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
info@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 7

„Landhaus Prosnitz“

Gemeinde Gustow

Vorentwurf

§§ 3 + 4 (1) BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3

1.1) Plangebiet 3
1.1.1) Lage des Plangebiet 3
1.1.2) Plangrundlage 3

1.2) Grundlagen der Planung 3
1.2.1) Planungsziele 3
1.2.2) Vorhabenträger / Verfahren 3

1.3) Planerische Vorgaben 3
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung 3

1.4) Bestandsaufnahme 5
1.4.1) Historie 5
1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet 6
1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 6

2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG 8

2.1) Nutzungskonzept 8

2.2) Art und Maß der baulichen Nutzung 8

2.3) Erschließung 9
2.3.1) Verkehrliche Erschließung 9
2.3.2) Ver- und Entsorgung 9

2.4) Gestaltung / Entwurf 10

2.5) Flächenbilanz 11

3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 11

3.1) Abwägungsrelevante Belange 11

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt – UVP-Vorprüfung 12
3.2.1) Allgemeines 12

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Standort des 1959 errichteten Landhauses. Bestandteil der Planung sind die Flurstücke 15/1 und 15/4 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Prosnitz. Der Geltungsbereich der Planung umfasst rund 3.740 qm. Bei dem Flurstück 15/1 handelt es sich um ein sog. Hubschraubergrundstück, das ausschließlich über das Flurstück 15/4 erreichbar ist.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch eine Waldfläche begrenzt, im Süden durch einen Feldweg, über den das Plangebiet erschlossen ist und im Osten durch eine Wohnbaunutzung.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein aktueller Auszug aus dem ALKIS vom 01.06.2015.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit dem Vorhaben soll ein städtebaulicher Missstand (Leerstand) beseitigt und die Nutzungswiederaufnahme einer baulichen Anlage vorbereitet werden. Das Plangebiet liegt außerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage in einem als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilenden Bereich. Angesichts der prominenten Lage an einem Waldrand ohne wesentliche weitere Bebauung ist das Vorhaben jedoch über die nähere Umgebung hinaus prägend, so dass zwischen Gemeinde und Vorhabenträger umfangreiche Abstimmungen vor allem hinsichtlich der geplanten Nutzung sowie der architektonischen Gestaltung des Baukörpers vorgenommen werden.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde daher vor allem folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung von Flächen für die Ansiedlung einer Einrichtung des landschaftlich gebundenen Tourismus,
- Sicherung eines verträglichen Landschaftsbildes.

Angesichts der guten Bausubstanz bestehen für die Gemeinde gute Gründe, die Entwicklung mit einer Überplanung in eine landschaftsverträgliche Richtung zu lenken.

1.2.2) Vorhabenträger / Verfahren

Angesichts der schwierigen Erschließungssituation ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Eigentümer der Fläche im Vorhabengebiet und Vorhabenträger ist die Agrargesellschaft Gustow mbH.

Auf Grund der isolierten Lage des Plangebietes ist von einem zweistufigen Regelverfahren auszugehen.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gustow ist in der Karte zum aktuellen Raumordnungsprogramm (RREP VP) als Tourismusentwicklungsraum sowie überlagernd als Landwirtschaftsraum sowie auch als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung ausgewiesen. Zusätzlich ist eine Hochspannungsleitung dargestellt, die südlich des Plangebietes verläuft.

Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

Nach 3.1.3 hat in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Dabei sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Grundsätzlich soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. Nach 3.1.3(12) sollen dabei die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden.

