

Satzung der Gemeinde Gustow

über den
B-Plan Nr. 3 „Naturhafen
Gustower Wiek“



arno mill
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Zielstellung „Naturhafen Gustower Wiek“	3
2.	Präambel	3
3.	Rechtsgrundlagen	4
4.	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung	4
5.	Übergeordnete Planungen/ Flächennutzungsplan/ Raumordnungsverfahren	5
5.1	Flächennutzungsplan	5
5.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Raumordnungsverfahren	6
6.	Ziele der Planung/ Begründung des Bedarfs	8
6.1	Übergeordnete Planungen	8
6.2	Inhalte der Planung	9
6.3	Betriebskonzept/ Ziele	10
7.	Zielgruppe	12
8.	Art und Umfang des Vorhabens	12
8.1.	Standort	12
8.2.	Bauvorhaben	12
8.2.1.	Vorhaben im Wasserbereich	13
8.2.2.	Vorhaben an Land	13
8.2.3.	Umweltbewusste Optimierung der Bauphasen	15
9.	Städtebau und baulicher Entwurf	15
10.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes	18
10.1	Energieversorgung	18
10.2	Trinkwasserversorgung	19
10.3	Schmutzwasserentsorgung	19
10.4	Niederschlagswasserentsorgung	20
10.5	Kommunikationsanlagen	21
10.6	Gasversorgung	22
10.7	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	23
10.7.1	Straßenerschließung	23
10.7.2	Stellplätze	24
10.8	Altlasten/ Abfallentsorgung/ Schiffsabfallentsorgung	24
10.9	Löschwasserbereitstellung/ Belange des Brandschutzes	25
11.	Schutzgebiete und -objekte	26
11.1	Allgemeine Aussagen	26
11.2	Landschaftsschutzgebiet „Mittlerer Strelasund“	27
11.3	200 m-Küsten- u. Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V	28
11.4	200 m-Bauverbotszone gem. § 89 LWaG M-V	28
11.5	FFH – Gebiet DE 1747-301 und EU- Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden	28
11.6	Umweltverträglichkeit	30
11.7	Trinkwasserschutz	31
11.8	Immissionsschutz	31
11.9	Denkmalschutz	32
11.10	Waldflächen	33
11.11	Küstenschutz und Bemessungshochwasser	33
11.12	Strom- und schiffahrtspolizeiliche Hinweise	34
11.13	Amtliches geodätisches Grundlagennetz	34
11.14	Laichschonbezirk „Gustower Wiek“	35
11.13	Schutzgebiet, geschützte Biotope und Alleen (LNatG M-V)	35
12.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Grünordnungsplan	37
13.	Zusammenfassung	41

Anlagen

- Karte „Lage im Raum“
- Planzeichnung
- Grünordnungsplan

Satzung

der Gemeinde Gustow

über den

Bebauungsplan Nr. 3

„Naturhafen Gustower Wiek“

Planvorhaben: Bebauungsplan Nr. 3
„Naturhafen Gustower Wiek“

Gemeinde: Amt Bergen auf Rügen
Gemeinde Gustow
Markt 5
18586 Bergen auf Rügen

Planverfasser: arno mill ingenieure
Dipl.-Ing. M. Knittel
Markt 25
18528 Bergen auf Rügen

Begründung
zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3

1. Zielstellung „Naturhafen Gustower Wiek“

Ziel des Vorhabens ist die Umnutzung, Erweiterung und Renaturierung des Kommunalhafens Gustow zum ökologischen **Hafendorf mit maritim-touristischen Dienstleistungen**. Hierbei ist eine nachhaltige Nutzung unter Einbeziehung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte von oberster Priorität. Durch eine umweltbewusste Erstellung einer maritimen Infrastruktur soll die touristische Frequentierung der Gustower Wiek in nachhaltig verträgliche Bahnen gelenkt werden und somit der Erhalt der natürlichen Umgebung gesichert werden. Die geplante Nutzungsform des Hafens soll die touristische und infrastrukturelle Entwicklung der Region fördern sowie ganzjährige Arbeitsplätze schaffen.

2. Präambel

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird mit Beschluss der Gemeinde Gustow (Satzungsbeschluss nach Durchführung und Vollendung der gesetzlich vorgeschriebenen Schritte des Verfahrens zur Aufstellung) die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B)) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468)), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow hat die Umsetzung des Vorhabens „Naturhafen Gustower Wiek“ mit der Planungsanzeige vom 06.02.2002 eingeleitet. Mit der Planungsanzeige an das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern wurde gleichzeitig ein Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens gestellt.

Aus der o. g. Präambel ist ersichtlich, dass sich die Gemeinde Gustow für die Fortführung der Bauleitplanung nach dem letzten gültigen Stand des Baugesetzbuches, vor Änderung desselben durch das Europarechtsanpassungsgesetz, entschieden hat. Nach dem Europarechtsanpassungsgesetz ist ein Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) mit Wirkung vom 20.7.2004, in Kraft getreten, welches allerdings in seinen Kapitel 4. umfangreiche Überleitungsvorschriften beinhaltet. So auch die §§ 233 und 244, die zum einen die allgemeinen Überleitungsvorschriften (§ 233) und zum anderen die „Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ (§ 244) beinhalten.

§ 244 „(1) Abweichend von § 233 Abs. 1 werden Verfahren für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und § 35 Abs. 6, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt.

