

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
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr.9 „Mischgebiet Gustow“

Vorentwurf

(§ 3 Abs.1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes / Plangrundlage	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Verfahren	4
1.4.) Zu berücksichtigende Belange	4
1.5.) Übergeordnete Planung	4
1.5.1.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.5.2.) Flächennutzungsplan	5
1.6.) Zustand des Plangebietes	5
1.6.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.6.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	5
1.6.3.) Wald	6
1.6.4.) Hochwasser / Überflutungsgefahr	6
1.6.5.) Aussagen im Landschaftsplan	6
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Alternativenprüfung	7
2.2.) Entwurfsalternativen	7
2.3.) Städtebaulicher Entwurf	8
2.4.) Begründung zentraler Festsetzungen	9
2.5.) Flächenbilanz	10
2.6.) Erschließung	11
2.6.1.) Verkehrliche Erschließung	11
2.6.2.) Ver- und Entsorgung	11
3.) Auswirkungen	12
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	12
3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen	12
3.2.1.) Allgemeines / Methoden	12

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes / Plangrundlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Mischgebiet Gustow“ liegt am südöstlichen Ortsrand Gustows. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 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.

Die Planzeichnung basiert auf der Katasterkarte (Auszug aus der ALKIS (Automatisierte Liegenschaftskarte) in digitaler Form vom Mai 2018.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll eine Umnutzung und Neuordnung der bestehenden Brachfläche herbeigeführt werden.

Der Bereich soll gemischt zu gewerblichen wie auch Wohnzwecken genutzt werden. Dabei ist das im Plangebiet liegende Soll planungsrechtlich zu berücksichtigen.

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

1.3.) Verfahren

Das Planverfahren wird als zweistufiges Planverfahren mit Umweltbericht / Umweltprüfung durchgeführt. Auch wenn das Baugebiet im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen ist (s.u.), liegt es nicht in einem oder angrenzend an einen Bereich, der als „im Zusammenhang bebaute Ortslage“ einzuschätzen ist, und der ein einstufiges Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltprüfung (§§ 13 a/b BauGB) rechtfertigen würde.

1.4.) Zu berücksichtigende Belange

Neben dem allgemeinen Zielen der Planung sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, der schonende Umgang mit Grund und Boden durch Nutzbarmachung von vorgenutzten Flächen sowie bessere Auslastung bestehender Infrastruktur.

Darüber hinaus sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.5.) Übergeordnete Planung

1.5.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Gustow wird regionalplanerisch dem Nahbereich zur Stadt Garz zugeordnet und liegt nach RREP sowohl in einem Tourismus / Tourismusentwicklungsraum als auch in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Für letztere gilt nach 3.1.4 der RREP, dass „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.“ Das Plangebiet ist eine vorgenutzte Fläche, die seit Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen war.



Abbildung 2: Karte-RREP mit Planbereich (schwarzer Kreis) -unmaßstäblich

Gustow ist an das überregionale Straßennetz sowie das überörtliche Radwandernetz angeschlos-

sen. Im Südwesten der Ortslage schließt sich ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung an.

1.5.2.) Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Baufläche *Sondergebiet Photovoltaik* dargestellt. Im Nordwesten sind *gemischte Bauflächen* und als *Sondergebiet Ferienwohnen* ausgewiesene Bauflächen. Mit der Entwicklung eines Mischgebietes ist der Bebauungsplan nicht aus dem Vorgaben des Flächennutzungsplans ableitbar. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 geändert.

Damit verfolgt die Gemeinde weiterhin das im 2014 rechtswirksam gewordenen FNP grundsätzlich formulierte 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 Fläche dar, auf welcher die damals vorgesehene Nutzung als SO Photovoltaik nicht realisiert wurde und absehbar auch nicht realisiert werden wird.

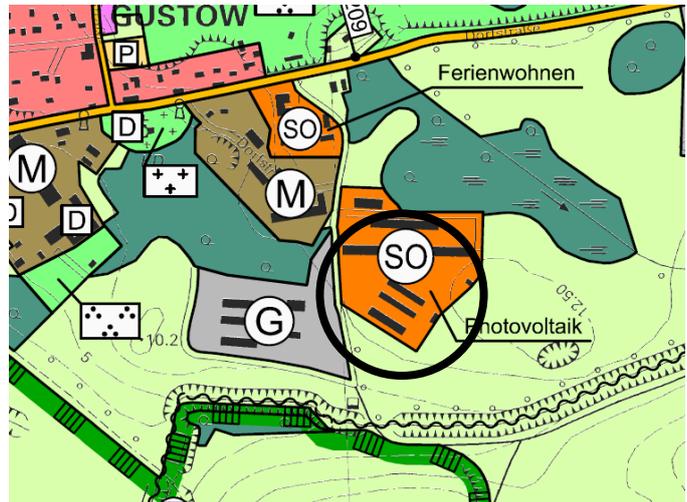


Abbildung 3: Karte-FNP mit Planbereich (schwarzer Kreis) - unmaßstäblich

1.6.) Zustand des Plangebietes

1.6.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Als Nutzung wird das Plangebiet als Produktionsanlage im Landeskataster geführt. Es handelt sich um eine ehemalige 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 besteht 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 ehemals gewerblich genutzte Lagerfläche sowie landwirtschaftlich genutzte Anlagen.

