

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Gustow

1.Änderung und Ergänzung 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 § 13 b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

Satzung

1. Änderung und Ergänzung 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
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.2) Verfahren	4
1.3) Übergeordnete Planungsvorgaben	5
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung	5
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
1.4) Bestandsaufnahme.....	7
1.4.1.) Bestehendes Planungsrecht	7
1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im Bereich der Änderung.....	8
1.4.3) Aktuelle Flächennutzungen im Bereich der Ergänzung	8
1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	8
1.4.5. Immissionen.....	8
2) Städtebauliche Planung	9
2.1) städtebaulicher Entwurf.....	9
2.2) Begründung der Festsetzungen.....	10
2.2.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	11
2.2.3) Grünordnungsmaßnahmen	11
2.2.4) Aufhebung von textlichen Festlegungen.....	11
2.3) Erschließung	12
2.3.1) Verkehrliche Erschließung	12
2.3.2) Ver- und Entsorgung	12
2.4) Örtliche Bauvorschriften	13
2.5) Flächenbilanz	13
3) Auswirkungen der Planung	15
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	16
3.2.1) Allgemeines / Methoden.....	16
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	16
3.2.3) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
3.2.4) Minderung und Vermeidung	18
3.2.5) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	19

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet / Geltungsbereich

1.1.1) Lage und Umgriff

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

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke in der Gemeinde Gustow, Gemarkung Gustow in der Flur 3: 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, 31/63, 31/64, 31/65, 31/66, 31/67, 31/68, 31/69, 31/70, 31/71, 31/72, 31/73, 31/74, 31/75, 31/76, 31/77, 31/78, 31/79, 31/83, 31/84, 31/85, 31/86, 31/87, 31/94, 31/95 (teilweise), 31/103, 31/104, 31/105, 31/113 (teilweise), 32/13, 32/14, 32/56 (teilweise) sowie in der Flur 4 die Flurstücke 1/27 und 1/28.

Das Plangebiet umfasst in der Summe aller Flächen knapp 5,2 ha.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer 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 und Ergänzung des Bebauungsplans sollen die Entwicklung des Wohngebiets unterstützt werden. Dabei kommen für die unterschiedlichen Teilbereiche jeweils unterschiedliche 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 nordwestlichen Abschnitts des Ursprungsplans dauerhaft verzichtet (Teilaufhebung). Ursprünglich war die Teilaufhebung des Bebauungsplans Bestandteil der hier vorliegenden Planung. Jedoch ist eine Teilaufhebung eines Bebauungsplans nicht in einem beschleunigten Verfahren möglich. Für eine Teilaufhebung wird ein separates Verfahren geführt (s. Pkt. 1.2.2 Verfahren).

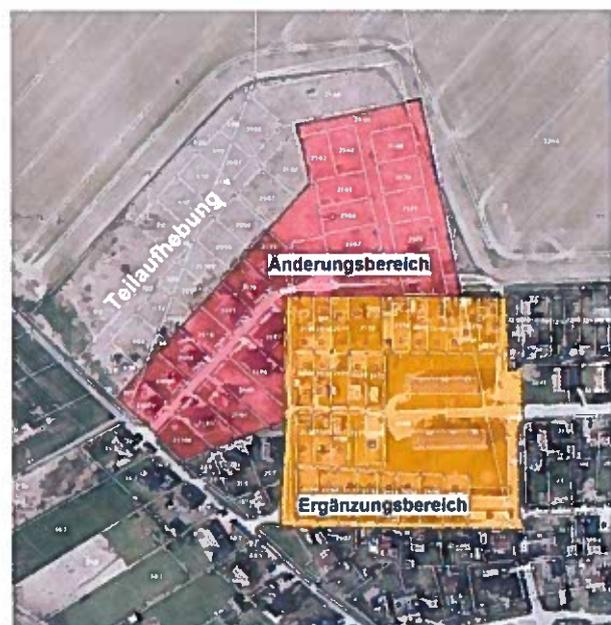


Abbildung 1 Lage der unterschiedlichen Planbereiche: Änderungsbereich (rot) und Ergänzungsbereich (orange)

Im **Änderungsbereich** sollen die Festsetzungen vereinfacht und die aus heutiger städtebaulicher Sicht ungerechtfertigt einengenden Vorgaben beseitigt werden. Für den noch unbebauten Abschnitt des Änderungsbereichs muss zudem die Erschließungsstruktur aufgrund des Wegfalls des nördlichen Abschnitts angepasst werden. Dabei soll die Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungsbereich gestärkt werden.

