Fall, das bestehende Baurecht genutzt wurde, kann eine Entschädigung nur für die ausgeübte Nutzung verlangt werden (§ 42 (3) BauGB).

Im vorliegenden Änderungsverfahren wurden die Planungsziele mit der Eigentümerin der noch zu bebauenden Fläche abgestimmt und einvernehmlich eine reduzierte Bebauung vorgesehen.

Die bebauten Einzelparzellen sind insofern von der Planung betroffen, als für diese Bereiche die Festsetzungen angepasst werden. Jedoch handelt es sich bei den Änderungen ausschließlich um Aufhebungen von Einschränkungen bzw. Erleichterungen der Bebaubarkeit, so dass den Eigentümern hier keine Nachteile erwachsen und dementsprechend keine Entschädigungsansprüche zu erwarten sind.

Die südlichen Ergänzungsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Gustow.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### **3.2.1) Allgemeines / Methoden**

Im Verfahren der 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Teilaufhebung wird zudem auf die Umsetzung umfangreicher, bereits zulässiger Eingriffe verzichtet.

Für die Planung sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die zulässige Gesamtversiegelung im Gesamtgebiet um mehr als 2.298 qm deutlich reduziert. Auf die Entwicklung von rund 2,22 ha Baugebiet im derzeitigen Außenbereich wird dauerhaft verzichtet. Die neu hinzutretende Bebauung im Änderungsbereich wurde bereits grundsätzlich im Zuge der Ursprungsplanung zugelassen. Die im Ergänzungsbereich neu zugelassene Bebauung liegt in einem als Siedlungsfläche vorgeprägten Bereich und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da die bisherige Wohngebietsausweisung grundsätzlich beibehalten wird. Die im Bereich bisheriger Gärten neu ausgewiesene Wohngebietsfläche ist mit 1,54 ha kleiner als die im Norden aufgehobene Wohngebietsfläche (1,64 ha). Das mit der Wohngebietsentwicklung verbundene Verkehrsaufkommen wird sich daher leicht unterhalb des für die Ursprungsplanung erwarteten bewegen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden. Dies gilt erst recht bezogen auf die durch die Planung bewirkten Auswirkungen. Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Zeitfenster nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens) sind zu beachten.

#### **3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)**

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß.
Fläche	bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB (Änderungsbereich) bzw. Bestandteil des Siedlungsbereichs (Ergänzungsbereich), derzeit im nördlichen Abschnitt nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in Vorbereitung der Bebauung Brache südlich und südwestlich Anschluss an bestehende Wohngebiete,
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, Graben (Zufluss in Graben 0:L74) in einem Abstand von ca. 200 m in westlicher Richtung

	kein Überschwemmungsgebiet, kein Wasserschutzgebiet; potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen, Grundwasserleiter bedeckt durch bindige Deckschichten >10 m, Geschüttheit hoch
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Weitgehend unbelastete Verhältnisse, die Brachfläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Greifswalder Boddens neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	<p>Im Norden langjährige Brachfläche mit wenigen vereinzelt, jungen Gehölzen, ansonsten Siedlungsgebiet (Wohngebiete mit Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauung sowie Gärten mit Lauben)</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden (z.B. gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten).</p> <p>Vögel: Die Freiflächen, v.a. die Brache im Norden sowie die Haus- und Erholungsgärten bieten dennoch vor allem Generalisten einen guten Lebensraum.</p> <p>Fledermäuse: Spuren von Fledermäusen konnten bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Sommerlebensräume v.a. an Gebäuden können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Reptilien: Allgemein ist die Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>) auf der Brachfläche im Norden sowie den Erholungsgärten im Ergänzungsbereich nicht auszuschließen. Die angrenzende Ackerfläche bietet keinerlei Versteckmöglichkeiten. Streng geschützte Reptilienarten sind aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu vermuten.</p> <p>Amphibien: Streng geschützte Amphibien sind auf dem Gelände nicht zu erwarten. Geeignete Laichhabitats sind auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum: der Ort Gustow liegt randlich „Wiesen- und Feldflur zwischen Gustow und Puddeminer Wiek“, Bewertung hoch bis sehr hoch. Auf einer hauptsächlich ebenen Grundmoräne zeigt sich ein abwechslungsreich strukturierter Raum mit interessanten Teilraumfolgen (Acker, Wiesen, Waldflächen, Küste). Das Landschaftsbild ist insbesondere auch durch den Anteil unverbauter Küste als hochwertig einzustufen.</p> <p>Nördlich schließt sich der Landschaftsbildraum Ackerlandschaft zwischen Altfähr und Samtens“ an, der mit mittel bis hoch bewertet wird.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevanten Strukturen betroffen</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