1.6.2.) 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



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

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:

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).

1.6.3.) 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.

1.6.4.) Hochwasser / Überflutungsgefahr

Das Plangebiet liegt außerhalb von überflutungsgefährdeten Flächen.

1.6.5.) 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.) Alternativenprüfung

Grundsätzliche Flächenalternativen bieten sich unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht an, da die gewählte Fläche bereits vorgenutzt, teilversiegelt und erschlossen ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen und liegt im räumlichen Zusammenhang mit der nordwestlich liegenden gemischten Baufläche sowie der südwestlich gelegenen ehemaligen gewerbliche Baufläche, die als solche noch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Seit der weitgehenden Nutzungsaufgabe hat sich das Plangebiet zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt, der mit der Planung behoben werden soll. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Photovoltaikfläche wurde nicht umgesetzt bzw. ihre Umsetzung wird auf Grund der geringen Einspeisevergütung nicht weiterverfolgt.

2.2.) Entwurfsalternativen

Als Alternativenprüfung wurden daher räumliche Entwurfs- und Erschließungsvarianten nur im Bereich des vorgenutzten Areals untersucht.

Die bauliche Nutzung des Plangebiets ist auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes und wegen des Bestandgebäudes durch eine Zweiteilung geprägt. Während im Norden eher gewerbliche Nutzungen und somit auch größere Gebäudeeinheiten vorherrschen, können im südlichen Bereich kleinteiligere Gebäudeeinheiten entwickelt werden. Die Aufteilung liegt darin begründet, dass zum einen im nördlichen Bereich ein 30m-Waldabstand zu berücksichtigen ist. Im Wohnsegment ist diese Fläche schwieriger zu realisieren. Zum anderen besteht im nördlichen Bereich eine Bestandsbebauung von über 80m Länge, die für eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht geeignet ist. In den Entwurfsvarianten I und II werden der einzuhaltende Waldabstand und die Bestandsbebauung zum Anlass genommen, diesen mit ähnlichen Gebäudevolumen zu ergänzen und im südlichen Bereich Möglichkeiten für kleinere Gebäudeeinheiten zu schaffen.

Variante I und II:



Abbildung 10: Variante I



Abbildung 11: Variante II

In den Varianten I und II sind gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung durch eine zentrale Erschließung voneinander getrennt. Für den gewerblichen Bereich kommen im westlichen Teil unterschiedliche Parzellierungen in Frage, die entsprechend der Anfragen zugeschnitten werden können. Zufahrten können gegebenenfalls auch über Fahrrechte geregelt werden.

Die Wohnbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes besteht in der Variante I aus zwei Gruppen mit je sieben Einfamilienhäusern und wird über Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen. Zwischen den Gebäudegruppen entsteht eine Grünzäsuren und damit ein Blickfeld in die freie Landschaft.

In der Variante II wird die Wohnbebauung über nur eine Straße mit Abschließender Wendeanlage erschlossen. Die Erschließungsstruktur führt zu einer Bebauung in der zweiten Reihe, die über einzelne von dem Hauptweg abgehende Stiche erreicht wird.

Angesichts der strengen Trennung der wesentlichen Nutzungen und insbesondere auf Grund der unflexiblen Erschließungsstrukturen im südlichen Bereich, die fast nur die Entwicklung von Wohnbebauung zulassen, wurde der Ansatz nicht weiterverfolgt. Wohnbebauung.

2.3.) Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurfsvarianten, 2023; gewerbliche Nutzung in Beige/Braun, Wohnnutzung in Grüntönen

Die Gemeinde strebt eine gemischte Nutzung entsprechend den Festsetzungen an, insbesondere einen Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen. Damit sollen speziell entsprechende Nutzer angesprochen werden. Gleichmaßen sollen ein ruhiges Wohnen und doch ein (geringes) Maß an Öffentlichkeit möglich sein, die sich entsprechend auf die südliche und nördliche Planhälfte verteilen werden.

