Grünordnungsplan

zur. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“

Gemeinde: **Gemeinde Gustow**
Amt Bergen auf Rügen
Markt 5
18728 Baabe

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

Stand: **April 2022**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 1
2. Gestalterische und ökologische Ziele der Grünordnung 1
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 1
4. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB 2
4.1 Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen 2
4.2 Hinweise zum Artenschutz 2
4.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) 2
4.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) 3
4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) 3
4.6 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB) 3
5. Literatur- und Quellenverzeichnis 5
6. Rechtsgrundlagen 5

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Gustow hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ neu gefasst. Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortes Gustow und ist über die Straße nach Drigge erreichbar. Das Änderungsgebiet umfasst den früheren Geltungsbereich. Eine Erweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen.
Der Umweltbericht nach BauGB als Teil der Begründung geht bereits im Detail auf die relevanten Schutzgüter ein. Im Folgenden wird lediglich noch auf die Ziele der grünordnerischen Festsetzungen, auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf Hinweise und Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan eingegangen.

2. Gestalterische und ökologische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen und ökologischen Ziele orientieren sich am vorhandenen Bestand und seiner Bedeutung bzw. Funktion. Die Flächen für Wald, die nach LWaldG M-V vom zuständigen Forstamt im Rahmen der Waldumwandlung bewertet werden, bleiben unberücksichtigt. Das Waldumwandlungsverfahren erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Es sind bereits Ersatzzahlungen unter Vorbehalt erfolgt.
Nach der Waldumwandlung hat die Fläche den Status einer Parkanlage. Die künftige Baumbestand unterliegt dann dem § 18 NatSchAG M-V. Darüber hinaus
Werden die schutzwürdigen Uferbereiche zwischen den Ferienhäusern zum Erhalt festgesetzt.

Größere Wandflächen der Gebäude sollten, sofern sie keine Fenster enthalten und die Statik dies ermöglicht, mit Kletterpflanzen begrünt werden. Die für die Bepflanzung ausgewählten Arten der Pflanzlisten stellen weitgehend eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Bei der Wahl der Beleuchtung und der Verglasung sind die Hinweise zum Artenschutz zu berücksichtigen. Hierzu erfolgte am 22.11.2021 nochmals eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Zur Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers eignen sich die bereits vorhandenen Dachbegrünungen. Die zusätzliche Versickerung in Pflanzflächen oder –mulden führt zu einem Erhalt von Bodenfunktionen sowie zur Anreicherung des Grundwassers, insbesondere in trockenen Jahreszeiten. Bei Starkregenereignissen wird das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser ggf. in die Gustower Wiek geleitet werden. Eine Genehmigung liegt für den bestehenden Geltungsbereich bereits vor und ist ggf. an die Neuausrichtung der Gebäude anzupassen.
Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Kies, Pflaster mit breiter Fuge) zur Wegegestaltung oder Befestigung wird bereits im bestehenden Geltungsbereich umgesetzt und wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ändern.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem NatSchAG M-V in Verbindung mit dem BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.
Eingriffe sind vom Verursacher so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz) und bei Unvermeidbarkeit innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei sollte die Wiederherstellung vorhandener Biotope bzw. Biotopfunktionen vor der Neugestaltung/Neuanlage Vorrang haben. Zu berücksichtigen ist auch das Landschaftsbild.
Als externe Kompensationsmaßnahme für den Eingriff im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 3 wurde ein Steg in Lauterbach vor dem Haus Goor zurückgebaut.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden die Pflanzflächen im Westen verändert angelegt, u.a. um den noch vorhandenen Baumbestand zu erhalten oder Stellplätze besser zu integrieren. Die aktuelle Flächenbilanzierung (ARNO MILL INGENIEURE) ergab, dass ca. 250 m^2 der Pflanzflächen nicht mehr umgesetzt werden konnten, da sie sich z.B. ungünstig in Verkehrsflächen befinden. Da der Vorhabenträger an anderer Stelle im Geltungsbereich mindestens 15 Laubbäume (Weiden, Vogelbeere etc.) gepflanzt hat, die mit 25 m^2/Baum angerechnet werden können, gilt die Nichtumsetzung der 250 m^2 als ausgeglichen. Weitere Laubbäume und –sträucher wurden nach Flächenverfügbarkeit noch folgen.