Nach 3.1.4 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

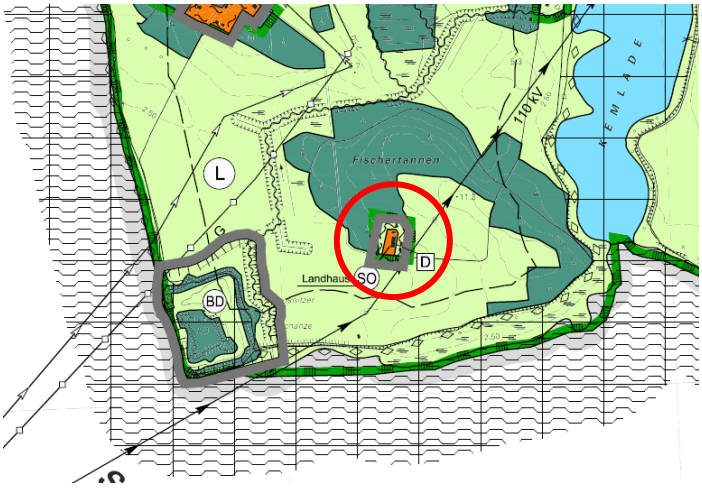

Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich als sonstiges Sondergebiet für ein „*Landhaus*“ mit Gastronomie und Beherbergungsgewerbe dar.

Als allgemein zulässig werden in der Legende zum Plan aufgeführt: Ferienappartements und -wohnungen, Schank- und Speisewirtschaften.
Die FNP-Begründung stellt für den Planbereich dar, dass für das Landhaus mit 13 Zimmern und die Gaststätte in Prosnitz der Bestandsschutz erloschen ist. Es bestehen konkrete Planungen zur Wiederaufnahme der Nutzung mit der Zielsetzung Ferienwohnungen. Da sich die geplante Nut-

zung 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.

Zusätzlich weist der FNP im Bereich des Plangebietes folgendes aus:

- Umgrenzung der Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB),
- eine Elektrische Freileitung mit 110 KV südlich des Plangebietes,
- Nordöstlich ist eine Waldfläche ausgewiesen.
- 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.
- Bestandsgebäude als Denkmal,

Grundsätzlich kann der Bebauungsplan damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Historie

Der Niederungsrand der sogenannten Kemlade gehört zur Gemeinde Gustow. Der Ortsname Prosnitz kommt aus dem slawischen "Prosenici". Traditionell ist der Bereich gering besiedelt, erste Erwähnungen zum Ort Prosnitz stammen aus dem 16.Jahrhundert.

Auf Kartenausschnitten um das Jahr 1900 ist das Plangebiet bereits als bebaut dargestellt, 1985 ist es als Ferienlager genutzt.