Angesichts des Alters der Bestandsblöcke ist zu einem wenn auch heute noch nicht genau definierbaren Zeitpunkt mit deren Sanierung zu rechnen. Diese wird nicht nur eine Erneuerung der technischen Art zum Ziel haben, sondern auch eine Bestandsanpassung an die auf dem Wohnungsmarkt üblichen größeren Wohnungsgrößen. Die Gemeinde sieht daher im Hinblick auf diese zukünftig anstehende Anpassung des Bestands die Notwendigkeit, die zu erwartende Verringerung des Wohnraumbestandes durch ein zusätzliches Angebot an Wohnbauflächen auszugleichen. Im **Ergänzungsbereich** werden daher die südöstlich angrenzenden Siedlungsbereiche, die bisher im Wesentlichen als Kleingarten mit zum Teil größeren Lauben genutzt werden, einbezogen. Hier soll mittelfristig eine räumliche Nachverdichtung durch Entwicklung einer regulären Wohnnutzung stattfinden. Dabei handelt es sich um Flächen, die teilweise als Innenbereichsgrundstücke zu beurteilen und heute schon unabhängig von der FNP-Darstellung bzw. trotz einer Nutzung als Kleingartengebiet auf der Basis von § 34 BauGB baulich genutzt werden könnten. Ziel ist es hier mit Hilfe des Bebauungsplanverfahrens eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Mit der Wahl eines Bebauungsplans der Innentwicklung (§13a BauGB) auf vorgenzutzter Flächen bzw. eines Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§13b BauGB) wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB berücksichtigt.

1.2.2) Verfahren

Angesichts des Planungsziels (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) stellt die Planung generell eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 13a BauGB dar. Der geänderte Bebauungsplan erstreckt sich in der Summe auf ca. 4,3 ha bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von insgesamt ca. 13.100 qm. Die südwestlich neu in den Bebauungsplan einbezogene Fläche ist als Siedlungsbereich baulich geprägt; neben dreigeschossigen Wohnblöcken bestehen zum Teil größere Lauben (Grundfläche bis 50 qm). Dieser Ergänzungsbereich umfasst eine Fläche von 21.900 qm.

Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird mit der Planung nicht erreicht. Wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Zwar wird in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft eine Teilfläche desselben Bebauungsplans, der hier Gegenstand der Änderung und Ergänzung ist, aufgehoben, jedoch wird damit nicht Zulässigkeit von weiteren bzw. bisher zulässigen Versiegelungen festgesetzt.

Darüber hinaus 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. Aufgrund des Anschlusses an den Siedlungsbereich sowie der mit einer separat ermittelten zulässigen Grundfläche von ca. 3.600 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.

Der Bebauungsplan Nr.1 „Eigenheimstandort Gustow“ hat seit 1994 Rechtskraft. Der Umsetzung im Südwesten des Plangebiets folgte eine Zeit, in der das Plangebiet nicht weiter bebaut wurde. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden daher die westlichen noch unbebauten

Flächen aus dem Siedlungsbereich herausgenommen. Zu Beginn des vorliegenden Planverfahrens bestand die Absicht, mit der Änderung und Ergänzung auch die mit der Fortschreibung des FNP vorgezeichnete Teilaufhebung in das Planverfahren zu integrieren.

Im Ergebnis der Abwägung wurde jedoch deutlich, dass die Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans nicht im beschleunigten Verfahren möglich ist und dass für die Aufhebung ein separates Vollverfahren durchzuführen ist. Der hier vorliegende Teilbereich der Änderung und Ergänzung ist räumlich und sachlich von dem Bereich der Aufhebung abtrennbar und ist auch nicht beanstandet. Weil jedoch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung präzisiert und die überbaubaren Grundstücksflächen geändert wurden, wurde das hier vorliegende Planverfahren der Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr.1 in einem eigenen Verfahren weitergeführt. Hätte keine Änderung vorgelegen, hätte der Bereich der Änderung und Ergänzung in Kraft gesetzt werden können (VGH Mannheim, VBl.BW1996, 378).

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 Tourismusentwicklungsraum 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.