Die südwestlich gelegenen Pflanzfläche A kann erst nach Umsetzung der Baufelder 3 und 4 der aktualisierten Planung angelegt oder in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde als höherwertige Sukzessionsfläche im heutigen Zustand belassen werden.
Ein im Zuge des Planverfahrens im Januar 2022 gefällter Baum wurde durch eine Ersatzzahlung in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen kompensiert.

Aufgrund der geänderten Planungen kann die Kompensationsermittlung für den zunächst geplanten Erweiterungsbereich entfallen, da die Eingriffsbewertung und –kompensation im früheren Planverfahren mit Ausnahme der Waldumwandlung abgeschlossen ist.

Die Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

An dieser Stelle erfolgen Hinweise zur Umsetzung einzelner Maßnahmen im Bebauungsplan (textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen).

4.1 Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

Der durch Baumaßnahmen ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.
Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind Arten in natürlicher Wuchsform zu verwenden.

4.2 Hinweise zum Artenschutz

Die im Artenschutzfachbeitrag (BSTF 2021) dargestellten Vermeidungsmaßnahmen, V1 bis V6, sowie die Ersatzmaßnahmen CEF1 und CEF2 sind, sofern für die 1. Änderung des B-Planes N.r. 3 relevant, bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.
Anmerkung: In Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen vom 22.11.2021 wurden einzelne Maßnahmen, wie Ersatznistkästen für Schwalben und Ersatzhöhlen für Fledermäuse, entsprechend der Vorgaben oder auf freiwilliger Basis, bereits umgesetzt.
Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

4.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

4.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und/oder Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Laubbäume der Pflanzliste 1 wie folgt zu ersetzen: bei Junggehölzen in gleichwertiger Stammstärke, bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.

4.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen (A-C) sind überwiegend mit Laubbäume zu bepflanzen (Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18, 3 x v.), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (bei Junggehölzen in gleichwertiger Stammstärke, bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm). Eine geringfügige Beimischung von Nadelgehölzen (max. 10%, nur Kiefer, Eibe) ist zulässig.
Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist. Die Baumpflanzungen können mit Sträuchern der Pflanzliste 2 oder 3 in Gruppen unterpflanzt werden.

Gebäude und Nebenanlagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m^2 mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 4, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze/pro 1,5 m der Pflanzliste 4 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

4.6 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragenden und nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Verlandungsbereiche, Schilf) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Pflanzvorschläge

Pflanzliste 1 – Bäume		**Pflanzliste 2 – Sträucher**	
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Esche	*Fraxinus excelsior*	Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Feldahorn	*Acer campestre*	Hain-Buche (als Heckenpflanze)	*Carpinus betulus*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Haselnuss	*Corylus avellana*
Hain-Buche	*Carpinus betulus*	Hundsrose	*Rosa canina*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Sand-Birke	*Betula pendula*	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	Sanddorn	*Hippophae rhamnoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Ulme	*Ulmus spec. (resistente Formen)*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	Waldgeißblatt	*Lonicera peryclymenum*

Winter-Linde	*Tilia cordata*	Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Kiefer	*Pinus sylvestris*	Weidenarten	*Salix spec.*
Eibe ……	*Taxus baccata (Vogelgehölz)*		
Pflanzliste 3 – Sträucher mit ausgeprägtem Blühaspekt		**Pflanzliste 4 – Kletterpflanzen**	
Besenginster	*Sarothamnus scoparius*	Efeu	*Hedera helix*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Gemeine Waldrebe	*Clematis vitalba*
Gemeine Schneebeere	*Symphoricarpos albus*	Heckenkirsche in Sorten	*Lonicera spec.*
Gemeiner Flieder, Wildflieder	*Syringia vulgaris*	Hopfen	*Humulus lupulus*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Knöterich	*Polygonum spec.*
Pfeifenstrauch	*Philadelphus coronarius*	Pfeifenwinde	*Aristolochia spec.*
Schlehe	*Prunus spinosa*	Rose, *Kletterrosen in Sorten*	*Rosa spec.*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Waldgeißblatt	*Lonicera peryclymenum*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	Waldrebe – Hybriden	*Clematis spec.*
Dünenrose	*Rosa rugosa (Insektengehölz)*	Zaunreben – Hybriden	*Parthenocissus spec.*

Die festgesetzten Maßnahmen verhindern den Verlust von Lebensräumen bestimmter Artengruppen im Plangebiet. Die Gebäude des Plangebietes werden grüngestalterisch in die Landschaft eingebunden. Die Dachbegrünungen begünstigen Insekten und sind wertvolle Trittsteinbiotope. Künstlich Nisthilfen fördern die Ausbreitung streng geschützter Arten.

