

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gustow

Vorentwurf

Durchführung Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB

Gemeinde: **Gemeinde Gustow**
Amt Bergen auf Rügen
Markt 5-6
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**
Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Planstand: **Vorentwurf Februar 2020**
Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: **03. Februar 2020**

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gustow

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB mit Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB

Gemeinde:	Gemeinde Gustow Amt Bergen auf Rügen Markt 5-6 18528 Bergen auf Rügen
Bearbeitung:	Arno Mill, ÖbVI Altes Schulhaus 1 OT Mölln-Medow, 18528 Gustow Telefon +49 (03838) 24137 Planungsbüro Seppeler Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler Brocks Busch 7, 48249 Dülmen Telefon +49 (02594) 789506
Planstand:	Vorentwurf Februar 2020 Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB Arbeitsstand: 03. Februar 2020

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Planungserfordernis	1
1.2	Änderungsbereich	2
1.3	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	2
2.	Ziele der Planung	3
2.1	Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand	3
2.2	Inhalt und Ziele der Planung	3
2.3	Vorhabenbeschreibung	4
2.4	Flächenbilanz	5
3.	Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste	5
3.1	150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V	5
3.2	Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V	5
3.3	Bemessungshochwasser	5
3.4	Bundeswasserstraße Greifswalder Bodden	6
4.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
4.1	Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung	6
4.2	Energieversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
5.	Umweltbericht	8
5.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bauleitplanes	8
5.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	8
5.3	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	8
5.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)	12
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen	12
5.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	13
5.7	Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1	13
6.	Zusammenfassung	15
7.	Rechtsgrundlagen	16
8.	Quellenverzeichnis	16

Planteil

- 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen*

- Verträglichkeitsvorprüfung GGB 1747-301, Sept. 2019
- Verträglichkeitsvorprüfung VSG 1747-402, Sept. 2019
- Artenschutzprognose zur 1. Änd. des FNP, Sept. 2019

* Zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sind die o. a. Anlagen ausschließlich dem im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB in Aufstellung befindlichen Vorentwurf der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ beigelegt.

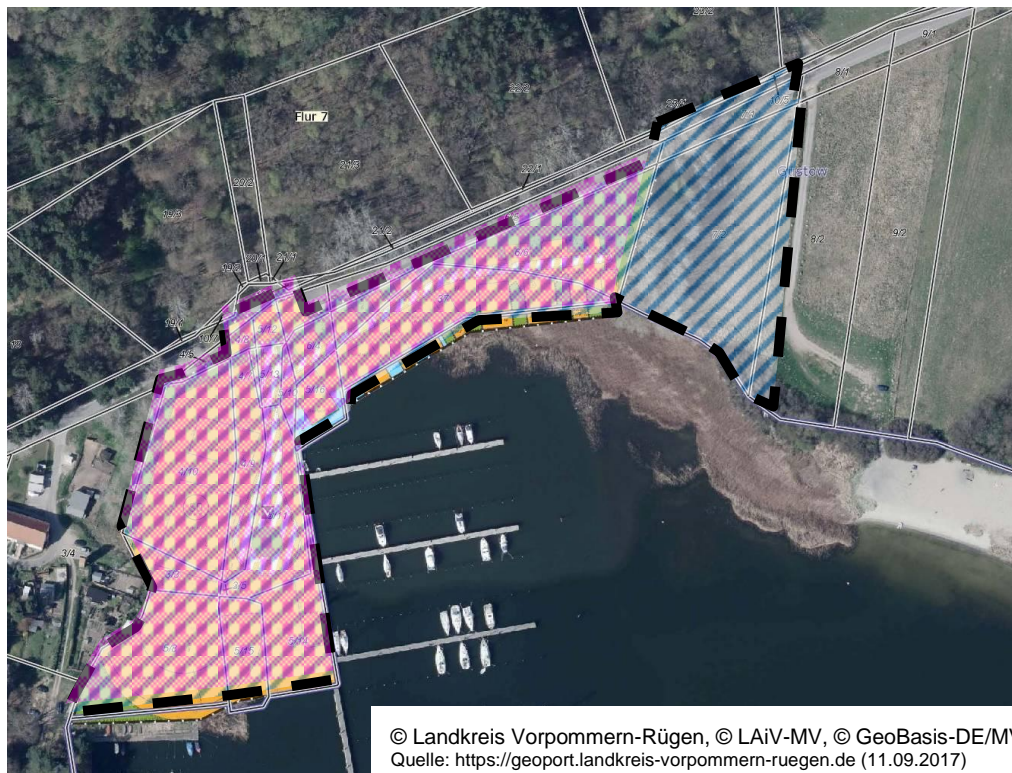
1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Planungserfordernis

Für das Gebiet des „im jaich Naturhafen Gustow“ in der Gemeinde Gustow ist der Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ seit 2006 in Kraft. Mit dem BP Nr. 3 sind die Nutzungen des Yachthafens mit Service, Beherbergung und Gastronomie in einem *Sonstigen Sondergebiet* „Yachthafen“ nach § 11 BauNVO geregelt. Betreiber ist die *im-jaich oHG*, Am Yachthafen 1, 18581 Putbus-Lauterbach, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Till Jaich.

Im seit 2015 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist der bisherige Geltungsbereich des BP Nr. 3 als *sonstiges Sondergebiet* „Yacht“ ausgewiesen.