Angesichts des Alters der im Plangebiet befindlichen Wohnbaublöcke ist zu einem wenn auch heute noch nicht genau definierbaren Zeitpunkt mit einer Sanierung zu rechnen, die nicht nur eine Erneuerung der technischen Art zum Ziel haben wird, sondern auch eine Bestandsanpassung an die auf dem Wohnungsmarkt üblichen Wohnungsgrößen. Eine mit der zu erwartenden Sanierung des Bestandes einhergehende Verringerung der Einwohnerkapazitäten in den Blöcken soll in der Umgebung durch zusätzliches Wohnungsangebot ausgeglichen und somit die Bevölkerung auf einem stabilen Level gehalten werden.

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 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.



Abbildung 2. Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

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 festgesetzten Eingeschossigkeit und 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 fünfzeilige Hecke den Siedlungsbe-
reich 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. Festgesetzt ist eine Aufteilung in maximal 45 Einzelparzellen (s. Pkt. 3.1. der Festsetzungen des B-Plans Nr.1), allerdings besteht für eine Festsetzung, die eine maximale Anzahl von Grundstücken festsetzt, keine Ermächtigungsgrundlage auf der Basis von § 9 (1) BauGB. Im Rahmen einer Vermessung wurden im Geltungsbereich bislang 41 Parzellen herausgemessen. Davon wurde eine Fläche von 11.013 qm im Südwesten des Plangebiets erschlossen und bebaut. 13.713 qm Baugebiet im Nordosten des Plangebiets liegen im Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplans.

Die Fläche des Aufhebungsbereichs, der nicht Bestandteil der hier vorliegenden Planung ist, beträgt 22.244 qm. Für diesen Bereich wurden bislang 14 Parzellen mit Größen von knapp über 650 qm herausgemessen. Nach der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße ist die Einteilung zusätzlicher 6 und 4 Grundstücke auf der Basis des Bebauungsplans möglich.

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



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich der Planung

1.4.2) Aktuelle Flächennutzungen im Bereich der Änderung

Der Ursrungsplan wurde nur im südwestlichen Bereich umgesetzt. Entlang der auf ca. 110 m ausgebauten Erschließungsstraße *Strelasundblick* entstanden bislang 10 Wohngebäude (bei drei verbliebenen Baulücken). Am nördlichen 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.

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.

Biotopie im und angrenzend an das Plangebiet sind nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.



Abbildung 6: LSG (grün)

1.4.5. Immissionen

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

In einer Entfernung von ca. 2 km nördlich des Plangebietes befindet sich die genehmigungsbedürftige Rinderanlage der Agrargesellschaft Gustow mbH. Für das Plangebiet liegen keine konkreten Prognosen bzgl. Lärm oder Geruch verursacht von der Anlage vor. Auf Grund der Distanz ist aber von der Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm und Immissionswerte der Geruchs-Immissionsrichtlinie M-V auszugehen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) städtebaulicher Entwurf

