

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Gustow

4.Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich BP Nr. 9 Mischgebiet)

Vorentwurfssfassung

(Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.2.) Ziele der Planung / zu berücksichtigende Belange	3
1.3.) Übergeordnete Planung	4
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2.) Flächennutzungsplan	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	5
1.4.3.) Wald	6
1.4.4.) Hochwasser / Überflutungsgefahr	6
1.4.5.) Aussagen im Landschaftsplan	6
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Inhalte der Planung	7
2.1.1.) Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung	7
2.2.) Alternative Standorte	7
2.3.) Flächenbilanz	7
2.4.) Erschließung	8
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	8
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	8
3.) Auswirkungen	9
Abwägungsrelevante Belange	9
3.1.) Umweltrelevante Auswirkungen	10
3.1.1.) Allgemeines / Methoden	10

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Mischgebiet Gustow“ liegt am südöstlichen Ortsrand Gustows. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,0 ha und beinhaltet vollständig die Flurstücke mit den Fl.- Nr. 2/3, 2/4 sowie teilweise das Flurstück 6. Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Gustow, Gemarkung Prosnitz, Flur 1.



Abbildung 1: Luftbild der Ortslage Gustow mit Planungsumgriff in Rot -unmaßstäblich

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- den westlich angrenzenden Feldweg sowie die westlich anschließende Gewerbebrache,
- die südlich und östlich angrenzende Ackerfläche und
- den nördlich angrenzenden Wald.

1.2.) Ziele der Planung / zu berücksichtigende Belange

Mit der 4.Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Umnutzung und Neuordnung einer Brachfläche vorbereitet und somit der Bereich als gemischte Baufläche gesichert werden.

Im Gemeindegebiet sind die Entwicklung gewerblich genutzter Flächen bisher zwar möglich, jedoch auf Grund der bestehenden einschränkenden Parzellenzuschnitte eingeschränkt oder wegen bestehender Wohnnutzung in der Nachbarschaft aus Gründen des Rücksichtnahmegebots schwierig zu integrieren.

Neben den Zielen der Planung sind folgende Belange bei der Planung zu berücksichtigen:

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft,
- Belange der Umwelt, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung und Reaktivierung vorgenutzter und bereits erschlossener Flächen.
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die

ehemaligen baulichen Nutzungen bietet sich die Fläche für eine Revitalisierung an, zudem ist sie bereits überwiegend dem Naturhaushalt entzogen.“ Ergänzt wird in Bezug auf die im Norden angrenzende Waldfläche und die im der Abschichtung konkret zu berücksichtigenden Belange: „... 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.“

Der im Jahr 2014 rechtswirksam gewordene FNP formuliert auch das Ziel, Mischgebiete zur Erzeugung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen auszuweisen. Die Änderung des rechtswirksamen FNP stellt damit keine Änderung der allgemeinen Ziele, sondern nur eine Anpassung bezüglich einer bestimmten Flächennutzung dar, auf welcher die damals vorgesehene Nutzung als SO Photovoltaik nicht realisiert wurde und absehbar auch nicht realisiert werden wird. Das Ziel einer Revitalisierung einer vorge nutzten Fläche, die schon dem *Naturhaushalt entzogen* ist, wird weiterhin verfolgt.

Der Standortwahl ist auf Grund seiner Lage in unmittelbarem Anschluss an die Ortslage erschlossen und gewährleistet die Möglichkeit von gewerblichen Ansiedelungen, die innerhalb der Ortslage auf Grund von eigenen Flächenansprüchen sowie schützenswerter bestehender Nutzungen im Bestand nicht verträglich wären.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet wird als Produktionsanlage im Landeskataster geführt. Es handelt sich um eine Agraranlage. Eine Instandsetzung der Anlage und wieder Inbetriebnahme für die landwirtschaftliche Nutzung hatte keine Aussicht auf Wirtschaftlichkeit. Seit 2019 ist die Fläche in Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung teilweise geräumt.

Nördlich des Plangebietes liegt Wald, im Osten und im Süden bestehen Landwirtschaftsflächen. Westlich wird das Plangebiet begrenzt durch eine von Norden nach Süden verlaufenden Wegeverbindung, die historisch die nördlich verlaufende Landstraße mit der Halbinsel Prosnitz im Süden verbindet. Im Anschluss an die Wegeverbindung liegt eine brachgefallene gewerbliche Lagerfläche, die im FNP als G (Gewerbefläche) dargestellt ist.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Internationale Schutzgebiete:

Südöstlich in einer Entfernung von ca. 1,2 km liegen die internationalen Schutzgebiete:

FFH-Gebiet DE 1747-301, *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom*

und

SPA-Gebiet 1747-402, *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*. Flächen des SPA-Gebiets befinden sich auch in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,5km zum Plangebiet

Nationale Schutzgebiete:

In einer Entfernung von 150m südlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südwest-Rügen-Zudar“ mit der Nummer L144.