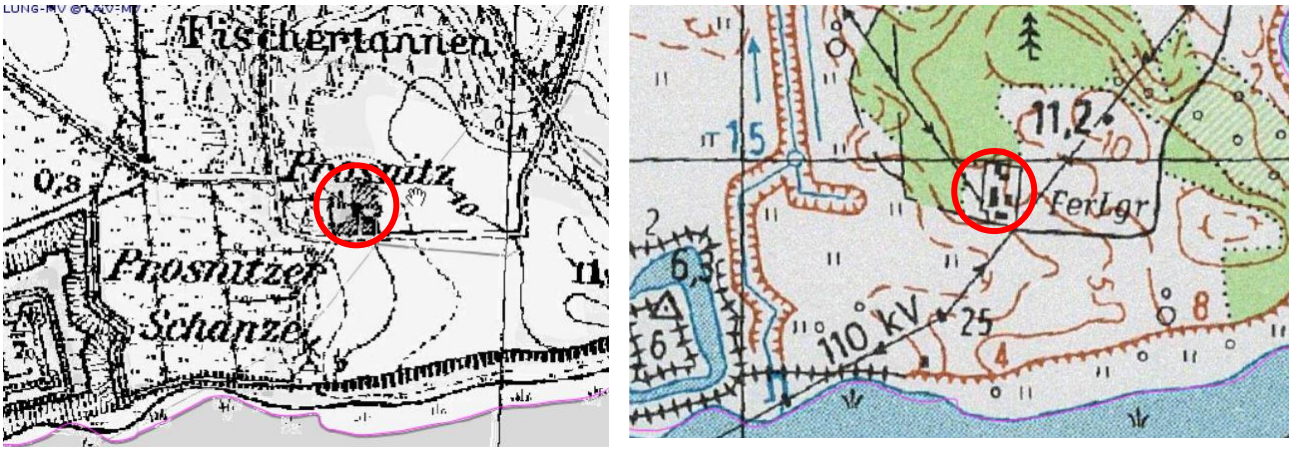

Abbildung 3: Sowohl auf der Zeichnung um 1900 als auch in der rechten Abbildung um 1985 ist das Plangebiet als bebaut dargestellt. (Quelle: www. umweltkarten.mv-regierung.de

1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Abbildung 4: Lage des Plangebiets I

Abbildung 5: Lage des Plangebiets II

Das Plangebiet ist mit einem Gebäuderiegel von ca. 28 m sowie zwei kleineren Nebengebäuden bebaut. Im Norden und Westen schließt eine Waldfläche an, im Osten eine Wohnnutzung und südlich jenseits des erschließenden Feldweges ist Ackerfläche.

1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Internationale Schutzgebiete

Die Halbinsel Prosnitz ist auf den nahen Wasserflächen des Strelasund dreiseitig von internationalen Schutzgebieten umgeben. In einer Entfernung von rund 220 m zum Plangebiet liegen mit leicht unterschiedlicher Abgrenzung das FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (59.970 ha) sowie das EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. (87.400 ha).

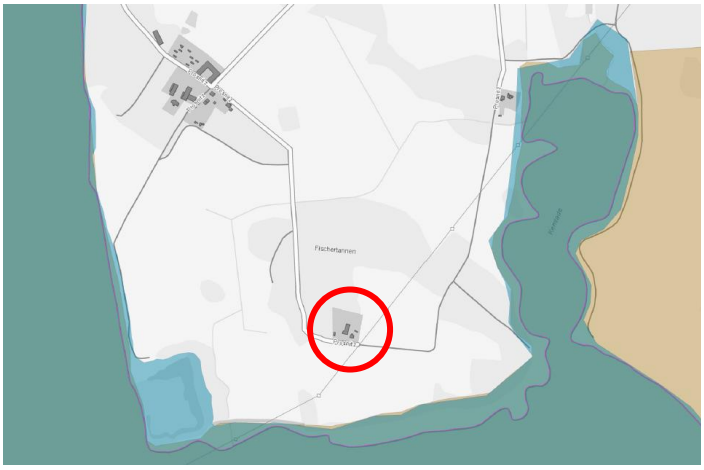

Abbildung 6: FFH-Gebiet (blau), EU-Vogelschutzgebiet (braun) gemäß www.umweltkarten.mv-regierung.de

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt umgeben von den Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Südwest-Rügen-Zudar“ (L144, 11439 ha). Das Plangebiet ist von dem Schutzstatus ausgespart.

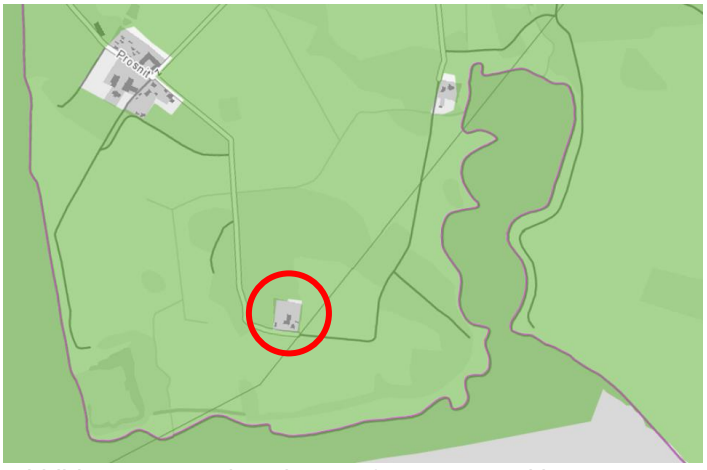

Abbildung 7: LSG (grün) gemäß www.umweltkarten.mv-regierung.de

Biotope/Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Die Im Planbereich liegen nach Aussage der Umweltkarten MV keine Biotope oder Geotope. In unterschiedlichen Entfernungen sind Biotope um das Plangebiet verteilt:

In einer Entfernung von ca. 170 m südlich: Naturnahes Feldgehölz (Gebüsch/ Strauchgruppe) mit der laufenden Nummer RUE06540.