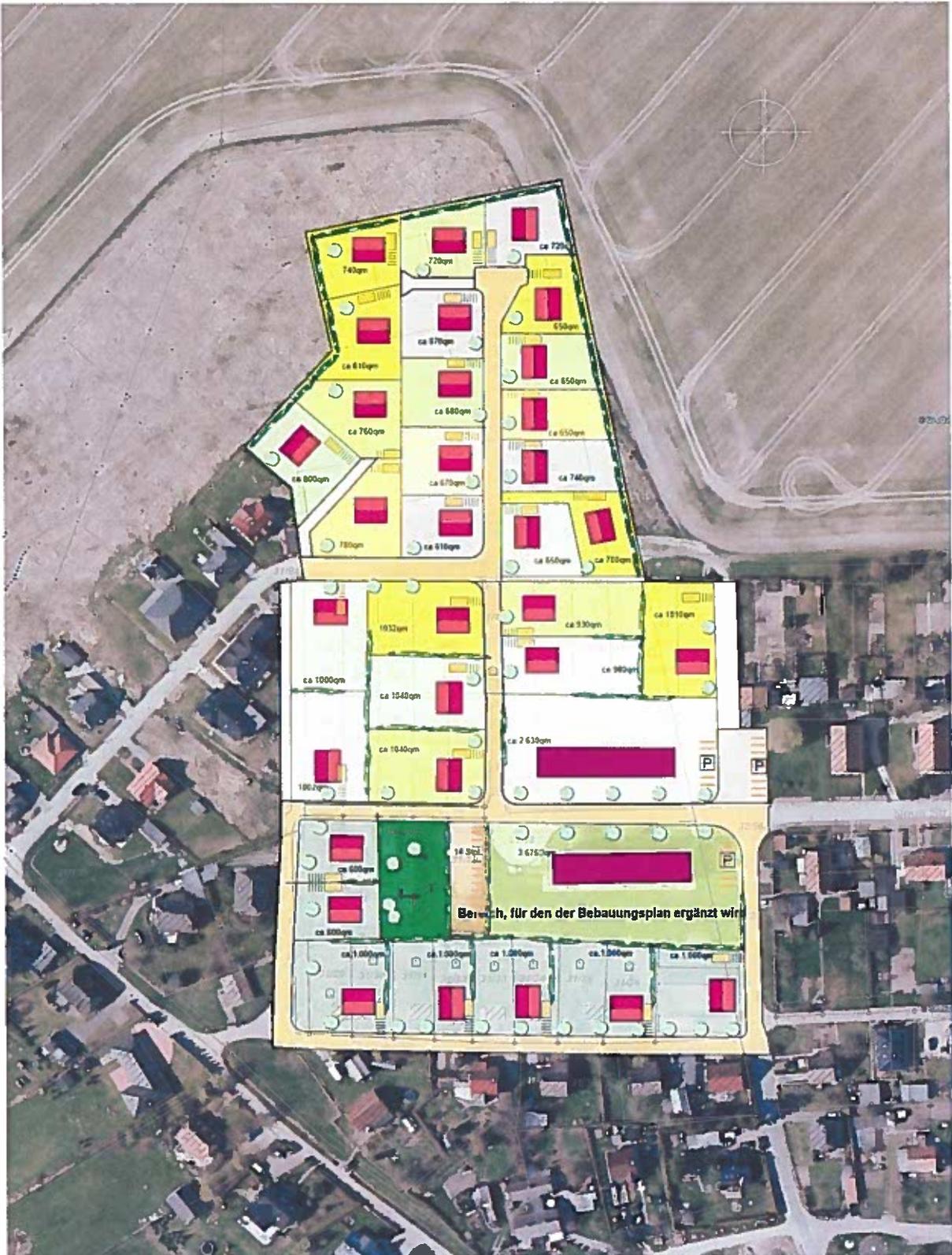


Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf

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 Haupteerschließung der zukünftigen Wohngebiete darstellt. Da der nördliche 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 des Änderungsbereichs als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird grundsätzlich beibehalten und für den südlichen Ergänzungsteil übernommen. Mit der Übertragung der Grundzüge der Ursprungsplanung (gleiche bauliche Dichte, ähnliche Grundstücksgrößen) sowie Einbindung der Erschließung in den angrenzenden Siedlungsbereich entsteht ein einheitliches Allgemeines Wohngebiet. Eine grundsätzliche Änderung des Nutzungskatalogs eines WA gegenüber der Ursprungsplanung sieht die Planung nicht vor. Der Nutzungskatalog der 1994 geltenden BauNVO ist identisch mit dem aktuellen Nutzungskatalog der BauNVO. Einschränkungen sieht die ursprüngliche Planung nicht vor.

Auch wenn sich die bestehende Regelung in der Praxis bewährt hat und die Planung in die Umgebung nach Art der Nutzung in die Umgebung einfügt, soll die Art der Nutzung dahingehend spezifiziert werden, dass Nutzungen, die üblicherweise mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind, zukünftig nicht zulässig sein sollen. Begründet wird dies mit einer minderen Wohnqualität und mit dem Umstand, dass der damit verbundene ruhende Verkehr für das vorhandenen Ortsbild als unpassend empfunden wird.

Dies rückt örtliche Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Fokus. Diese Nutzungen sollen weiterhin möglich sein, um eine gewisse Belebung des Gebiets zu gewährleisten. Touristische Nutzungen, die als nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend § 13a BauNVO möglich sind, sollen ebenfalls ausgeschlossen sein. Lediglich sind Räume insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig, um so in geringem Maße die Investition für das Eigenheim finanzieren zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in der Ursprungsplanung als Grundflächenzahl (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).