### 3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird auf die Umsetzung des Ursprungsplans auf 2,2 ha zugunsten einer weitgehend ungestörten Naturentwicklung verzichtet. Damit reduziert sich die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsfläche auf ca. 1,3 ha. Die Inanspruchnahme war bereits in der Ur-

sprungsplanung vorgesehen; die der Änderung zuzuordnenden Auswirkungen sind zu vernachlässigen.

Allgemein orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der Ursprungsplanung. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft. Mehr als die Hälfte der Baugrundstücke bleibt unversiegelt und ist zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>voraussichtliche erhebliche Auswirkungen</b>
Boden	Aus der lockeren Bebauung des Gebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Durch die Teilaufhebung des Ursprungsplans verringert sich die zulässige Versiegelung um 2.298 qm.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Keine Maßnahmen an Gewässern vorgesehen.
Klima/Luft	Eine lockere Ein- u. Zweifamilienhausbebauung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume. Durch Teilaufhebung werden rund 2/3 der Brachfläche dauerhaft für eine Naturentwicklung gesichert. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung und Rodung außerhalb der Brutzeit).
Landschaft	Durch Bebauung einer aktuellen Freifläche verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Das Plangebiet ist angebunden an den Siedlungsbereich; es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung einer Freifläche, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden  Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

Angesichts des bestandskräftigen Bebauungsplans könnte die Planung in dem ursprünglich beabsichtigten Umfang umgesetzt werden.

#### 3.2.4) Minderung und Vermeidung

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf bereits bebaute Flächen (mit Baurecht nach § 30 BauGB) bzw. auf Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB als Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Innenentwicklung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden und durch Teilaufhebung des Ursprungsplans dauerhaft gesichert.

Durch Ausweisung einer vergleichsweise moderaten GRZ von 0,3 werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, insgesamt verbleiben mehr als die Hälfte der Baugrundstücke unversiegelt und sind durch die späteren Bauherren zu begrünen oder zu bepflanzen. Aus der

Ursprungsplanung beibehaltene Pflanzgebote für Einzelbäume sichern eine angemessene Durchgründung der neuen Wohngebiete, so dass diese auch zukünftig als Lebensraum für Vögel zur Verfügung steht.

Im Zuge der Umsetzung sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Baufeldfreimachung und Rodungen sind nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens generell nur im Zeitraum zwischen 30. September bis zum 1. März zulässig. Durch den mit der Planung gesicherten dauerhaften Erhalt von rund 2,1 ha und damit 2/3 der derzeitigen Brachfläche ist sichergestellt, dass ein entsprechender Rückzugsraum für die Tierwelt erhalten bleibt.

### 3.2.5) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s.o.). Für die unbebauten Flächen des Änderungsbereichs besteht Baurecht nach § 30 BauGB, zudem ist die Entwicklung hier als Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke nach § 13b BauGB zu werten.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der §§ 13a / 13b BauGB sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden als grünordnerische Maßnahme umfangreiche Einzelbaumpflanzungen für die privaten Baugrundstücke festgesetzt, die generell beibehalten werden. Damit wird eine angemessene Durchgründung der zukünftigen Baugebiete gesichert sowie der Verlust einzelner Bäume kompensiert.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind im jeweiligen Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden und sind mit den festgesetzten Baumpflanzungen zu verrechnen.

Gemeinde Gustow  
Oktober 2018