In einer Entfernung von ca. 190 m südlich und östlich: Naturnahe Fels- und Steilküsten; Röhrichtbestände und Riede (Steilküste südöstlich der Fischertannen) mit der laufenden Nummer RUE06550.

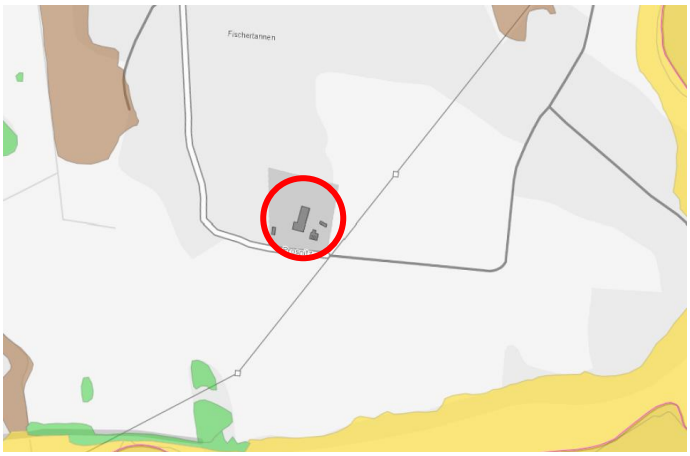

Abbildung 8: gemäß www.umweltkarten.mv-regierung.de

In Entfernungen von ca. 180 m nordwestlich, ca. 325 m südwestlich, ca. 300 m nordöstlich: Röhrichtbestände und Riede (Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; Großröhricht) mit den laufenden Nummer RUE06548, RUE06536, RUE06561.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V als auch des 200 m Streifens nach § 89 LWaG M-V. Die geringste Entfernung zum Küstenverlauf beträgt ca. 250m in südlicher Richtung.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

In wie weit die Denkmalausweisung des Bestandsgebäudes in der Zeichnung des Flächennutzungsplanes noch Bestand hat, wird im Laufe des Planverfahrens zu klären sein. In der aktuellen Denkmalliste des Landkreises liegt keine Ausweisung für den besagten Bereich vor.

Wald

Unmittelbar im Westen wie im Norden schließt Wald im Sinne des Gesetzes an das Plangebiet an. Entsprechend der Waldfeststellung vom 02.12.2015 entspricht die Flurstücksgrenze der Waldgrenze. Räumlich ist die Flurstücksgrenze im Plangebiet durch den bestehenden Zaun erkennbar. Dabei sind die Kronen einer einzelnen Eiche im Westen sowie zweier Kiefern im Süden zu beachten, die über den Zaun ragen. Die zwei bestehenden Bäume im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs werden seitens der Forst als Einzelbäume bewertet. Somit liegt das Plangebiet zu großen Teilen im 30 m Waldabstand nach § 20 (1) Landeswaldgesetz. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Allerdings sind bestehende Gebäude auf privaten Baugrundstücken im Waldabstand entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3(2)Nr. 1 WAbstVO M-V); angesichts der Bestandsbebauung bestehen auch derzeit bereits für den Waldbesitzer erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Vor Ort sollen mit der Wiederaufnahme der Nutzung 13 Ferienwohnungen entstehen.