Der Betreiber beabsichtigt die Erweiterung des Geltungsbereiches des BP Nr. 3 um eine Funktionsfläche zum jeweils saisonal begrenzten Abstellen von PKW sowie zum Aufstellen/ Aufenthalt von Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung im Sommerhalbjahr und zur Nutzung der Fläche als Bootslager im Winterhalbjahr. Zur Umsetzung des Vorhabens hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow in ihrer Sitzung am 29. April 2019 den Beschluss gefasst, die 1. Änderung des BP Nr. 3 gemäß BauGB aufzustellen.



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (11.09.2017)



bisheriger Geltungsbereich
Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“

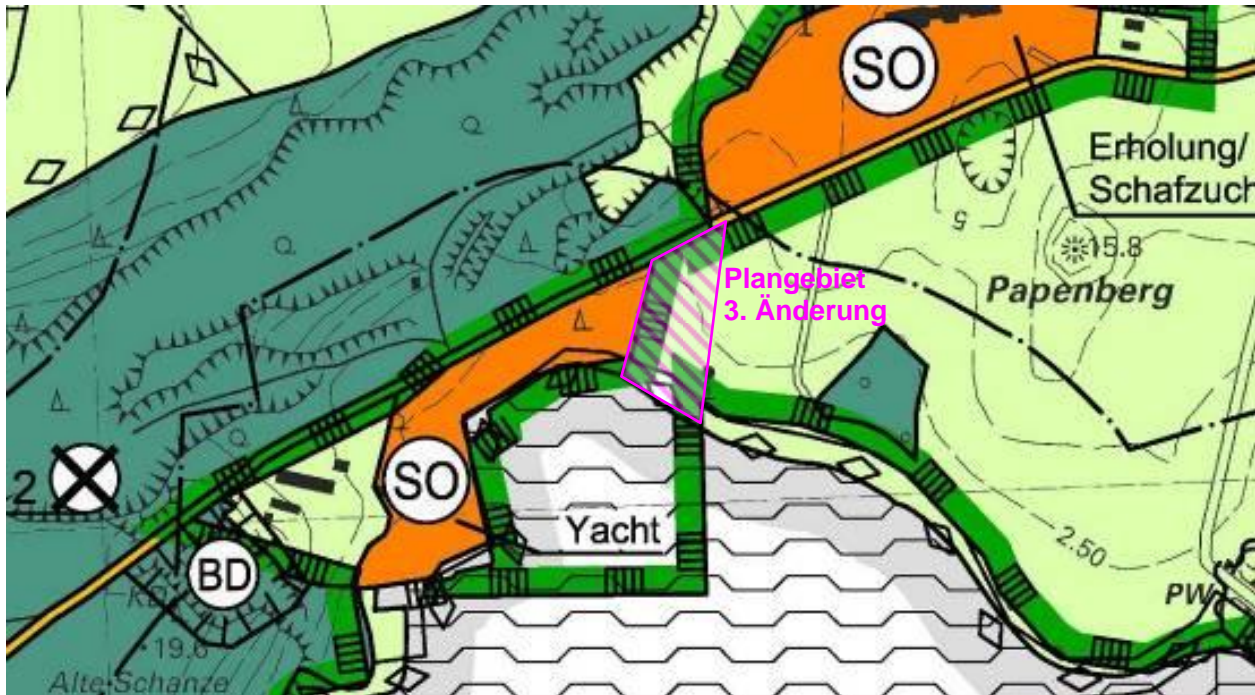


Erweiterter Geltungsbereich 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“

Für den mit der 1. Änderung des BP Nr. 3 zu erweiternden Geltungsbereich sind im FNP „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Um das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der 1. Änderung des BP Nr. 3 zu erfüllen, wird für diesen Bereich die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow erforderlich.

1.2 Änderungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Hauptortes der Gemeinde Gustow an der Gustower Wiek. Die zur Änderungsplanung vorgesehene Fläche umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha.



Auszug aus geltendem FNP Gustow (ohne Maßstab)

1.3 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum, darüber hinaus teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz.

Die Ausweisung als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet impliziert, dass hier den jeweiligen Funktionen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Die bauplanungsrechtliche Erweiterung des Plangebietes dient der funktionsgerechten Weiterentwicklung und Abrundung des Bestandes des Yachthafens. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Funktionsfläche, die der jeweils saisonabhängigen Nutzung zum Abstellen von PKW, dem zeitlich begrenzten Aufstellen/Aufenthalt von bis zu 20 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung und als Winterlager für Boote dienen soll.

In den ersten Jahren der Gebietsentwicklung insbesondere bei Hafen-Festen u. ä. Veranstaltungen hat sich der im Naturhafen Gustow vorhandene Bestand an PKW-Stellplätzen als zu gering erwiesen. Fernerhin ist mit der zunehmenden Nutzungsdichte durch Sportboote der Bedarf an Bootslagerplätzen im Winter erheblich gewachsen. Mit der Schaffung einer angemessenen Zahl von Wohnmobilstellplätzen reagiert der Betreiber auf die in den letzten Jahren rasant gestiegene Nachfrage.

Die bauplanungsrechtliche Weiterentwicklung des Naturhafens Gustow steht im Einklang mit den raumordnerischen Plansätzen 3.1.3 (6 und 8) [Tourismusräume] sowie 6.4.4 (1, 7, 8 und 9) [Schiffsverkehr und Häfen] des RREP VP.

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Bei der Aufstellung der 3. Änderung des FNP ist auch der Plansatz 5.3 (2) [Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz] RREP VP zu beachten.

Die Gemeinde Gustow sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Eingriffe behutsam und ausschließlich im Bereich eines vorgeprägten Standorts erfolgen. Durch einen sensiblen Umgang mit der umgebenden Landschaft wird die Aufenthaltsqualität des Gebietes gestärkt und die Erholungsfunktion des Gebietes im Einklang mit der Natur befördert. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt.