Geschützte Biotope:

Die im Umweltportal kartierten Biotope der näheren Umgebung werden im Folgenden aufgelistet:



Abbildung 4: VSG (braun) GGB(blau) Auszug aus dem Umweltkartenportal

Das Gehölzbiotop „Feldgehölz, sonstiger Laubbaum/ Naturnahe Feldgehölze“ mit der Nummer RUE06336 und einer Gesamtfläche von 0.8879ha in 100m Entfernung südlich des Plangebietes (Nr.1).

Das Gehölzbiotop „Baumgruppe, sonstiger Laubbaum/ Naturnahe Feldhecke“ mit der Nummer RUE 06353 und einer Gesamtflächen von 0.1571 ha in einer Entfernung von 100m südwestlich Nr.2).

Das Gehölzbiotop „Erlenbruch im Osten von Gustow /Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede“ mit der Nummer RUE 06357 und einer Gesamtflächen von 2.8941 ha in einer Entfernung von 10m nördlich (Nr.3).

Das Gehölzbiotop „Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide; Birke; entwässert / Naturnahe Feldgehölze“ mit der Nummer RUE 06361 und einer Gesamtflächen von 0.1448 ha in einer Entfernung von 170m nordwestlich (Nr.4.).

Das Gehölzbiotop „Baumgruppe; Erle; Untergrund beweidet / Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze“ mit der Nummer RUE 06360 und einer Gesamtflächen von 0.332 ha in einer Entfernung von 150m nordwestlich (Nr.5).

Im Plangebiet selbst befinden sich keine im Landesportal erfassten und dargestellten Biotope. .

Geschützte Geotope

Nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca.170m besteht das Geotop Os *Gustow-Drigge* (westlich Gustow).

1.4.3.) Wald

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wald im Sinne des Waldgesetzes. Von Waldflächen ist entsprechend Waldabstandserlass MV mit Gebäuden, die für den Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ein Abstand von mindestens 30m einzuhalten.

1.4.4.) Hochwasser / Überflutungsgefahr

Das Plangebiet liegt außerhalb von überflutungsgefährdeten Flächen.

1.4.5.) Aussagen im Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

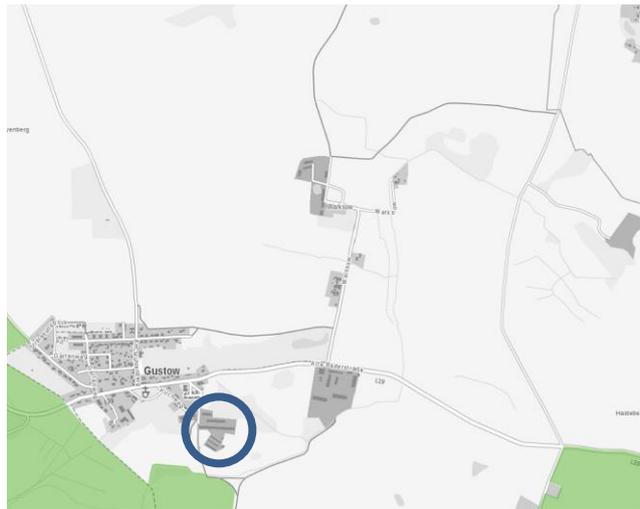


Abbildung 5: LSG (grün) Auszug aus dem Umweltkartenportal



Abbildung 6: Biotope Gehölzbiotop (grün) Auszug aus dem Umweltkartenportal

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Inhalte der Planung

2.1.1.) Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Der Gemeinde Gustow liegen mehrere Anfragen von örtlichen Handwerksbetrieben nach gewerblich nutzbaren Flächen im Gemeindegebiet vor. Alternative Flächen für gewerbliche Nutzungen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, so dass mit der Planung den Nachfragen der anässigen Betriebe entsprochen werden kann.

Das Plangebiet soll örtlichen Gewerbetreibenden als einfache Lager-, Abstell- und Werkstattflächen wie auch der einheimischen Bevölkerung zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. Dabei wird vor allem auf örtliche Handwerksbetriebe abgestellt, die als nachgelagerte Branchen die touristischen Anlagen in der Gemeinde betreuen (u.a. Landschaftsbau, Bauhandwerk, Hausmeisterservice). Damit werden für die Region strukturell notwendige Nutzungen in der Bestandsbebauung abgebildet. Eine Erweiterung der bereits in Anspruch genommenen Flächen soll nicht erfolgen.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9 „Mischgebiet Gustow“ bleibt der Zulässigkeitskatalog nach bisherigem Planungsstand auf die in § 6 BauNVO angegebenen Nutzungen beschränkt. Wobei unerwünschte Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen bleiben. Dabei handelt es sich um

- Betriebe des Einzelhandels, da dieser in integrierter Lage in der Ortslage der Gemeinde konzentriert bleiben soll,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser (vgl. § 13a BauNVO), da diese ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bebauungszusammenhang der Ortslagen integriert werden können und folglich nicht auf separate Standorte angewiesen sind,
- Vergnügungsstätten, Bordelle / bordellartige Betriebe, Tankstellen sowie gewerblich betriebene Sportstätten und Freizeiteinrichtungen, da angesichts der gering ausgebauten Erschließung keine Nutzungen mit Besucherverkehr angesiedelt werden können.