Die Versorgung des Gebiets soll in Teilbereichen durch externe Dienstleister gewährleistet werden. Dies betrifft zum einen speziell die auf die Nutzung bezogenen Dienstleistungen, wie Wäsche- und Bügelservice, die Säuberung der Zimmer, die Frühstücksversorgung oder bspw. die Bereitstellung von Getränken, Fahrrad- und Kanuverleih. Ergänzt werden kann der Service mit weiteren Dienstleistungen wie Kartenservice (z.B. Störtebeker Festspiele) oder Bahnhoftransfers.

Entsprechend stehen die im Zulässigkeitskatalog für das Plangebiet aufgeführten Nutzungen unter den Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zuvor zu deren Durchführung im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind nach § 12 (3a) BauGB zulässig.

2.2) Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit den textlichen Festsetzungen werden die möglichen, weil städtebaulich verträglichen Nutzungen im Einzelnen aufgeführt. Dies sind Ferienappartements und -wohnungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die planerische Unterscheidung zwischen einem Hotel im Sinne eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen wurde dabei durch die neuere Rechtsprechung bestätigt und ausgedeutet. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus, „bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung …, können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen …. Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.
Mit einem zentralem Aufenthaltsbereich (Lobby), gastronomischem Angebot und Dienstleistungsangebot (Reinigung, Wäscheservice, Bettwäschewechsel) soll die Anlage einem hotelartigen Beherbergungsbetrieb entsprechen.

Die im Zulässigkeitskatalog für das Plangebiet aufgeführten Nutzungen stehen unter den Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zuvor zu deren Durchführung im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der ländlichen Lage mit einer GRZ von 0,15 festgelegt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauiNVO mitzurechnen bis zu maximal 0,3. Damit trägt die Planung dem Umstand Rechnung, dass mit der Nutzungswiederaufnahme des Landhauses auch eine Vorhaltung von Stellplätzen verbunden ist sowie auch die Wiederaufnahme eine kleine Außengastronomie beinhaltet.

Die zugelassene Firsthöhe entspricht in etwa der Bestandsbebauung. Eine höhere Bebauung, die die derzeitige Einbindung in die Waldkulisse verändern würde, ist im Sinne der Planung nicht beabsichtigt.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Der Standort ist über einen nicht befestigten Feldweg erreichbar und ist im Eigentum der bisherigen Besitzer des Vorhabengebietes. Die Zufahrt unmittelbar auf das Plangelände erfolgt von Süden aus. Stellplätze im Plangebiet sind im Rahmen der Planumsetzung zu erstellen.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung im Vorhabengebiet wurde bis vor ca. fünf Jahren über einen Brunnen gesichert. Dieser liegt unmittelbar östlich des Plangebietes auf dem Flurstück 15/4, Flur 3, Gemarkung Prosnitz.

Für die Flurstücke 15/1 und 15/2 (15/2 = heute 15/4), Flur 3, Gemarkung Prosnitz wurde im Jahr 2003 eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserentnahme (Brunnen) von 3,0 m³/d an die Agrargesellschaft Gustow mbH erteilt. Die wasserrechtliche Erlaubnis war bis zum 31.12.2013 befristet. Ein Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis hinsichtlich der Befristung wurde nicht gestellt, somit ist die wasserrechtliche Erlaubnis außer Kraft. Zur Nutzung des Brunnens ist ein neuer Antrag zu stellen.

Eine mögliche künftige Nutzung des bestehenden Brunnens auf Flurstück 15/4 setzt –neben einem Antragsverfahren- die Zustimmung des Grundstückseigentümers voraus. Erst dann sollte ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit allen erforderlichen Unterlagen nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Es kann aber auch ein Antrag für eine Grundwasserentnahme (Brunnen) auf dem eigenen Grundstück im Vorhabengebiet beantragt werden. Eine Brunnenbohrung ist gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde Vorpommern Rügen) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Entsprechend des Lagerstättengesetzes ist der Bohrbeginn mindestens 2 Wochen vorher dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Güstrow anzuzeigen.

Mit der Antragstellung für die Grundwasserentnahme sind vom Antragsteller Unterlagen zum Brunnen einzureichen wie Pumpversuch, Wasseruntersuchungsbefund, Wasseraufbereitungsunterlagen sowie ein hydrogeologisches Gutachten.