2. Ziele der Planung

2.1 Angaben zum Plangebiet / Historie & Bestand

Die Gemeinde Gustow verfügt mit dem „im jaich Naturhafen Gustow“ über einen maritimen Tourismusstandort von überaus hoher Qualität und überregionaler Bedeutung. Sowohl die organische Gestalt als auch das authentische Erscheinungsbild und die Charakteristik des Naturhafens sind integrierende Bestandteile des Landschafts- und Naturraumes an der Gustower Wiek. Der in Norddeutschland seit vielen Jahren und auf der Insel Rügen seit 1990 wirkende Betreiber befördert ganz entscheidend die touristischen Strukturen der Insel sowie die Aufenthaltsdauer über die Hauptreisezeit hinaus. Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Gustow weiterhin zum außerordentlich anspruchsvollen Betriebskonzept des Hafensbetreibers und übt zugleich ihre kommunale Steuerungsaufgabe aus.

Zur Ausstattung des Hafens gehören 150 Bootsliegeplätze, 13 Uferhäuser mit Ferienwohnungen, ein Hafensbistro, Yachtservice, Bootscharter und Winterlager, Sanitäreinrichtungen und Abwasserentsorgung. Die wie in allen Standorten des Betreibers auch im Naturhafen Gustow gepflegte Aufenthaltsqualität und ökologische Nachhaltigkeit sind beispielhaft. Seit Inkrafttreten des BP Nr. 3 wurden von den insgesamt geplanten 18 Ferienwohneinheiten mit 80 Betten bisher 13 Wohneinheiten mit 52 Betten errichtet. 9 der insgesamt geplanten 13 Uferhäuser dienen bereits der Beherbergung, die restlichen 4 Häuser sind derzeit im Bau.

2.2 Inhalt und Ziele der Planung

Im seit 2015 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist die durch den Geltungsbereich des BP Nr. 3 überdeckte Fläche als *sonstiges Sondergebiet „Yacht“* ausgewiesen.

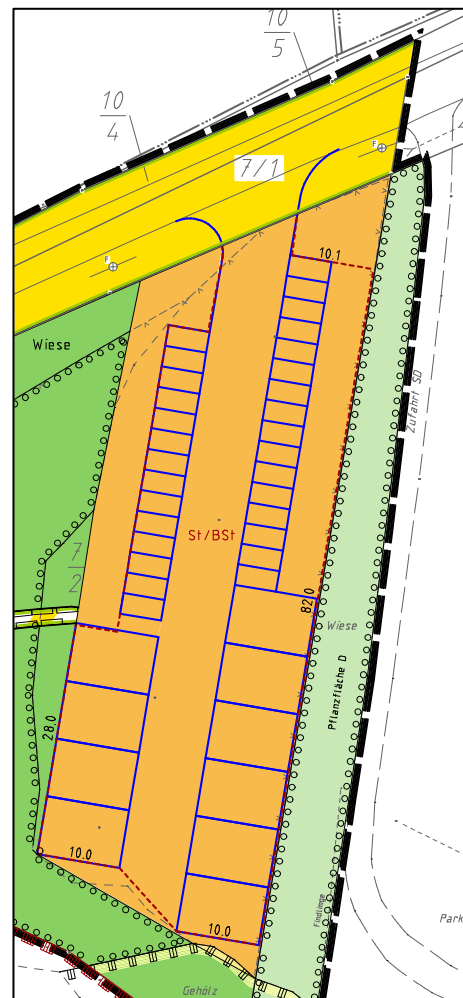
Die durch den erweiterten Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow betroffene Teilfläche ist im FNP als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung ist für den zu überplanenden Bereich ebenfalls in *sonstiges Sondergebiet „Yacht“* zu ändern. Die 3. Änderung des FNP hat im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erfolgen. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der 1. Änderung des BP Nr. 3 erfüllt.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Funktionsfläche, die der jeweils saisonabhängigen Nutzung zum Abstellen von PKW, dem zeitlich begrenzten Aufstellen/Aufenthalt von bis zu 20 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung und als Winterlager für Boote dienen soll.

Der aus dem ruhenden Verkehr auf die Zufahrtsstraße und den angrenzenden Landschaftsraum des Naturhafens wirkende Nutzungsdruck soll durch Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze gemindert werden. Fernerhin reagiert der Hafenerbetreiber mit der Planung einer angemessenen Zahl von Wohnmobilstellplätzen auf die in den letzten Jahren rasant gestiegene Nachfrage. Letztlich ist mit der zunehmenden Nutzungsdichte durch Sportboote der Bedarf an Bootslagerplätzen im Winter erheblich gewachsen. Die in der Sommersaison als PKW- und Wohnmobil-Stellplätze genutzten Flächen eignen sich naturgemäß als Bootslager im Winterhalbjahr. Der voranstehend beschriebene Änderungs- und Erweiterungsbedarf führt zum Erfordernis der Plananpassung.

Mit der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des BP Nr. 3 sollen neben der Legitimation der o. a. Funktionsfläche auch alle weiteren bisher bestehenden Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* überprüft sowie ggf. erforderlich werdende Anpassungen bzw. Änderungen oder Ergänzungen ermittelt und festgesetzt werden.

Mit der bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung des Naturhafens Gustow soll ein Beitrag zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Gustow geleistet werden. Das Vorhaben soll sich auch künftig mit verträglichen Nutzungen und einem hohen Maß an Authentizität und Identität organisch in das Landschaftsbild einfügen. Die Gemeinde hält die Weiterentwicklung des Plangebietes für städtebaulich verträglich integrierbar.



