

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

## 1) Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche „Sozial-therapeutisch begleitetes Wohnen und Arbeiten mit angeschlossener Landwirtschaft“ dient der Betreuung psychisch eingeschränkter Menschen in Wohn- und Arbeitsgruppen sowie der Unterbringung von einem diesem Zweck dienenden landwirtschaftlichen Betriebs sowie Gewerbebetrieben landwirtschaftsnahe Branchen. Alle im Folgenden genannten Nutzungen sind zulässig ausschließlich im Zusammenhang mit einer therapeutischen Ausrichtung der Nutzung. Zulässig in diesem Sinne sind in

### Fläche A:

- Wohnanlagen für psychisch und körperlich eingeschränkte Personen sowie deren am Standort ansässige Betreuer und Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter,
- Unterkünfte für einen wechselnden Personenkreis, dessen Tätigkeit explizit dem Nutzungszweck der Gesamtanlage zuzuordnen ist,
- Wirtschaftsstelle landwirtschaftlicher Betrieb zur unterstützenden Therapie mit Tieren,
- Gewerbebetriebe der Branchen Landhandel, Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie deren Vermarktung,
- Räume für kulturelle Veranstaltungen,
- Sanitär- und Sozialräume für Mitarbeiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, deren Nutzung ausschließlich an den Bestand und die Ausübung des Gemeinbedarfszwecks gebunden ist und die sich nach einer Einzelfallprüfung hinsichtlich ihrer Nutzungen am Standort einfügen.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Verkauf landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse.

### Fläche B:

- Stallanlagen und Funktionsgebäude für die Landwirtschaft.

Unzulässig sind:

- Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt für Menschen geeignet sind.

## 2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb für die Fläche A und für die Fläche B jeweils als Maximalwert separat dargestellt.

## 3) Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen.

## 4) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB

### 4.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### 4.2) Schmutzwasserbeseitigung

Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung des Bestandes befristet bis 31.12.2021 mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage (KKA) für 50 EW mit WE 158/KK+RW/113/2006 vom 10.07.2008 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 10.07.2008. Für den notwendigen Ausbau / die Erweiterung bzw. die Errichtung einer neuen vollbiologischen Kleinkläranlage ist eine Änderung / Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

### 4.3) Immissionen

In einer Entfernung von ca. 550m in südwestlicher Richtung befindet sich die Rinderanlage der Agrargesellschaft Gustow mbH. Laut vorliegender Geruchsimmisionsprognose vom 10.09.2012 des Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG werden im Plangebiet die gültigen Immissionswerte (1W) der Geruchsimmisionsrichtlinie M-V eingehalten. Die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) für Lärm gemäß TA Lärm werden laut der schalltechnischen Untersuchung Nr. 26212 vom 21.09.2012 des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast ebenfalls eingehalten. Die Einhaltung der gültigen IRW und 1W bedeutet nicht, dass im Plangebiet wahrnehmbare Gerüche oder Lärm, verursacht durch die Rinderanlage, ausgeschlossen sind. Immissionen durch die bestehende Rinderanlage sind im Plangebiet somit möglich, die gültigen Immissionswerte werden aber eingehalten.

### 4.4) Wald

Im Geltungsbereich der befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Bauliche Anlagen in Waldflächen sind nicht zulässig, bauliche Anlagen in Waldabstandsfläche von 30m sind dann zulässig, wenn sie nicht zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Hier sind Stallanlagen und Funktionsgebäude für die Landwirtschaft vorgesehen. Diese sind nach § 2 der Waldabstandsverordnung M-V forstbehördlich genehmigungsfähig. Das trifft auch für die ausgewiesenen Parkplätze zu, die unmittelbar an den Wald heranreichen.

### 4.5) Artenschutz

V1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen.

V2 Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

V3 Im Falle von Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten.

V4 Maßnahme zum Schutz der Amphibienpopulation. Sofern nicht durch ein aktuelles Gutachten ausgeschlossen werden kann, dass wandernde Amphibien das Plangebiet queren, ist für die Zeit der Amphibienwanderungen um die jeweilige Baufläche herum in Richtung Landschaft/Park eine temporäre Amphibienteinrichtung zu errichten und für den Zeitraum des Baugeschehens zu bewirtschaften. Die Errichtung erfolgt Ende Februar/ Anfang März. Auf der Innenseite des Zaunes werden Fangeimer gestellt (inkl. Kletterhilfe, Substrat und Schwamm, ggf. selbstleerende Fangeimer) und während der Wanderzeiten mindestens einmal täglich geleert.