Zudem stellt sich eine Bebauungsdichte ein, die –abgesehen von den beiden Wohnbaublöcken- der Umgebungsbebauung entspricht und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet. Da es sich bei den Flächen der Kleingartenanlage um Eigentum der Gemeinde handelt, und somit Planungsträger und Eigentümer dieselbe Körperschaft sind, stellt sich nicht unmittelbar die Frage, ob mit der Bauleitplanung gewährleistet bleibt, was sich als Bebauung auf der Grundlage § 34 BauGB als Art und Maß eingestellt hätte. Die Gemeinde sieht es aber als geboten an, die Planung aus städtebaulichen Gründen die Planung an die bestehende Umgebungsbebauung anzupassen.

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 im Anschluss an die Umgebung auch kleinere Einzelbaufenster aus, um so im Übergang Blickbeziehungen vom inneren Siedlungsbereich in die angrenzenden Bereiche zu ermöglichen bzw. zu sichern. Für den Ergänzungsbereich wurden teilweise 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).

Im Norden ist randlich außerhalb des Bebauungsplans ein rund 40 bis 80 m tiefer Streifen mit ungestörter Naturentwicklung entstanden, der eine Eingrünung des Siedlungsbereichs gewährleistet und einen ausreichenden Puffer zur Landwirtschaftsnutzung darstellt. Eine gesonderte Abgrenzung der Baugrundstücke durch eine Heckenpflanzung ist hier folglich nicht mehr erforderlich, da die Gehölzstrukturen nach Naturschutzgesetz gesichert sind.

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, die grundstücksweise zu pflanzen und zu erhalten ist.

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 Aussage und Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in ausgewiesenen Verkehrsflächen wird gestrichen, da öffentliche Verkehrsflächen per Definition als Bewe-

gungsflächen und die Nutzung der Infrastruktur zu nutzen sind. Grünflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten (s. Pkt. 8.1 der ursprünglichen Festsetzungen) sind, sind in der Planung nicht mehr ausgewiesen.

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. Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

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

Im Bereich des Plangebietes befinden sich öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen. Diese sind entsprechend den Erfordernissen zu erweitern und damit die Voraussetzungen für einen satzungsgemäßen Anschluss aller Grundstücke im Plangebiet zu schaffen.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert oder verwendet werden, auf denen es anfällt. Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig. Im Bereich des Plangebietes befinden sich öffentliche Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen. Diese sind entsprechend den Erfordernissen zu erweitern um damit die Voraussetzungen für einen satzungsgemäßen Anschluss aller Grundstücke im Plangebiet zu schaffen.

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

Bezüglich der Gasversorgung ist die Erschließung in den Neubaugebieten grundstücksbezogen neu aufzubauen. Für das Grundstück des nördlichen Wohnblocks ist ein Leitungsrecht dargestellt, da der leitungsverlauf nur teilweise in der öffentlichen Erschließungsfläche liegt.

Trotz der Lage innerhalb der Ortslage sowie im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans kann nicht von einer örtlichen bestehenden Löschwassererschließung ausgegangen werden. 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. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen 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.

Seitens des ZWAR ist in Gustow mit dem Förderauftrag 4 der Breitbandausbau vorgesehen. Zunächst werden Leerrohre verlegt. Nach Klärung der Modalitäten zum Betrieb des Breitbandnetzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Einbringen der Glasfaserkabel der Aufbau des aktiven Breitbandnetzes. Im Rahmen der weiteren Planung sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.

Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Änderungen der Erweiterungen bestehender Trink- oder Abwasseranlagen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1) sind vom Bau-

herren / Erschließungsträger zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis 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.

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 zwei Bereiche Änderung und Ergänzung separat ermittelt, da in beiden Bereichen unterschiedliche Ausgangspositionen vorliegen. Der Änderungsbereich wird 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:

Durch die Ergänzung des Bebauungsplans wächst das Plangebiet um 2,68 ha, die Wohnbaufläche um 2,1 ha. Dabei sind 0,65 ha bereits mit dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten bebaut. Bei den neuen Wohnbauflächen handelt es sich um bestehende Gärten mit zum Teil größeren Gartenlauben.