Bebauungsentwurf Arno Mill
(ohne Maßstab, Stand 05.07.2019)

2.3 Vorhabenbeschreibung

Direkt angrenzend an den bisherigen Geltungsbereich des BP Nr. 3 ist die Schaffung einer weiteren Funktionsfläche beabsichtigt. Diese soll dem jeweils saisonal begrenzten Abstellen von PKW sowie zum Aufstellen/Aufenthalt von Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung im Sommerhalbjahr und zur Nutzung als Bootslager im Winterhalbjahr dienen.

Die verkehrliche Erschließung der Funktionsfläche ist über die Ortsverbindungsstraße Gustow – Drigge gegeben und ist hinreichend ausgebaut. Notwendig hingegen ist der Ausbau der technischen Infrastruktur zur Erschließung der Funktionsfläche. Die Verdichtung bzw. Versiegelung der Verkehrsflächen der Stellplatzanlage soll auf das gesetzlich und technisch erforderliche Mindestmaß reduziert und aus naturnahen Materialien erstellt werden. Um Irritationen des Landschaftsbildes zu vermeiden, soll die Funktionsfläche durch einen Pflanzstreifen eingegrünt werden.

Der bauliche Entwurf der Stellplatzanlage (Sommernutzung) beinhaltet derzeit ca. 40 Stellflächen. Ein Teilbereich der hierfür ausgewiesenen Fläche wird zum zeitlich begrenzten Aufstellen/Aufenthalt von zunächst 10 Wohnmobilen zu Erholungszwecken bestimmt (je Stellplatz 5 x 10 m). Letztere Stellplätze werden mit eigenem Stromanschluss ausgestattet. Die nach Campingplatzverordnung (CWVO) geforderte Infrastruktur ist im Yachthafen vorhanden.

2.4 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

bisherige Darstellungen:	zukünftige Darstellungen:	Flächen in ha (ca.)
Fläche für die Landwirtschaft	sonstiges Sondergebiet „Yacht“	0,6
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		0,6

3. Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste

3.1 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des landseitigen 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens für bauliche Festsetzungen ergibt sich aufgrund der Orientierung der Planungskonzeption am Geltungsbereich des BP Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“, mithin an einem Gebiet mit bereits vorhandener baulicher Prägung. Nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 gilt Absatz 1 nicht für öffentliche Häfen.

Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können durch die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

3.2 Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 m see- und landwärts von der Mittelwasserlinie an Küstengewässern nur nach rechtzeitiger Anzeige und Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde errichtet oder wesentlich geändert werden. Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund (StALU). Die Planungen sind mit dem StALU Stralsund abzustimmen. Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

3.3 Bemessungshochwasser

Für diesen Küstenbereich ist gemäß „Generalplan Küste“ von einem Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 müNNH (DHHN 92) auszugehen (Angaben für Gustower Wiek). Eine Gefährdung des Standortes bei Sturmfluten ist aufgrund der Höhenlage nicht ausgeschlossen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutanlagen zu fordern.

3.4 Bundeswasserstraße Greifswalder Bodden

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Greifswalder Bodden. Nach §§ 31, 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

4. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

4.1 Schmutz- & Niederschlagswasserentsorgung, Trinkwasserversorgung

Trink- & Schmutzwasser

Die zentrale Versorgung des bisherigen Geltungsbereiches des BP Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ mit Trinkwasser und Entsorgung von Schmutzwasser ist gesichert. Die Anlagen wurden seit Inkrafttreten des BP Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ errichtet.

Die mit der die 3. Änderung des FNP und der im parallelen Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung des BP Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ geplante Erweiterung bedingen eine Erhöhung der Kapazitäten des Trinkwasserbedarfs und der Schmutzwassermengen. Die hierzu erforderliche technische Fachplanung ist in Verantwortung des Hafenbetreibers durch einen sachkundigen Fachplaner zu erstellen und mit dem ZWAR im Detail abzustimmen.

Niederschlagswasser

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Im bisherigen Geltungsbereich des BP Nr. 3 versickert das Niederschlagswasser nur teilweise, da örtlich teils relativ hohe Grundwasserspiegel anliegen. Das Niederschlagswasser der Stellplatzbereiche wird teilweise durch den wasserdurchlässigen Aufbau versickert (wassergebundene Decke). Das überschüssige Niederschlagswasser wird über Mulden und Sammelleitungen in die Gustower Wiek (Gewässer I. Ordnung) eingeleitet. Das Niederschlagswasser der vollversiegelten Flächen (teilweise innere Fahrwege) und der Gebäude wird ebenfalls w. o. und in die Gustower Wiek eingeleitet.

Das Einleiten des Niederschlagswassers in die Gustower Wiek stellt gemäß § 8 i. V. m. §§ 9, 10, 13, 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine genehmigungspflichtige Gewässerbenutzung dar. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Erlaubnisse, anhand der konkreten Entwurfsplanungen bei der zuständigen Wasserbehörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund (StALU) zu beantragen. Über die Erlaubnisfähigkeit wird anhand der konkreten technischen Daten im Erlaubnisverfahren entschieden. Die Anzahl der Einleitstellen für nicht versickerbares Niederschlagswasser in die Gustower Wiek ist so gering wie möglich zu halten.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAR entsorgungspflichtige Körperschaft.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden.

Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung müssen daher durch den ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen oder die direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässernutzung dar, die der behördlichen Erlaubnis bedarf.

