

Bekanntmachung des Amtes Bergen auf Rügen für die Gemeinde Gustow

**über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf der
1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung Gustow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 30. Mai 2022 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des o. a. Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird in der Zeit

vom 28. Juni 2022 bis zum 29. Juli 2022

im Amt Bergen auf Rügen, Markt 5-6 in 18528 Bergen auf Rügen, Zimmer 406

**montags bis donnerstags von 08.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr,
zusätzlich dienstags von 13.00 –18.00 Uhr und
freitags von 08.00 –12.00 Uhr**

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegenden Unterlagen zusätzlich **im Internet** unter folgendem Link bereitgestellt:

<https://www.stadt-bergen-auf-ruegen.de/Städtebau-Wirtschaft-/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/aktuelle-Beteiligungsverfahren>

sowie auch unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>

Während der o. a. Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Bedenken zum Entwurf auf dem Postweg an **Amt Bergen auf Rügen, Bauamt, Markt 5/6, 18528 Bergen auf Rügen** oder während der Sprechzeiten im Amt Bergen auf Rügen zur Niederschrift gebracht werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen unter Angabe von Namen und Adresse des Absenders an die Mailadresse **bauamt@stadt-bergen-auf-ruegen.de** mit dem Betreff: *1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“* zu übersenden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, wenn die Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Drigge, in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Hauptortes der Gemeinde Gustow an der Gustower Wiek und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha. Von der Planung betroffen sind nachfolgende Flurstücke: Gemarkung Gustow, Flur 6, Flurstücke 3/3, 3/5, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 5/8, 5/10, 5/11, 5/12 (teilweise), 5/13, 5/14, 5/15 (teilweise), 5/16, 6/3 (teilweise), 6/4, 6/6, 10/4 (teilweise), 37 sowie Flurstück 40 (teilweise)



© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (01.05.2019 - 14:47)

Für den in der o. a. Grafik dargestellten Bereich an der Gustower Wiek ist der Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ seit 2006 in Kraft. Mit diesem Bebauungsplan sind die Nutzungen des örtlichen Yachthafens mit Service, Beherbergung und Gastronomie in einem Sonstigen Sondergebiet „Yachthafen“ nach § 11 BauNVO geregelt.

Nach einem Entwicklungszeitraum von ca. 15 Jahren sind einige mit dem Bebauungsplan formulierten Planziele überholt, so dass die weitere Entwicklung des Hafens ohne planerische Anpassung erheblich eingeschränkt wäre. Zudem wird zur Optimierung der Hafenfunktionen die Erweiterung des Hafengebietes um eine Funktionsfläche zur saisonal begrenzten Nutzung als Bootslager im Winterhalbjahr sowie zum Abstellen von PKW und ggf. zum Aufstellen/Aufenthalt von Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung im Sommerhalbjahr benötigt. Da die hierfür verfügbare Fläche bereits außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wäre auch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Durchführung der bisherigen Beteiligungsverfahren in den Jahren 2020 bis 2021 und unter Berücksichtigung der kritischen Hinweise und Einwände durch Gustower Bürger und Naturschutzverbände, insbesondere die geplante Anordnung von Wohnmobilstellplätzen betreffend, hat die Gemeindevertretung Gustow am 21. März 2022 den Beschluss gefasst, die hierfür bisher geplante Erweiterungsfläche aus dem Planentwurf herauszunehmen und die weitere Planänderung zunächst nur innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fortzusetzen.

Über eine weitere Planung auf der Erweiterungsfläche durch ein nachfolgendes Aufstellungsverfahren soll zuvor durch einen Bürgerentscheid als unmittelbare Sachentscheidung der Bürger der Gemeinde Gustow anstelle der gewählten Gemeindevertretung entschieden werden.

Der danach geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung Gustow am 30. Mai 2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit dem geänderten Entwurf sowie mit der geänderten Begründung und allen wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen sind die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckte Fläche als *sonstiges Sondergebiet* „Yacht“ ausgewiesen. Nach Reduzierung der Planziele und Herausnahme der außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches belegenen Erweiterungsfläche wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB auch nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfüllt. Die bisher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB noch in Aufstellung befindliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bis zur Entscheidung über eine Fortsetzung der Planung unterbrochen oder bei Erfordernis eingestellt.

Nach der Überarbeitung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Grundzüge der bisherigen Planung nicht mehr berührt. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben erhalten. Die Änderung ist nur noch von minderem Gewicht und beinhaltet

die Überprüfung und geringfügige Anpassung einiger wenigen bisher bestehenden Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung*, zur *Bauweise* sowie zu den *überbaubaren Grundstücksflächen* und zu den *Örtlichen Bauvorschriften*. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Anordnung und Formgebung der bisherigen Baufelder 3 und 4 sowie auf die in diesen Baufeldern zulässigen Nutzungen.

Fernerhin wird die Planung den seit 2006 veränderten einschlägigen Rechtsgrundlagen angepasst. Dies betrifft vornehmlich die Neuregelungen des Wasserrechts, hier insbesondere den vorbeugenden Hochwasserschutz betreffend. Der bestehende Plan behält im Übrigen weiterhin Gültigkeit.

Wesentliche Änderungsinhalte sind:

- Änderung/Ergänzung von *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*
- Verschiebung/Änderung Baugrenzen *Baufeld 3*
- Änderung Baugrenzen *Baufeld 4*, Aufteilung in *Baufeld 4* und *14*
- gebietsübergreifend geringfügige Änderung der *Grünflächen*
- Aktualisierung Topografie, staatl. Höhensystem, Schutzgebietsgrenzen
- Ergänzung von Festsetzungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz
- Ergänzung Abschnitt *Nachrichtliche Übernahme* durch bodenrechtlich relevante, aufgrund anderer Gesetze geltende, sonstige Regelungen

Zum Planentwurf sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

Stellungnahmen aus den vorherigen Beteiligungen der Öffentlichkeit:

Es sind Stellungnahmen von Bürgern der Gemeinde Gustow sowie vom NABU, BUND, und WWF mit Hinweisen und Einwänden zu Auswirkungen auf Menschen (Erholungsbereich), Wasser (Gustower Wiek), Landschaftsbild, Tiere (insbes. Fledermäuse, Wasservogel, Fischotter) und Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Küsten- und Gewässerschutz, Laichschongebiet, Wald) verfügbar.

Stellungnahmen aus den vorherigen Beteiligungen der Behörden:

Es sind Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, der Landesforst MV, des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei MV, des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen mit Hinweisen zu Auswirkungen auf Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Küsten- und Gewässerschutz, geschützte Biotope, Laichschongebiet), Tiere (insbes. Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) und Boden (Überflutungsbereich) verfügbar.

Fernerhin sind der vorläufige Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB mit Grünordnungsplan sowie hierzu eingeholte Fachgutachten zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima, Fauna (insbes. Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien), Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Küsten- und Gewässerschutz, geschützte Biotope, Geotope und Bäume, Laichschongebiet) verfügbar.

Im Auftrag

Volker Paarmann
Bau- und Ordnungsamtsleiter

Ausgehängt am:

13.06.2022

Abzunehmen am:

28.06.2022

Abgenommen am: