

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 landwirtschaftsnaher 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:

- Wohnungen für psychisch und körperlich eingeschränkte Personen sowie deren am Standort ansässigen 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 nach einer Einzelfallprüfung hinsichtlich ihrer Integration in die Nutzungen am Standort.

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 Geruchsimmissionsprognose vom 10.09.2012 des Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG werden im Plangebiet die gültigen Immissionswerte (1W) der Geruchsimmissionsrichtlinie 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.

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 bis zum erfolgt.

Gustow, den Bürgermeister

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

Gustow, den Bürgermeister

3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch öffentliche Auslegung vom 24.07.2018 bis zum 24.08.2018 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

Gustow, den Bürgermeister

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

Gustow, den Bürgermeister
5) Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2019 den Entwurf zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Gustow, den Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom bis zum während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, zusätzlich dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 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 bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gustow, den Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am und am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Gustow, den Bürgermeister

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

Gustow, den Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen des Liegenschaftskataster

..... den Unterschrift/Siegel

10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

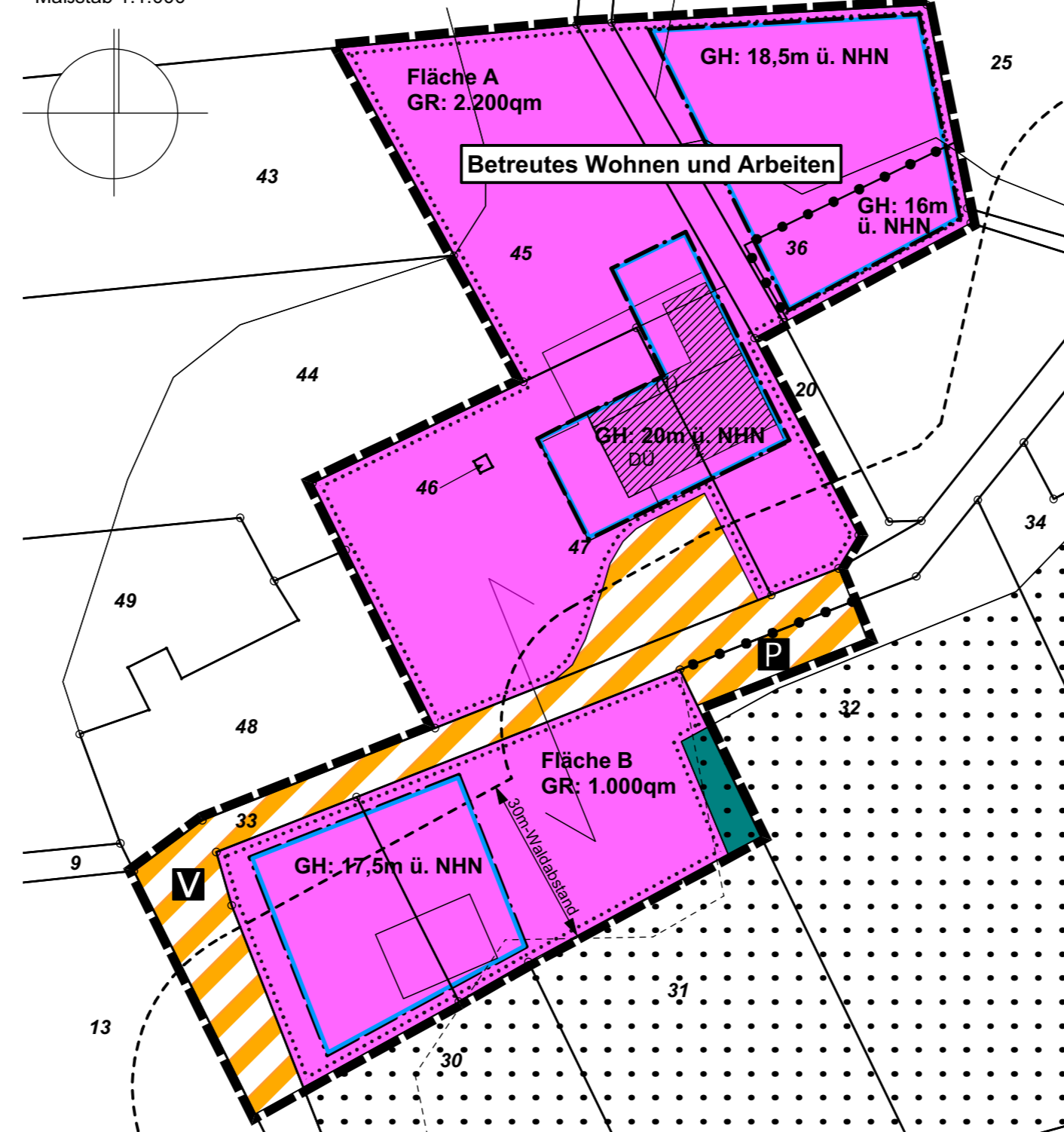
Gustow, den Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gustow, den Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



LEGENDE gemäß PlanzV

2. 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

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
03.05.00 BAUGRENZE

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9 ABS. 1 Nr. 5 UND ABS.6 BauGB)
04.01.00 Gemeinbedarfsfläche: Betreutes Wohnen und Arbeiten

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS.6 BAUGB)
06.03.00 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier:
06.03.01 VERKEHRSBERUHGTER BEREICH, privat PARKPLATZ, privat

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)
12.02.00 WALD

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG DER GEMEINDE GUSTOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Saalkow" mit Umweltbericht. Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Gustow Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Saalkow"

Offenlage
(§3(2) und §4(2) BauGB)

Fassung vom 23.10.2017, Stand 08.04.2019

Maßstab 1:1000