4.2 Energieversorgung, Abfallentsorgung, Kommunikation

Durch die 3. Änderung des FNP werden die Belange der Energieversorgung, Abfallentsorgung und Kommunikation nicht berührt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Der Bereich der 3. Änderung des FNP und der angrenzende bisherige Geltungsbereich des BP Nr. 3 sind über die vom L29-Knoten am Ortsausgang Gustow zum Ortsteil Drigge führende, öffentliche Gemeindestraße erschlossen. Die Straße ist der vorherrschenden Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut.

Die mit der 1. Änderung des BP Nr. 3 geplante Ergänzung der bereits zulässigen Nutzungen/ Kapazitäten durch zunächst ca. 10 und perspektivisch maximal 20 Wohnmobile im Verhältnis zum bestehenden Nutzungsdruck durch die vorhandenen Raumstrukturen einschließlich noch möglicher Erweiterungen lässt eine sich allein hieraus ergebende Beeinträchtigung der dienenden Zufahrtswege und hier belegener, straßenbegleitender Nutzungen nicht zu einer Erheblichkeit gelangen.

Die Planung der neuen Funktionsfläche gemäß Vorhabenbeschreibung beinhaltet die Errichtung einer neuen Einbindung in die o. a. Gemeindestraße. Die hierzu erforderliche technische Fachplanung ist in Verantwortung des Hafensbetreibers durch einen sachkundigen Fachplaner zu erstellen und mit den zuständigen Verkehrs-/Genehmigungsbehörden abzustimmen.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplan relevante Umweltbelange und wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

5.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bauleitplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gustow umfasst die Erweiterungsfläche der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ in einer Größe von 0,6 ha. Die Funktionsfläche soll künftig das Abstellen von PKW und bis zu 20 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung ermöglichen bzw. gleichzeitig als Winterlager für Boote (saisonal bzw. zeitlich begrenzt) zur Verfügung stehen.

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 144 Südwest-Rügen-Zudar und ist über eine Zufahrt von der Straße nach Drigge erschlossen. Für die im LSG liegende Fläche ist auf Antrag ggf. eine Herauslösung aus dem LSG erforderlich.

Folgende wesentliche Festsetzungen umfasst die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Detail:

- Erweiterung der SO-Fläche um 0,6 ha, angrenzend zur bestehenden Planung, auf einer Fläche für Landwirtschaft
- Künftige Darstellung: sonstiges Sondergebiet „Yacht“

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine geringfügige Erweiterung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes. Sie ist entsprechend ortsgebunden und an anderer Stelle nicht zu realisieren.

5.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Fortschreibung LUNG M-V 2009) gibt für den Bereich der FNP-Änderung und das Umfeld folgende Hinweise:

- Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (Wasserfläche der Gustower Wiek) und herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen im marinen Bereich
- Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit im Umfeld (Waldflächen im Umfeld)
- Biotopverbund im weiteren Sinne (FFH- und Vogelschutzgebiete) für den marinen Bereich
- Bedeutende Feuchtlebensräume des Binnenlandes (Gräben, die in die Gustower Wiek entwässern)

Sonstige Fachpläne des Abfalls-, Wasser- oder Immissionsschutzrechtes liegen für den überplanten Bereich nicht vor.

5.3 Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Im Folgenden wird auf die für den Geltungsbereich der FNP-Änderung relevanten Parameter kurz eingegangen.

Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion bzw. für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der ökologischen Funktionen der Landschaft

in diesem Raum. Das Sondergebiet ist über die Straße von Gustow in Richtung Drigge gut angebunden.

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung der bestehenden SO-Fläche verfolgt. Die betroffene Fläche soll durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen bzw. den Erhalt von Grünstrukturen in die Landschaft eingebunden werden.

Erhebliche Eingriffe, die sich auf die Gesundheit der Menschen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erwartet. Ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen durch Fahrzeuge ins Plangebiet ist zu erwarten. Die zusätzlichen PKW-Stellplätze im Bereich der Erweiterungsfläche sollen das Parken an der Straße nach Drigge verhindern.

Erkenntnisse über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetische Felder im Zusammenhang mit der Planung liegen nicht vor. Die Entsorgung von Abfällen etc. ist gesichert.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen oder deren Gesundheit durch die Festsetzungen zum SO „Yacht“ in der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow erwartet.

Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich schwankt zwischen 2 m und 5 m, je nach Witterung.

Still- oder Fließgewässer, Quellbereiche oder Trinkwasserschutzzonen werden nicht überplant. Vorbelastungen bestehen durch die Nutzung als Lagerfläche. Die Gesamtversiegelung im Sondergebiet wird sich durch die Erweiterung nicht erhöhen. Details hierzu sind der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Gustow zu entnehmen.

Die künftige Entwässerung erfolgt über Mulden, wassergebundene Decken etc. und / oder bei Starkregenereignissen in die Gustower Wiek.

Boden und Relief

Der Standort umfasst Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens. Als Leit- und Begleitböden finden sich gemäß der Bodenkarte (M. 1:500.000) im Untersuchungsgebiet: Sand-/Tieflehm-/ Lehm- Bänderparabraunerde (Bändersandbraunerde)/ Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); mäßiger Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, eben bis kuppiges Gelände (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995).

Die Böden im Plangebiet sind durch die Nutzung teilweise vorbelastet. Im Bereich der Erweiterungsfläche wurde die Bodenoberfläche in der Vergangenheit als Lagerfläche genutzt. Altlastenstandorte oder –verdachtsflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow sind nicht bekannt.