Der Entwurf legt dazu eine robusten Grundstruktur an, die je nach Bedarf / Anfrage unterschiedliche Nutzungsverteilungen im Gebiet zulässt. Die oben dargestellten Varianten können um weitere ergänzt werden. Aufgrund der Bestandsbebauung und des Waldabstandes kann der nordöstliche Bereich nur gewerblich genutzt werden. In Folge dessen werden weitere gewerbliche Nutzungen sich vorwiegend in diesem Bereich ansiedeln. Dabei spielt die Erreichbarkeit über die zentrale öffentliche Erschließung eine wesentliche Rolle. Allerdings sind auch (Betrieb-)Wohnnutzungen an der bestehenden Nord-/Süderschließung nicht ausgeschlossen.

Im östlichen und vor allem im südlichen Randbereich am Übergang zur anschließenden Freifläche wird ein höherer Anteil Wohnen / Betriebswohnen erwartet, wobei gewerbliche Nutzung mit Betriebswohnen nicht ausgeschlossen sind (s. linke Darstellung). Die erwartete Bebauung wird hier kleinteiliger sein und lässt eine aufgelockerte bauliche Randausbildung gegenüber der angrenzenden Freifläche erwarten.

Die zentrale Gebietszufahrt setzt oberhalb des bestehenden Biotops an und trennt dieses zugleich von den nördlichen Nutzungen.

Derzeitig sind die Flächen in der Hand eines Eigentümers. Ob es zu späteren Einzelverkäufen mit

Sicherungen von Wegerechten kommt oder die Flächen zukünftig verpachtet werden, ist noch offen.

Seitens der Gemeinde wird im südlichen Bereich eine Grundstücksgröße für Wohnbebauung von ca. 1.000 qm angestrebt, da diese im ländlichen Raum als marktgängig erachtet wird.

2.4.) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Dorfgebiet MD wird trotz vormaliger Nutzung als landwirtschaftlicher Stützpunkt ist nicht weiterverfolgt, da eine Weiterführung / Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung nur mit geringen Erfolgsaussichten angesehen wird. Andererseits soll das Plangebiet nicht ausschließlich zu einem Wohnstandort entwickelt werden, sondern zusätzlich Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung bieten. Die Gemeinde sieht in dem Angebot einer Mischnutzung ein Alleinstellungsmerkmal. Mischnutzung

Das Plangebiet soll daher als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Die Neuausweisung von Mischgebieten ist häufig mit der Schwierigkeit verbunden, in der Realisierung tatsächlich eine gleichwertige Nutzungsmischung durchzusetzen. Im Einzelfall kann eine Mischgebietsfestsetzung jedoch dann in Frage kommen, wenn die Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung in die eine oder andere Richtung keine ausgeprägte städtebauliche Präferenz verfolgt oder wie in der vorliegenden Planung die bauliche Prägung und die durch die Zufahrtsbeschränkung prägende Zweiteilung eine Nutzungsmischung nahelegt.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet entfällt die für Dorfgebiete spezifische Privilegierung der Landwirtschaft, so dass an Landwirtschaftsbetriebe die gleichen Anforderungen hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Störungen gestellt werden, wie an andere Betriebe, d.h. von ihnen dürfen keine wesentlichen Störungen des Wohnens ausgehen. Viehzucht in größerem Umfang ist damit ausgeschlossen. Landwirtschaftsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. ein Reiterhof) sind dagegen als „sonstige Gewerbebetriebe“ im Mischgebiet unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Die gewerblich genutzte Bestandsbebauung trennt auf Grund ihrer Lage und Länge das Plangebiet in eine südlich und eine nördliche Hälfte. Die Fläche am östlichen und südlichen Rand lassen sich zum Wohnen oder gemischt nutzen (Wohn- und Firmensitz mit Lager, kleiner Werkstatt etc.). Diese Umstände erscheinen der Gemeinde eine gute Möglichkeit, die Realisierung eine Nutzungsmischung, wie sie in einem Mischgebiet zu erwarten ist, auch tatsächlich durchzusetzen.

Der zulässige Nutzungskatalog für Mischgebiete des § 6 BauNVO wird im Wesentlichen übernommen. Insbesondere publikumswirksame Nutzungen wie Tankstellen und flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe werden jedoch ausgeschlossen.

Ebenfalls auch ausnahmsweise ausgeschlossen sind wegen des zu erwartenden Publikumsverkehrs Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2. Diesen Vergnügungstätten ist typisierend betrachtet eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert nach Lage im Plangebiet ausgewiesen.

Als oberer Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geht § 17 BauNVO von einer GRZ von 0,6 aus. Für den nördlichen Bereich wird auf Grund der zu erwartenden Flächenbedarfe die maximal zulässige GRZ angenommen. Insbesondere die Freiflächen mit Unterstellmöglichkeiten für Boote, Baumaterialien sowie Baugeräte benötigen Platz und werden mit der großzügigen Ausweisung beachtet.

Für die nach Süden zunehmende Kleinteiligkeit sieht die Planung eine GRZ von 0,3 und 0,2 vor, die in Verbindung mit der zulässigen Gebäudelänge eine Verringerung der Gebäudegrößen erwarten lässt. Bei einer Mindestgröße der Grundstücke steht eine Fläche von ca. 330qm als Hauptnutzung zur Verfügung.