2.2.) Alternative Standorte

Die Fläche ist eine ehemalige LPG-Stelle und wurde im Rahmen der FNP-Fortschreibung als Nachnutzung SO-Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen. Mit der Änderung wird keine zusätzliche Fläche im Gemeindegebiet als überbaubar gekennzeichnet. Zusätzliche Flächen im Gemeindegebiet zu generieren, widerspricht dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von vorgenenutzten bereits erschlossenen Flächen.

2.3.) Flächenbilanz und Flächendarstellung

In die Flächenbilanz sind die derzeitig ausgewiesene Sondergebietsfläche und die zukünftige Mischgebietsfläche einzustellen. Für das parallel stattfindende Bebauungsplanverfahren liegt eine Vermessung vor. Anhand dieser Vermessung ist erkennbar, dass die Darstellung des Sondergebiets im FNP 2014 der Gemeinde Gustow zwar nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten exakt übereinstimmt, jedoch die dargestellten Flächengröße in beiden Fällen (Bestand und 4.Änderung) jeweils bei ca. 3,0 ha liegt. Aus diesem Grund wird für die zeichnerische Änderung im Flächennutzungsplan die derzeitige SO-Fläche lediglich durch die Gemischte Baufläche ersetzt. Im Sinne einer überschießenden Genauigkeit ist an dieser der Geltungsbereich der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ableitbar.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche alt</i>	<i>Fläche neu</i>	<i>Differenz</i>
----------------	-------------------	-------------------	------------------

Nutzung	Fläche alt	Fläche neu	Differenz
Mischgebiet	30.707 qm	30.707 qm	+ / - 0 qm
Gesamtgebiet	30.707 qm	30.707 qm	+ / - 0 qm

* gem. § 19 Abs.4 BauNVO

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Dorfstraße bzw. die davon abgehende bestehenden Landwirtschaftsweg. Das Plangebiet ist von außen erschlossen. Die Erschließung ist im Plangebiet neu aufzubauen und die Grundstücke sind einzeln anzuschließen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die Verkehrsfläche (Straße) im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Die Trink- und Schmutzwasserzu- bzw. ableitung ist in Abstimmung mit dem ZWAR herzustellen. Für die Trinkwassererschließung kann an das bestehende Netz des ZWAR angeschlossen werden. Für die Schmutzwasserableitung besteht südlich des Plangebiets eine Abwasserdruckleitung, an die ebenfalls angeschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebiets muss die Infrastruktur neu aufgebaut werden.

Die Versorgungsleitungen für Gas und Elektroenergie liegen im Bereich der Dorfstraße. Das Plangebiet selbst ist allerdings noch nicht vollständig erschlossen. Der einzelne Ausbaustand ist mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuklären und ein Ausbau abzustimmen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist nicht möglich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen daher in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 14.12.2015 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3.) Auswirkungen

Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen:

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen hohe Bedeutung einzuräumen. Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Durch Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzungen wird die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft befördert.
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Die *Belange des Naturschutzes*: Angesichts der Lage im Außenbereich besteht derzeit kein Baurecht. Zusätzliche Eingriffe sind zu vermeiden und sofern unausweichlich zu bilanzieren und auszugleichen. Angesichts der früheren Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle mit einer bestehenden Bebauung ist das Plangebiet jedoch baulich vorgeprägt. Die Planung dient der Umnutzung bestehender Flächen und stellt damit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sicher.
- Die *Belange der Forst* sind angesichts der angrenzenden Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V betroffen. Wald genießt aufgrund seiner ökologischen wie sozialen Bedeutung einen hohen Schutz und soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang und nur in begründeten Fällen für eine andere Nutzung vorgesehen werden. Die Waldflächen liegen außerhalb des Plangebiets und werden unverändert belassen.
Zum Schutz des Waldes sowie vor den Gefahren des Waldes ist nach § 20 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von 30 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmemöglichkeiten regelt die Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V). Der Waldabstand ist in der Bebauungsplanung flächenscharf zu berücksichtigen. Innerhalb des 30m Waldabstandes sind dabei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig. Möglich bleiben jedoch z.B. die Errichtung von Kalthallen/- Lagerhallen.
- die Belange des Umweltschutzes sowie des Landschaftsbildes, hier insbesondere unter dem Aspekt der Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen sowie einer, mit dem Landschaftsbild verträglichen Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit stellt das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar, so dass bauliche Maßnahmen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig sind. Durch die Überplanung wird die bauliche Nutzung des Gebietes langfristig eröffnet. Der private Grundstückseigentümer hat ein Bauleitplanverfahren beantragt und profitiert von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, so dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG berücksichtigt wird und keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Der Wohnnutzung in Splittersiedlungen kommt regelmäßig nur der Schutzstatus vergleichbar eines Mischgebietes zu, so dass aus Zulassung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

3.1.) Umweltrelevante Auswirkungen

3.1.1.) Allgemeines / Methoden

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden entsprechend erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad ergänzt.

Gustow, Januar 2023