Die Abstimmungen zu den einzelnen Bauvorhaben sind mit dem ZWAR rechtzeitig vorzunehmen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln. Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

Schmutzwasserentsorgung

Im Planbereich ist keine öffentliche Abwasseranlage vorhanden oder zukünftig seitens des Zweckverbandes vorgesehen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von behandeltem Schmutzwasser (über eine Kleinkläranlage) und Niederschlagswasser in ein Gewässer existiert nicht mehr. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung von Schmutz-und Niederschlagswasser (Erlaubnisinhaber Agrargesellschaft Gustow mbH) ist seit 2008 erloschen.

Die Schmutzwasserentsorgung soll in Zukunft über Gruppenkläranlagen, grundstückseigene Kleinkläranlagen bzw. über abflusslose Sammelgruben erfolgen. Die Abwasserentsorgung für Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes erfolgte in früheren Zeiten gemeinsam mit dem Nachbargrundstück dezentral mittels einer Drei-Kammer-Klärgrube. Die Schmutzwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 Teil 2 und einschlägige ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern.

Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn/Sanierung einzelner Objekte einzuholen. Bei konzipierten Einleitungen von vollbiologisch gereinigten Schmutzwässern in das Grundwasser mittels Versickerung muss anhand einer Baugrunduntersuchung nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.

Die vorhandenen Gewässerbenutzungen und Grundstückskläranlagen, die nicht mehr den heutigen wasserrechtlichen Anforderungen entsprechen, sind durch die Allgemeinverfügung der unteren Wasserbehörde vom 19. Dezember 2013 bereits untersagt.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Ortslage ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht erschlossen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden.

Löschwasserversorgung

Löschwasser kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen z.B. wie die Vorhaltung einer geeigneten Löschwassermenge im Plangebiet erforderlich.

Strom- und Gasversorgung

Eine Erschließung des Grunds5tücks mit Strom und Gas besteht und ist über die anliegenden Netze gesichert. Eventuell zusätzlich notwendig werdende Abstimmungen sind mit den Leitungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

2.4) Gestaltung / Entwurf

Prinzipiell handelt es sich bei der Planung um die Sanierung und Nutzungswiederaufnahme der vorhandenen Gebäudesubstanz und einer ergänzenden Erstellung der PKW-Stellplätze. Zusätzlich sollen insbesondere im westlichen Grundstücksbereich Flächen für eine zusätzliche kleine Außengastronomie entstehen, die es erlaubt, in geringem Maße Ausflügler und Appartementgäste zu versorgen.

Wesentliche Änderungen gegenüber der Bestandsbebauung sind nicht vorgesehen. Somit bleibt die äußere und innere Erschließungsstruktur des Gebäudes weitgehend erhalten. Die Mehrzahl

der Räumlichkeiten wird von Westen her erschlossen, im Erdgeschoss direkt von der Gartenseite aus und im Obergeschoss über einen Laubengang.

Aus gestalterischen Gründen wird insbesondere auf die Dacheindeckung Wert gelegt. Diese soll sich im Rahmen eines traditionellen Materialkatalogs bewegen und aus Reet oder Ziegel bestehen. Letztere sollten auf Grund der Fernwirkung in gedeckten Rot bis Schwarztönen erfolgen. Glänzende bzw. glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Der Fassadenhelligkeitswert sollte dem Bestand entsprechen.

2.5) Flächenbilanz

Art	Flächen-größe	GRZ	Zulässige GR Hauptanlage	Zulässige* Versiegelung	Versiegelung Bestand	Differenz
SO Fremdenbeherbergung	**3.011 qm**	0,15	452 qm	903 qm	343 qm	+ 560 qm
Wald	**484 qm**		-	-	-	
Gesamt	**3.495 qm**					+ 334 qm

* bis zu max.0,3 gemäß § 19(4) BauNVO

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15).
- Nördlich sowie westlich zum Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V, so dass die *Belange des Waldes* in der Planung zu berücksichtigen sind. Die Planung sieht eine In-Anspruch-Nahme (Umwandlung) von Waldflächen für die Nutzungswiederaufnahme der Bestandsbebauung vor. Wald soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang und nur in begründeten Fällen für eine andere Nutzung vorgesehen werden.