Die Angabe von zulässigen Gebäudehöhen wird bei gewerblichen Nutzungen nicht als zielführend, da die Höhen Betriebsspezifisch stark differieren können. Grundsätzlich verhindert die nördliche Waldkulisse eine landschaftsunverträgliche bauliche Entwicklung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im nördlichen Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sollen Gebäudelängen bis zu 90m zulässig sein. Diese Länge ergibt sich aus der Bestandsbebauung, die eine Gebäudelänge von über 88 aufweist. Auf Grund der hier zu erwartenden überwiegend gewerblich geprägten Nutzung können hier auch weitere entsprechende Gebäudelängen entstehen. Dem gegenüber schließt südlich eine offene Bebauung mit maximalen Gebäudelängen von 50m an. Nochmals weiter südlich, angrenzend an den Freiraum, ist nochmals eine abweichende Bebauung vorgesehen, allerdings mit maximalen Gebäudelängen von 25m. Mit Abschichtung der Gebäudegrößen soll eine optische Öffnung der Siedlungsbereichs gegenüber der Landschaft erreicht werden.

Eine Parzellierung ist in der Planung nicht vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) weisen gruppenweise Größen auf, die für die Aufteilung in mehrere Grundstücke geeignet sind. Dadurch besteht eine gewisse Flexibilität für die spätere Umsetzung.

Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen (§14 BauNVO) ist im gesamten Baugebiet zulässig. Auf gesonderte Ausweisungen wird verzichtet, da die Gemeinde auch hier eine möglichst große Flexibilität für die zukünftigen Nutzer anstrebt.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist ein 30m-Waldabstandsstreifen einzuhalten, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Hier ist jedoch die Errichtung von Lagerflächen möglich. Zulässig sind hier nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, wie dies im § 2 der Waldabstandsverordnung M-V dargelegt ist.

Biotop

Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Biotop. Für diese wird eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur dargestellt.

Weitere Maßnahmen sind entsprechend der Maßgaben nach Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB vorgehen.

2.5.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	Versiegelung	Zulässige Versiegelung*	Versiegelung Bestand	Zusätzliche Versiegelung
Mischgebiet MI1 (GRZ 0,6)	14.255 qm	8.553 qm	12.830 qm	4.340 qm	+ 8.490 qm
Mischgebiet MI2 (GRZ 0,3)	5.288 qm	1.586 qm	2.380 qm	427 qm	+ 1.491 qm
Mischgebiet MI3 (GRZ 0,2)	6.490 qm	1.947 qm	2.921 qm	889 qm	2.032 qm
Verkehrsfläche	1.271 qm	1.271 qm	1.271 qm	--	+ 1.271 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	637 qm	637 qm	637 qm	--	+ 637 qm
Biotop	2.189 qm	--	--	--	--
Gesamtgebiet	30.130 qm				+ 13.921 qm

* gem. § 19(4) BauNVO

Mit der Wiedernutzbarmachung der Brache werden zusätzlich 13.921qm neu versiegelt.

2.6.) 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.

2.6.1.) Verkehrliche Erschließung

Zentral ausgewiesen wird eine Verkehrsfläche (Planzeichen 6.1 PlanZV). Zur Erschließung des östlichen bzw. südlichen Planabschnitts wird angesichts des geringen Verkehrsaufkommens die innere Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche bzw. mit fahrbahnähnlichen Gehwegmarkierungen angelegt. Die Straße dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Mit der Einrichtung einer verkehrsberuhigten Straße wird – im Gegensatz zu einer Spielstraße- von einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h ausgegangen.

Bei einer geplanten Fahrbahnbreite der zentralen Verkehrsfläche von 5,0 m wird im Bebauungsplan eine durchgehende Breite der Verkehrsfläche von 7,0 m ausgewiesen. Die Verlängerung der Haupterschließung wird der unter Berücksichtigung des Begegnungsverkehrs auf eine Breite von vorr. 4,0 m (Flurstücksbreite 5,0 m) beschränkt.

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.

2.6.2.) 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

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

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

- Angesichts der Planungsziele sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen, zu berücksichtigen. Dabei auch und insbesondere unter dem Aspekt der Schaffung bzw. dem Erhalt von Arbeitsplätzen,
- 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 Umweltschutzes sowie des Landschaftsbildes, hier insbesondere unter dem Aspekt der Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen sowie einem, mit dem Landschaftsbild verträglichen Städtebau und die planungsrechtliche Sicherung eines Biotops.
- die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der schonende Umgang mit Grund und Boden durch Nutzbarmachung von vorgenutzten Flächen sowie bessere Auslastung bestehender Infrastruktur.

Darüber hinaus sind die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1.) 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