Die Höhe der Leiteinrichtung beträgt 50 cm mit Überkletterschutz. Die Enden der Leiteinrichtung laufen U-förmig aus, so dass die Tiere vom Gefahrenbereich weggeleitet werden.

Maßnahmen zur Funktionstüchtigkeit der Amphibienschutzanlage während der Bauzeit:

- regelmäßige Kontrolle der Sperr- und Leiteinrichtungen (insbesondere vor Beginn der Frühjahrswanderung, Ende Mai bis Mitte Juni vor Abwanderung der Jungtiere sowie im September vor Beginn der Herbstwanderung)
- Austausch und/oder Ersatz defekter Elemente der Einrichtung
- Reinigung der Laufflächen u.a. Entfernung von überhängendem Bewuchs, falls erforderlich Mahd eines ca. 50 cm breiten Streifens

Während der Planung und der Bauausführung ist ein Fachbüro für Artenschutz beratend hinzuzuziehen. Die Maßnahme entfällt, sofern nachgewiesen werden kann, dass im jeweiligen Baufeld kein Wandergeschehen stattfindet.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.06.2018 bis zum 19.06.2018 erfolgt.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch öffentliche Auslegung vom 14.01.2018 bis zum 18.02.2019 während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen montags bis freitags von 08:00 bis 12:00 Uhr, montags, mittwochs, donnerstags von 13:30 bis 16:00 Uhr sowie dienstags von 13:30 bis 18:00 Uhr durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.07.2018, bis zum 24.09.2018 erfolgt.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2018 nach § 4 (1) frühzeitig unterrichtet sowie mit Schreiben vom 23.05.2019 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2019 den Entwurf zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom 03.06.2019 bis zum 03.07.2019 während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen montags bis freitags von 08:00 bis 12:00 Uhr, montags, mittwochs und donnerstags von 13:30 bis 16:00 Uhr sowie dienstags von 13:30 bis 18:00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.05.2019 bis zum 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 29.04.2019 und am 05.07.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan wurde am 09.07.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung mit dem Umweltbericht wurden gebilligt.

Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 14.03.2022 wird als richtig dargestellt, beschl. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Beyre a. B., den 21.3.22 Obvl

10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

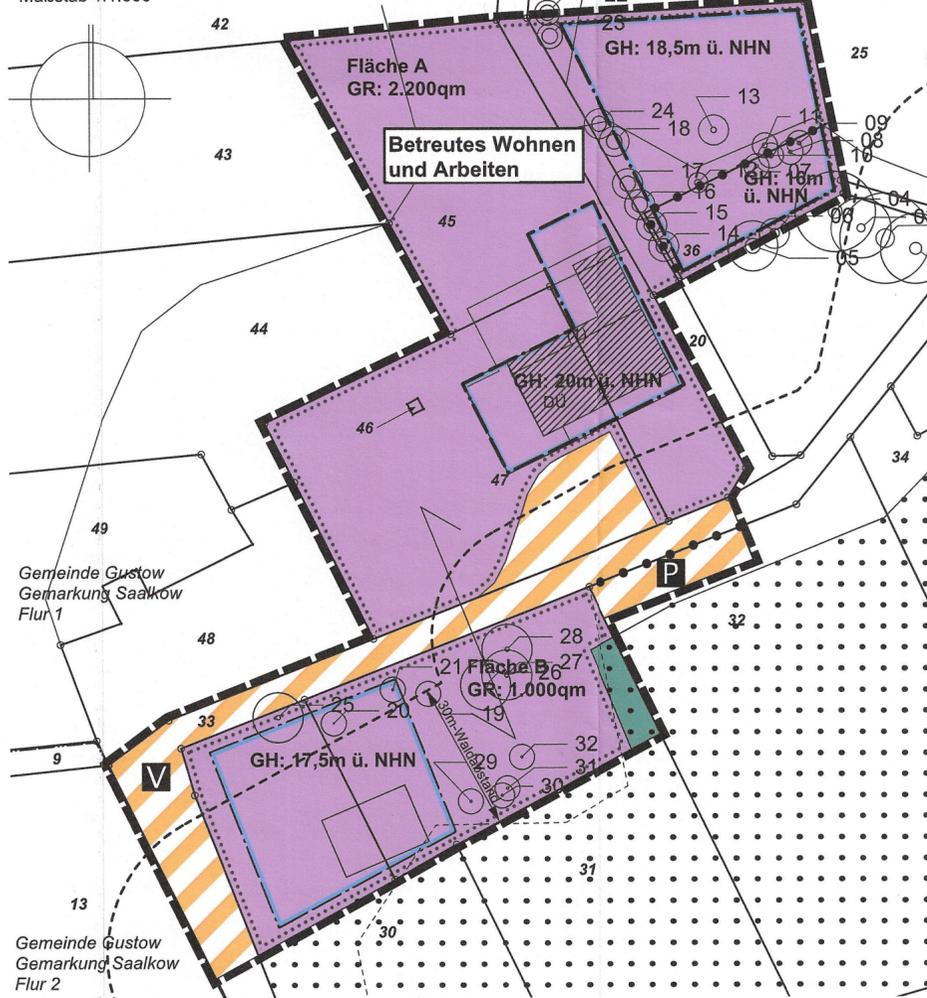
Gustow, den 11.04.22 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Baufeld während der Dienststunden zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 14.04.22 bis zum 28.04.22 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.4.22 in Kraft getreten.