Klima, Luft

Das örtliche Mikroklima wird von der Gustower Wiek und den umgebenden Waldflächen bestimmt. Die exponierte Lage mit ständigem Windeinfluss und die nicht flächige Befestigung der Bodenoberfläche im Änderungsbereich verhindern eine starke Aufheizung.

Die umgebenden Waldflächen sind Frischluft-, die landwirtschaftlichen Flächen Kaltluftentstehungsgebiete. Beides wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus. Die Wasserflächen im Umfeld tragen darüber hinaus zur Kühlung über Verdunstung bei.

Mit Überschreitungen von Grenzwerten einzelner Luftschadstoffe ist gemäß des Luftgüteberichtes 2018 (LUNG M-V 6/2019) im Raum Gustow nicht zu rechnen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas oder der Luftqualität durch die Festsetzungen als Sondergebiet oder der späteren Nutzung sind aufgrund der ländlichen und gleichzeitig küsten- und windexponierten Lage nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, geschützte Biotop und Geotope, geschützte Bäume, sonstige Biotop

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich an der Grenze zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, die im Bereich des Ufers verläuft. Die Verlandungsbereiche sowie die vorgelagerte Wasserfläche mit den Bootsstegen befinden sich noch im Schutzgebiet. Aufgrund von Digitalisierungsungenauigkeiten muss mit Grenzabweichungen von einigen Metern gerechnet werden.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ umfasst Wasserflächen der Gustower Wiek sowie uferbegleitenden Biotop. Die Grenze zu diesem Schutzgebiet liegt ca. 200 m vom Geltungsbereich entfernt. Für das Gebiet wurde ein Managementplan erarbeitet (STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT VORPOMMERN 2011) mit Details zu geplanten Maßnahmen.

Auf die Bedeutung der Schutzgebiete und mögliche Auswirkungen durch die Planung wird im Detail in den Verträglichkeitsvorprüfungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingegangen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2019). Da die FNP-Änderung nicht über die Festsetzungen zur 1. Änderung des B-Planes hinausgeht, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen, der genannten Zielarten und essentiellen Lebensräume im Umfeld der Planung durch die FNP-Änderung erwartet. Die geplante Umsetzung steht den Zielen des Vogelschutz- und GGB-Gebietes nicht entgegen.

Die Erweiterungsfläche von rund 0,6 ha liegt darüber hinaus im Landschaftsschutzgebiet L 144 Südost-Rügen-Zudar. Der Schutzzweck und die Erhaltungsziele sind im Detail dem § 4 der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen. Es können nach § 7 Ausnahmen oder Befreiungen von den Verboten beantragt werden, wenn sich dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbaren lässt und Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nicht zu erwarten sind. Im Verfahren ist demnach die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu prüfen und ggf. zu beantragen.

Der Badestrand der Gemeinde Gustow sowie die dem Sportboothafen vorgelagerte Wasserfläche bis zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 61 "Mittlerer Strelasund". Flächen im Landschaftsschutzgebiet L 61 werden nicht überplant.

Aufgrund der Lage des Vorhabens am Bodden sind darüber hinaus auch die Belange des Küstenschutzes zu beachten. Die betroffene Fläche liegt im 150 m - Küstenschutz- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) und in der 200 m Bauverbotszone nach LWaG M-V. Im weiteren Verfahren sind ggf. Ausnahmen zu beantragen.

Im Umfeld der Planung befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop. Zu nennen sind:

- Teile der Wasserfläche im Hafen, die noch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 bzw. der 1. Änderung liegen: Boddenwasser mit Verlandungsbereiche (GIS Code: 0308-121B5077; RUE 07760, RUE 07106)
- Schilf im Uferbereich, außerhalb liegend (GIS-Code: 0308-122B5005; RUE06286)
- Feldhecke Hecke (GIS-Code: 0308-122B5006; RUE 06288)

Geschützte Geotope sind nicht im Geltungsbereich nachgewiesen. Ein Os befindet sich nördlich der Straße nach Drigge (Bezeichnung: Os Gustow – Drigge RUE 8098).

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen oder Alleen sind von der Planung zunächst nicht betroffen. Der Restwald wird im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens in eine Grünfläche, Zweckbestimmung Park/1. Änd. B-Plan Nr. 3, umgewandelt. Der Bestand soll weitgehend erhalten bleiben bzw. wird ggf. mit heimischen Sträuchern unterpflanzt. Nach der Umwandlung des Restwaldes unterliegt der Baumbestand dann künftig dem § 18 NatSchAG M-V.

Die Gustower Wiek ist ein Laichschongebiet im Fischereibezirk Strelasund. In den Laichschongebieten ist die Ausübung der Fischerei in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Mai eines jeden Jahres verboten (§ 12 Abs.1 KüFVO). Weiterhin bedarf die Beseitigung von Wasserpflanzen, die Entnahme oder das Einbringen von Sedimenten oder das Einleiten von Stoffen in den Laichschonbezirken der Zustimmung der oberen Fischereibehörde.

Im Zuge der Planung erfolgt kein Eingriff in den Schilfbestand. Auch die Einleitung von Stoffen in die Wiek ist nicht geplant. Ob im Zuge von Starkregenereignissen zusätzliches unverschmutztes Niederschlagswasser der Gustower Wiek zugeführt werden muss, kann erst im B-Planverfahren geklärt werden.

Die aktuelle Vegetation im Plangebiet entspricht nicht mehr der potenziell natürlichen Vegetation, da anthropogene Nutzungen überwiegen und Siedlungsbiotope dominieren. Auf die Zusammensetzung der Biotope und deren mögliche Beeinträchtigung wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ näher eingegangen.