Dülmen, im April 2022

5. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (4/2022): Begründung zur. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow
- LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung der Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V
- LUNG M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

6. Rechtsgrundlagen

- 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 Art. 5 G v. 25.2.2021 I 306

Legende

- Laubholzbestand mit Beimischung von Nadelgehölzen (WXS)
- Laubwald heimischer und nicht heimischer Arten (WXS,WYP)
- Einzelbaum (BBA, BBJ nur teilweise § 18 NatSchAG M-V)
- Schilfröhricht (KVR, § 20 NatSchAG M-V)
- Artenarmes Grünland (GMA)
- Siedlungsbebüsch, heimisch (PHX)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
- Beete, Rabatte (PEB)
- Teilversiegelter Weg (OVD)
- Vollversiegelter Weg, Straße, Lagerfläche (OVL, OVP) (einschließlich Strassenbegleitgrün)
- OVH — Sportboothafen mit Nebenanlagen, Bootshalle (OVH)
- Brachfläche eines Siedlungsgebietes, zum Teil mit Gehölzen (OBS)
- Gewässer (S,§ 20 NatSchAG M-V)
- Gebäude
- Holzsteg (OVD)
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Südwest-Rügen-Zudar"
- Grenze des Vogelschutzgebietes DE 1747-402 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund"
- Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro
Arno Mill Ingenieure, 18528 Sehlen

VORHABEN:

Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3
"Naturhafen Gustower Wiek"
Gemeinde Gustow

AUFTRAGGEBER :

im-jaich oHG
Am Jachthafen 1
18581 Putbus-Lauterbach

PLANINHALT : Bestandsplan

MASSTAB:	DATUM:	GEZ.:	NR 01/01/00		
1:500	11.05.2022	Schi-Cö			

ÄNDERUNGEN:	DATUM	INDEX	GEZ.

UNTERSCHRIFTEN:

BAUHERR _____ _____ ARCHITEKT

DIPL.-BIOLOGIN D.SEPPELER
-Landschaftsplanung-

Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
TEL: 02594/789506 FAX: 02594/789507

Im Geltungsbereich des B-Planes wurden
2 Doppelnester für Mehleschwalben
und 19 zusätzliche Kästen für Fledermäuse
aufgehängt

Landschaftsschutzgebiet
L 144 „Südwest-Rügen-Zudar“

Gemarkung Gustow
Flur 7

Gemarkung Gustow
Flur 6

Parkanlage

Baufeld 1
Baufeld 2
Baufeld 3
Baufeld 4
Baufeld 5
Baufeld 6
Baufeld 7
Baufeld 8
Baufeld 9
Baufeld 10
Baufeld 11
Baufeld 12
Baufeld 13
Baufeld 14

SO Yacht

Höhenfestpunkt 174504020
Höhenfestpunkt 174504010

Biotop RUE06286 Röhricht
Biotop RUE07760 u. RUE07106 Offenwasser Bodden

Gustower Wiek

Steganlage

Steg

Zufahrt SD

nach Gustow

von Drigge

Weg unbef

Pflanzfläche

Pflanzfläche A

Lagerfläche unbef

Parkplatz (unbef)

Viehweide

Wiese

Gehölz

Wald

Garten

Gartenanlage

Rasen

Ödland

Kies

Müll

Schilf

St/BSt

Legende

- SO — sonstiges Sondergebiet, Yacht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 BauNVD
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmungen: Wiese Parkanlage, Pflanzflächen A-C
- private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmungen: Pflanzfläche D
- Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze St- Stellplätze KFZ, BSt- Stellplätze Boote/Schiffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1747-402 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes L 144 "Südwest-Rügen-Zudar" gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro
Arno Mill Ingenieure, 18528 Sehlen

VORHABEN:

Grünordnungsplan zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 3
"Naturhafen Gustower Wiek"
Gemeinde Gustow

AUFTRAGGEBER :

im-jaich oHG
Am Jachthafen 1
18581 Putbus-Lauterbach

PLANINHALT : Maßnahmenplan

MASSTAB:	DATUM:	GEZ.:	NR 01/01/00
1:500	11.05.2022	Schi-Cö	

ÄNDERUNGEN:	DATUM	INDEX	GEZ.

UNTERSCHRIFTEN:

BAUHERR _____ _____ ARCHITEKT

DIPL.-BIOLOGIN D.SEPPELER
-Landschaftsplanung-

Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
TEL: 02594/789506 FAX: 02594/789507