Gustow, den 9.5.2022 Bürgermeister

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



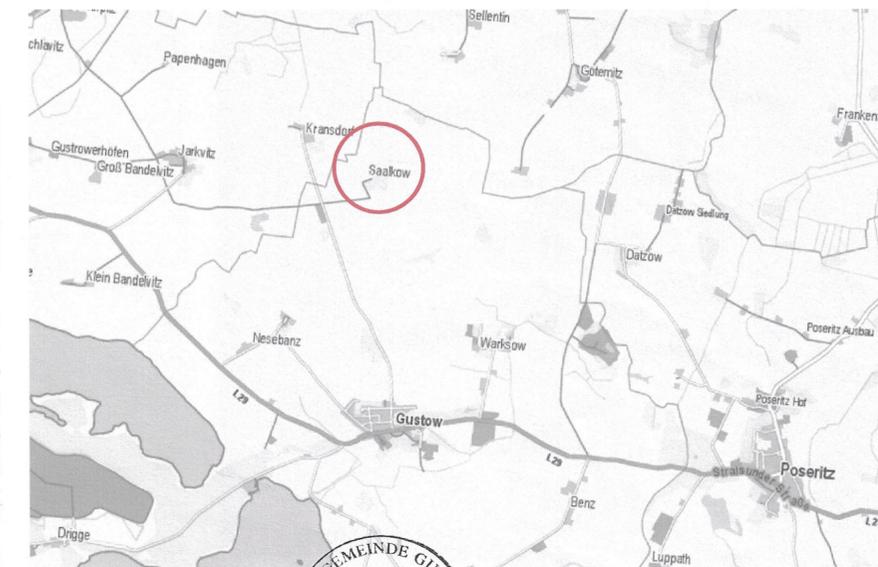
# LEGENDE gemäß PlanzV

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)**
  - 02.06.00 GR: 2.000 qm GRUNDFLÄCHE als Höchstmaß
  - 02.08.00 GH: 18,00 m ü.NHN GEBÄUDEHÖHE als max. Höchstmaß über NHN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)**
  - 03.05.00 BAUGRENZE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9 ABS. 1 NR. 5 UND ABS.6 BAUGB)**
  - 04.01.00 Gemeinbedarfsfläche: Betreutes Wohnen und Arbeiten

- VERKEHRSPFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR. 11 UND ABS.6 BAUGB)**
  - 06.03.00 PRIVATE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier:
  - 06.03.01 VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH, privat PARKPLATZ, privat
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)**
  - 12.02.00 WALD
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

# SATZUNG DER GEMEINDE GUSTOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Saalkow" mit Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.07.21 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Saalkow" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan unmaßstäblich (Quelle: Umweltkartenportal MV)

**lars hertel | stadtplanung und architektur**  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

**Gemeinde Gustow**  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**Nr.6 "Saalkow"**  
Satzungsfassung

Fassung vom 23.10.2017, Stand 22.01.2020

Maßstab 1:1000