Fauna

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow liegt außerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“) und an der Grenze des Vogelschutzgebietes DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Lebensraumtypen (LRT) nach FFH-Richtlinie sind von der Planung nicht betroffen. Der Managementplan (StALU 2011) gibt Hinweise zum Vorkommen und Maßnahmen zum Erhalt schützenswerter Lebensraumtypen und einzelner Zielarten außerhalb des Plangebietes im Umfeld der Gustower Wiek. Von Bedeutung sind:

- LRT 1230 (Atlantik-Felsküste und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation), Ziel: Erhalt der naturnahen unverbauten Fels- und Steilküsten bzw. Sicherung der standörtlichen Gegebenheiten
- LRT 1330 (Atlantische Salzwiesen); Ziel: Reduzierung der Schad- und Nährstoffeinträge

Eine intensivere Nutzung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden schutzwürdigen Küstenabschnitte der Gustower Wiek bzw. zusätzliche Belastungen der LRT 1230 und 1330 durch Erholungssuchende (Tritt- oder Schadstoffbelastung) wird bei Umsetzung der FNP-Änderung nicht erwartet.

Für die Uferbereiche und Gräben des Hinterlandes in Richtung Gustow wird als Zielart der Fischotter benannt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP werden keine essentiellen Lebensräume des Fischotters beeinträchtigt. Aufgrund der unterschiedlichen Aktivitätszeit sind Begegnungen mit dieser nachtaktiven Art selten bis unwahrscheinlich.

Insbesondere die Wasserflächen der Gustower Wiek haben für Rast- und semiterrestrisch lebende Brutvögel z.B. im Bereich Gustower Werder eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Schwerpunkt-vorkommen einzelner Zielarten des Vogelschutzgebietes sind im Plangebiet nicht nachzuweisen. Küstennahe Hecken als potentielle Lebensräume für Brutvögel werden nicht überplant.

Die Details zu den Zielarten der beiden Schutzgebiete sind den Vorprüfungen zur Verträglichkeit mit den Schutzgebieten zu entnehmen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2019). Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einem Raum mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit bezüglich der landschaftlichen Freiräume (Funktionsbewertung). Als dominierende landschaftsbildprägende Elemente im Umfeld sind die Waldflächen, Hecken und Röhrichtbestände sowie angrenzende ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen zu nennen.

Die heutige Hafenanlage mit den Ferienhäusern ist aus Richtung Gustow kommend durch die vorhandenen Gehölzbestände weitgehend in die Landschaft eingebunden. Mit der FNP Änderung werden Stellplätze für Wohnmobile und PKW dem heute vorhandenen Gehölzbestand vorgelagert und somit sichtbar. Die Planung eines Pflanzstreifens mit Bäumen und Sträuchern (B-Plan) sowie der Erhalt und Ergänzung von Bäumen und Sträuchern in der künftigen Parkanlage (nach Waldumwandlung) sollen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts-/ Ortsbildes vermeiden.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine (Boden-)Denkmale bekannt. Die Lage und Nutzung von Sachgütern oder vorhandenen Leitungen wird bei der Konkretisierung der Planung auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen, sind nicht bekannt.

5.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Bestand, hier Grünfläche als Lagerfläche im LSG unverändert. Insbesondere müsste auf benötigte Stellplätze für PKW und Wohnmobile sowie die Möglichkeit, die Fläche als Winterlager für Boote zu nutzen (Doppelnutzung), verzichtet werden. Das Übernachten mit Wohnmobilen auf dem Parkplatz am Badestrand kann nicht ausgeschlossen werden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Folgende Maßnahmen tragen allgemein zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Doppelnutzung von Flächen am gleichen Standort zum Parken oder als Winterlager.
- Vollversiegelung wird durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien verringert; Erhalt von Bodenfunktionen und Bodenfeuchte.
- Schaffung neuer Pflanzflächen zur Einbindung der Erweiterungsfläche (Stellplätze) in die Landschaft) und zum Biotopverbund.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien und Baustoffen, Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung im Bereich nicht überbaubarer Flächen.
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Maschinen und Betankung der Maschinen nur auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden, des Eintrags in das Grundwasser oder des Abfließens in die Gustower Wiek.
- Bevorzugte Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen in der Bauphase.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von sonstigen potenziell boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bauphase anfallen können.

- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet durch Versickerung vor Ort und / oder zur Bewässerung (Pflanzmulden).
- Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-A-Anteil für die Außenbeleuchtung zur Verringerung des Insektenanfluges aus der Umgebung oder Verwendung von LED-Beleuchtung bis zu 3000 Kelvin, Abblendung zur Wasser- und Waldfläche.

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Kompensationsermittlung sind der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ zu entnehmen (Parallelverfahren).

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur Verringerung von Auswirkungen von besonderer Bedeutung. Durch die geringfügige Erweiterung (Stellplätze) an einem bereits vorbelasteten Standort werden zusätzliche Eingriffe an unbeeinträchtigten und höherwertigen Standorten vermieden. Die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen vermindert den schnellen Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Hierdurch bleiben die mikroklimatisch günstigen Bedingungen erhalten.

5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lagen der aktuelle Vermessungsplan und der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ bereits vor (ARNO MILL ÖBVI 8/2019).

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V liegen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ als Vorentwurf vor und werden ggf. im weiteren Verfahren aktualisiert bzw. ergänzt. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 wurden auch bereits die Artenschutzprognose und die Verträglichkeitsvorprüfungen zu den Schutzgebieten erarbeitet auf die im FNP-Änderungsverfahren zurückgegriffen werden kann (Parallelverfahren).

