

Zusammenfassende Erklärung für die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gustow (Bereich Saalkow)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich auf einen kleinen Bereich in einer Entfernung von etwa 2,5 km nördlich der Ortslage Gustow. Der Planbereich umfasst eine Fläche die als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen wird (ca. 1,4ha).

Der Nutzungszweck hat grundsätzlich die Sicherung einer sozialen Einrichtung zum Ziel. Dieser sozialen Zielstellung haben sich die einzelnen Nutzungen der nachgeordneten Planung (Bebauungsplan) unterzuordnen. Der bestehende zu sozialtherapeutischen Zwecken genutzte Standort soll als Gemeinbedarfsfläche „Sozialeinrichtung: Betreuung / Begegnungsstätte“ ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gustow ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und angrenzend als Wald mit Friedhof (Friedwald) ausgewiesen, so dass die Planung nicht aus dem wirksamen FNP abgeleitet werden kann.

Das Plangebiet besteht im Bereich der früheren Gutsanlage Saalkow, von der heute nur ein als Wohnhaus umgebautes früheres Ökonomiegebäude erhalten ist. Im Zentrum der heutigen Anlage steht das genannte historische Wirtschaftsgebäude mit Nebenanlagen, das heute zu Wohn-, Arbeits- und Therapiezwecken genutzt wird. Das Plangebiet wird über eine Gemeindestraße von Süden her erschlossen. Vor dem Bestandsgebäude besteht eine Vorfahrt mit Wendeschleife. Im Westen und Nordwesten des Plangebiets grenzen Ackerflächen an. Der östlich und südlich im Bereich des früheren Gutsparks entwickelte Baumbestand ist als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V anzusprechen. Die im Gebiet bestehende Nutzung soll die Möglichkeiten einer Erweiterung bekommen.

Die F-Planänderung der Gemeinde Gustow ist auf Grundlage der im Zusammenhang mit der Planung gemachten Untersuchungen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als voraussichtlich umweltverträglich einzustufen. Die Umweltverträglichkeit ist an Vermeidung von Beeinträchtigung potenziell vorhandener Amphibienpopulationen während der Bauzeit und andere Vermeidungs- sowie der Ausgleichsmaßnahmen geknüpft.

Anlage- und betriebsbedingt sind nach Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene späterer Umsetzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope oder Geotope werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die Biotoptypenkartierung, Darstellung der Wirkbereiche sowie der Artenschutzfachbeitrag sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert.

Auf Hinweis des **Landkreises Vorpommern-Rügen** wurde die Standortwahl vor dem Hintergrund möglicher alternativer Standorte näher erläutert (vorgenutzter Standort, schonender Umgang mit Grund und Boden). Auch wurde der Zweck der Gemeinbedarfs auf Hinweis des LK VR näher erläutert (Sozialeinrichtung: Betreuung / Begegnungsstätte). Bezgl. der näheren Erläuterung der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wurde seitens der Gemeinde auf die bereits am Ort bestehende Sozialeinrichtung und deren Erweiterungsnotwendigkeit verwiesen. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung wurden seitens des LK VR die Möglichkeit städtebaulicher Spannungen mit der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche befürchtet, jedoch ist die landwirtschaftliche Nutzung Bestandteil der Therapie, sodass Spannungen nicht zu befürchten sind. Auch die vom Dorfkern entfernte Lage ist letztendlich für die Therapie notwendig, da zur Therapie auch ein abgechiedener Standort notwendig ist.

In den Unterlagen zur ersten Behördenbeteiligung war versehentlich die eigens als Löschteich angelegte Anlage als Biotop bezeichnet worden, was mit der erneuten Trägerbeteiligung korrigiert wurde.

Geforderten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden mit dem Hinweis auf den vorbereitenden Charakter der Flächennutzungsplanung begegnet.

Die Wasserbehörde des LK verwies in der Stellungnahme auf den notwendigen Ausbau bzw. Neubau mit wasserrechtlicher Erlaubnis der Kleinkläranlage hin, da die bestehende Anlage für die Erweiterung nicht ausgelegt ist. Dieser Hinweis wurde in die Begründung des FNP übernommen.

Seitens des **Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen** wurde darauf verwiesen, dass sich die Schmutzwasserbeseitigung nach den Bestimmungen der Grundstücksabwasseranlagensatzung des ZWAR richtet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt aktuell mittels Grundstücksabwasseranlage gem. § 2 Nr. 4 Grundstücksabwasseranlagensatzung des ZWAR.

Das forstbehördliche Einvernehmen wurde durch die **Landesforst M-V** unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Die Stallanlagen, Funktionsgebäude für die Landwirtschaft und die Stellplätze sind nach § 2 der Waldabstandsverordnung M-V forstbehördlich genehmigungsfähig.

Die Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt** wies auf die notwendige Beteiligung der vom landwirtschaftlichen Flächenentzug betroffenen Landwirte hin. Der betroffene Landwirt ist in diesem Fall der Vorhabenträger selbst.

Im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung wurden seitens der **Nachbargemeinden** keine Einwände geltend gemacht.

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Saalkow“ i.V.m. der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Gustow stehen keine Ziele der **Raumordnung** entgegen.

Im Rahmen der Offenlagen wurden von der **Öffentlichkeit** keine Stellungnahmen abgegeben.