Nutzung	Alt	Bebauung / Versiegelung zulässig	Bestand	Veränderung Versiegelung
Ergänzungsbereich				
Allg. Wohngebiet	20.925 qm	6.278 / 9.417 qm	ca. 1.800 qm*	+ 7.617 qm
Verkehrsfläche	4.910 qm		ca. 4.380 qm	+ 530 qm
Grünfläche	975 qm			--- qm
	26.810 qm			+ 8.147 qm

* Gebäudegrundfläche nach ALKIS ohne Nebenflächen / sonstige Versiegelung

Der Bebauungsplan ist im südwestlichen Bereich der Änderung zu einem großen Teil umgesetzt. Im Bereich der Änderung erfolgt eine Neukonzeption daher lediglich im Norden des Bebauungsplans. Die Flächenbilanz verändert sich für den Änderungsbereich insgesamt nur geringfügig. Lässt man die ursprünglich vorgesehene Versiegelung im Bereich des geplanten Spielplatzes außer Acht, so erhöht sich die zulässige Versiegelung im Änderungsbereich um + 882 qm. Eine separate Betrachtung des noch unbebauten nördlichen Bereichs ergibt bei einer Wohnbaufläche von 12.038 qm und einer zulässigen Grundfläche von 0,3 eine zulässige Versiegelung von ca. 3.600 qm.

Nutzung	Alt	Neu	Bebauung / Versiegelung alt	Bebauung / Versiegelung neu	Veränderung Versiegelung
Bereich Änderung					
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	- 186 qm
Grünflächen (Spielplatz)	1.671 qm	---	---	---	---
Versorgungsfläche (Elektrozivität)	222 qm	---	222 qm		- 222 qm
	24.724 qm	24.724 qm	11.875 qm	12.757 qm	+ 882 qm

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

In der Summe wird die Versiegelung im Planbereich um +7.419 qm zunehmen:

		Veränderung Versiegelung
Ergänzungsbereich		+ 8.147 qm
Änderungsbereich		+ 882 qm
	Summe	+ 9.029 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 des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung werden durch Sicherung von dem Wohnen dienenden Flächen berücksichtigt. Die in die Jahre gekommenen Wohnblöcke müssen perspektivisch ersetzt bzw. saniert werden, wobei zukünftig von einem geänderten Wohnungsmix auszugehen ist (Geschosswohnungen v.a. als barrierearme, altersgerechte Wohnungen, ergänzt um familienfreundliche 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 Landschaftspflege sind bei Gesamtbetrachtung der Auswirkungen angesichts des bestehenden Planungsrechts sowie des Verzichts auf gut 2,22 ha Baugebiet im Bereich der Teilaufhebung in einem separaten Verfahren in Summe positiv betroffen. Auf einen Teil des planungsrechtlich bereits gesicherten Flächenverbrauchs (Fläche nach § 30 BauGB) wird zugunsten der Innenentwicklung dauerhaft verzichtet. Die zulässige Gesamtversiegelung wird im Gesamtgebiet gegenüber der bisher zulässigen Versiegelung um 7.419 qm zunehmen. 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%).

Zudem sind die privaten Belange zu berücksichtigen. Bei den Baugebietsflächen im 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 eines bau- und Erschließungsträgers, der 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 25 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 südlich gelegenen Ergänzungsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Gustow.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines / Methoden

Im Verfahren der 1. Änderung und Ergänzung 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.

Für die Planung sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die zulässige Gesamtversiegelung im Gesamtgebiet gegenüber der bisher zulässigen Versiegelung um 7.419 qm zunehmen. Die neu hinzutretende Bebauung im Änderungsbereich wurde bereits grundsätzlich im Zuge der Ursprungsplanung zugelassen. Die im Ergänzungsbereich überplanten Flächen liegen in einem als Siedlungsfläche vorgeprägten Bereich und wären einer Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zugänglich. Die Planung 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. Darüber hinaus ist die Fläche z.Z. bereits genutzt, sodass von ihr –wenn auch in geringem Umfang- bereits Auswirkungen (Lärm, Licht etc.) ausgehen.
- 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, Geschütztheit 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 Altefähr 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 Ursprungsplanung 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

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Aus der lockeren Bebauung des Gebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Durch die Änderung und Ergänzung des Ursprungsplans nimmt die zulässige Versiegelung insgesamt um 7.419 qm zu.
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. 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 bestandkräftigen 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.

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.

Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch ein Planverfahren unüberwindbare Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Angesichts des bereits anthropogen

genutzten und beeinflussten Plangebiets sind unüberwindbare Verbotstatbestände nicht zu erwarten. 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 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Darauf wird ergänzend unter Punkt III in den *Nachrichtlichen Hinweisen* hingewiesen.

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 in den Textlichen Festsetzungen Einzelbaumpflanzungen für die privaten Baugrundstücke festgesetzt, die generell beibehalten werden. Damit wird eine angemessene Durchgrünung 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
November 2021