Zur Ermittlung der Bestandssituation im Plangebiet erfolgten mehrere Begehungen, die Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Vorpommern (2009), des Managementplanes für das angrenzende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, der aktuellen Luftbilder und der allgemein zugänglichen Umweltdaten (LUNG M-V, Stand 11/2019). Für die vorliegende Bauleitplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

5.7 Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes (ARNO MILL ÖBVI 11/2019) nicht erwartet, da es sich um bereits vorbelastete und genutzte Flächen handelt.

Folgende Maßnahmen sollten im späteren Monitoring bzw. bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 kontrolliert werden:

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung und der Einbindung der Gebäude in die Landschaft,
- die noch abschließend festzulegende Kompensationsmaßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Hinweise zum Arten- und Biotopschutz im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 und im Umfeld,
- die Kontrolle ergänzender Pflanzmaßnahmen, soweit erforderlich, in den ersten drei Jahren.

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung voraussichtlich resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und deren Vermeidung etc. zusammengefasst dargestellt. Die Umsetzung von Maßnahmen kann erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Tabelle 1: Zusammenfassung nach BauGB

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzung als SO „Yacht“	Vermeidung / Minimierung / Kompensation (B-Planebene)	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase oder der späteren Nutzung, Vorbelastungen bereits gegeben	keine Bauarbeiten in der Dämmung oder bei extremer Trockenheit und Wind (Staubentwicklung)	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen, teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen ohne erhebliche Auswirkungen auf Teilflächen des Vogelschutzgebietes, keine erheblichen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder Zielarten der Schutzgebiete oder auf streng geschützte Arten erkennbar; Vorbelastungen bereits gegeben	keine Bauarbeiten in der Dämmung; Beachtung der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz; Ablendung von Lichtquellen zur Gustower Wiek und zum Wald, Schaffung neuer Lebensräume durch Ergänzung von Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Gebäude, Strukturanreicherung und Biotopverbund	werden nicht erwartet
Boden	Verlust von Grünland und Verringerung von Bodenfunktionen auf ehemaligem Ackerstandort; Umwandlung in Stellplätze und Verdichtung (SO Yacht)	Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wege und Stellplätze, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, z.B. in Pflanzmulden zum Erhalt von Bodenfunktionen, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit	werden nicht erwartet
Grundwasser	Verlust oder Einschränkung der Flächen zur Versickerung, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	(Teil-)Versickerung der Niederschläge vor Ort, z.B. in Pflanzflächen	werden nicht erwartet
Klima/Luft	geringer Verlust von Verdunstungsfläche	Eingrünung des Plangebietes, Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Versickerung vor Ort	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	Vorbelastungen bereits gegeben, optische Veränderung durch Befestigung von Flächen	Eingrünung durch Pflanzmaßnahmen oder Erhalt von Grünstrukturen	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, soweit bekannt, Sachgüter sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen	ggf. Abstimmung bzgl. Sachgüter erforderlich	werden nicht erwartet

6. Zusammenfassung

Die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow beinhaltet die Veränderung der Bodennutzung in einem Bereich von ca. 0,6 ha von der allgemeinen Ausweisung als *Fläche für die Landwirtschaft* in die Ausweisung der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO* mit der Zweckbestimmung „Yacht“ unter Bezugnahme auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“. Die Aufstellung der 1. Änderung des BP 3 erfolgt derzeit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 3. Änderung des FNP.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des B-Plangebietes des Naturhafens Gustow um eine weitere Funktionsfläche, die der jeweils saisonabhängigen Nutzung zum Abstellen von PKW, dem zeitlich begrenzten Aufstellen/ Aufenthalt von bis zu 20 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung und als Winterlager für Boote dienen soll. Die Planziele der 3. Änderung des FNP beschränken sich auf Entwicklungsziele des Naturhafens sowie auf die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde Gustow.

Die Erschließung ist gegeben bzw. kann soweit erforderlich ergänzt werden. Städtebauliche Grundsätze der vorzugsweisen Verdichtung vorhandener Nutzungen sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt. Die Nutzungsdichte und die Flächenversiegelung werden auf ein notwendiges Maß reduziert, die Standortverhältnisse und das Landschaftsbild werden gewürdigt.

Das Plangebiet grenzt direkt an das Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402). Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Der Bereich der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Gustow berührt das Landschaftsschutzgebiet L 144 Südwest-Rügen-Zudar. Hier ist verfahrensbegleitend ein Antrag auf Herausnahme des Gebietsteils aus dem LSG vorzubereiten.

Die Gemeinde Gustow erwartet, dass die weitere Entwicklung des Naturhafens Gustow städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Vorhaben eintreten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind nicht zu erwarten.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wird. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren werden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt.

Gustow, Februar 2020

7. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 106, 107 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates** vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, letzte Änderung 15. Februar 2010
- **Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) v. 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert am 13. Mai 2013 (mit Wirkung zum 1. Juli 2013)
- **Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung Natura 2000-LVO M-V)** vom 12. Juli 2011, zuletzt geändert am 5. März 2018

8. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow**, wirksam seit 2015
- **Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“** in Kraft seit 2006
- **Vorentwurf 1. Änderung des BP Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“**, Stand September 2019
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand April 2019
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003**, Umweltministerium M-V
- **Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom**, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, 2011
- **Jahresbericht zur Luftgüte 2018**, LUNG M-V 2019
- **Hinweise zur Eingriffsregelung M-V /HzE)**, Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de zuletzt eingesehen im September 2019
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de, zuletzt eingesehen im November 2019