  Bestehende Gebäude auf privaten Baugrundstücken im Waldabstand sind entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3(2)Nr. 1 WAbstVO M-V); angesichts der Bestandsbebauung bestehen auch derzeit bereits für den Waldbesitzer erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung. Es ist jedoch auszuschließen, dass die Bebauung näher als der örtliche geprägte Waldabstand an den Wald heranrückt und sich damit der Schutz des Waldes verschlechtert oder der Aufwand des Waldbesitzers für die Verkehrssicherung erhöht. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Waldabstands sind nur bauliche Anlagen gemäß der §§ 2 und 4 der Waldabstandsverordnung WAbstVO M-V zuzulassen.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesicht der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusentwicklungsraum genießt die Erholungsfürsorge bei der Planung im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehören auch die qualitative Verbesserung sowie eine behutsame quantitative Ausweitung des Übernachtungsangebots.
- Hinsichtlich des Belanges des Landschaftsbilds und Baukultur ist zu verhindern, dass die Bebauung als Fremdkörper in der Landschaft erscheint. Dies gilt auch für den Fall einer Nichtnutzung der bestehenden Baulichkeiten und einem damit verbundenen sukzessiven Verfall. Bei der Bewertung des Landschaftsbilds ist auf einen aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter abzustellen, der das Landschaftsbild bei großflächiger Betrachtungswei-

se für das Vorliegen einer erheblichen Beeinträchtigung als gestört empfinden muss (vgl. Abbildung 5).

- Angesichts des das Plangebiet umgebende Landschaftsschutzgebietes „Südwest-Rügen-Zudar“ sind dem Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch das bestehende Gebäude sowie das Nachbargebäude geprägt ist. Eine Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Bausubstanz) angemessen zu berücksichtigen. Bei der Abwägung wird zu berücksichtigen sein, dass das Gebäude in gutem Zustand ist; bislang sind keine auffälligen Vandalismusspuren zu verzeichnen.

Nach neuerer Rechtsprechung wird der Verfall des Bestandsschutzes nicht mehr in Anlehnung an die zeitlichen Vorgaben des § 35 (4) Nr. 3 BauGB gesehen. Wird ein Gebäude auch über zahlreiche Jahre hinweg nicht genutzt, so führt gemäß OVG NW-Urteil vom 14.3.1997 - 7 A 5179/95 - die bloße Nichtnutzung als solche nicht schon regelmäßig zum Erlöschen des durch die erteilte Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutzes; eine Aufgabe der Nutzung und damit ein Erlöschen des Bestandsschutzes ist vielmehr erst dann regelmäßig anzunehmen, wenn das Gebäude selbst in einer Weise dem Verfall preisgegeben wird, der auch nach außen hin verdeutlicht, dass eine (jederzeitige) Wiederaufnahme der nur unterbrochenen Nutzung vom Berechtigten offensichtlich nicht mehr gewollt ist.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt – UVP-Vorprüfung

3.2.1) Allgemeines

Der Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung auf Grund des Bestandsgebäudes kaum zunehmen; insgesamt orientiert sich die vorgesehene Bebauung dem bereits vor der Planung versiegeltem Maß des Bestandes.
  Hinsichtlich der Höhe fügt sich das Vorhaben grundsätzlich in die Waldsilhouette. Erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds sind daher nicht zu erwarten …
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Wiederaufnahme der Nutzung auf Grund der geringen Belegungsmöglichkeiten zu … Auswirkungen …
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt.

Wird ergänzt …

Gemeinde Gustow, im September 2018