(2) Abweichend von Absatz 1 finden auf **Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.**

(3) § 4 Abs. 3 und § 4c gelten nur für Bauleitpläne, die nach Absatz 1 oder 2 nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt werden. ... usw. mit Abs. 4 – 7“

Von den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (n. F.) macht die Gemeinde Gustow Gebrauch und beabsichtigt diese Planung bis zum 20.07.2006 nach den o.g. vorher gültigen Rechtsvorschriften zu beenden.

3. Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 er. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690),
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V, S. 91),
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12, ber. S. 247,) geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V, S. 438),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), geändert am 17. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2004, S. 2),
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 302),
- Landeswaldgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V, S. 90) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur 1. Änderung des Landeswaldgesetzes (1. ÄndG LWaldG) vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V, S. 34).

4. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung

Das Vorhaben „Naturhafen Gustower Wiek“ befindet sich südwestlich, außerhalb der Ortslage Gustow (ca. 1 – 1,5 km Entfernung) mit direkter Anbindung an die Gustower Wiek (siehe Karte „Lage im Raum“).

Der Bebauungsplan Nr. 3 überplant nur die landseitigen Flächen des Vorhabens und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 1,5 ha. Die zur Nutzung vorgesehenen Flächen werden im Norden durch die Erschließungsstraße für die Halbinsel Drigge, im Osten und Süden durch die Wasserflächen/ Gustower Wiek und im Westen durch Siedlungsbebauung begrenzt. Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Gustow, Flur 6:

Flurstücke 3/1, 3/3, 4/3, 4/4, 4/6, 5/4 (z.T.), 5/5, 5/6, 5/7 (z.T.), 5/8, 5/9, 6/3 (z.T.), 6/4, 6/6, 10/5 (z.T.), 37, Teilfläche ohne Flurstücksbezeichnung.

Bei den Flurstücken handelt es sich um die landseitigen Bereiche des ehemaligen Kommunalhafens Gustow, wobei die Fläche von Süd nach Nord/ Nordwest ansteigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen

- des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens gem. § 19 LNatG M-V
- der 200 m Bauverbotszone gem. § 89 LWaG M-V

und befindet sich

- innerhalb der Grenzen des EU-Vogelschutzgebietes sowie des Feuchtgebietes nationaler Bedeutung „Greifswalder Bodden“

sowie

- außerhalb des FFH-Gebietes DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (aber beachtenswerte Nähe nach Regelvermutung).

Für die wasserseitigen Hafenanlagen, hier als Steganlagen mit einer Kapazität von 150 Liegeplätzen, ist ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Der Hafen Gustow befindet sich nach § 12 Abs. 1 Ziffer 4 Buchstabe c Küstenfischereiverordnung MV - KüFVO- vom 15. August 2005 (GVOBl. M-V S. 425) im Laichschonbezirk Gustower Wiek, welcher im Zeitraum vom 01. April bis 31. Mai eines jeden Jahres eingerichtet wird.

5. Übergeordnete Planungen/ Flächennutzungsplan/ Raumordnungsverfahren

5.1 Flächennutzungsplan

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung erforderlich ist sowie, dass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, das derzeit bebaut und nach heutigen Gesichtspunkten teilweise erschlossen ist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Gustow besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde 1994 durch Fiktion aktiv und ist mit Bekanntmachung durch die Gemeinde rechtswirksam. Für den betroffenen Bereich ist eine sonstige Sonderbaufläche „Hafen“ als Entwicklungsplanung festgeschrieben, wobei der beantragte Flächennutzungsplan auch die Wasserflächen als solche, mit der Nutzung „Hafen“ ausweist. Durch die damalige Genehmigungsbehörde, dem Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die einbezogenen Wasserflächen nicht zum Gemeindegebiet gehören und damit von der Genehmigung/ Bekanntmachung auszunehmen wären. Dem wurde durch die Gemeinde gefolgt, so dass lediglich für die landseitigen Flächen o. g. Entwicklungsplanung vorliegt.

Mit Wirkung vom 1. Juni 2004 ist ein Inkommunalisierungsverfahren zu den durch die Gemeinde mit dem Hafen genutzten Wasserflächen durchgeführt und per Bekanntmachung durch das Innenministerium M-V vom 10.06.2004 - II 300 - 177.530.59/61 abgeschlossen worden. Diese Flächen erfassen vollinhaltlich die vor dem landseitigen Hafengebiet gelegenen Wasserflächen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die landseitigen Planungen und Uferabschnitte zum zukünftigen Naturhafen Gustower Wiek beziehen sind die Forderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vollinhaltlich erfüllt. Das „landseitige“ Hafengebiet befindet sich innerhalb der genehmigten FNP-Bereiche und ist entsprechend der vorliegenden Nutzungen im Zusammenhang mit den Entwicklungsvorstellungen als sonstiges Sondergebiet „Hafen“ erfasst worden. Mit dem Erläuterungsbericht ist für diese Fläche sinngemäß erklärt worden, dass die Nutzung des Wirtschaftshafens weitergeführt und bei Bedarf erweitert werden soll, sowie dass der Sportboothafen als Hafenerweiterung entsprechend des Strukturkonzeptes Rügen einschließlich der dazu gehörenden Liegeplätze und der erforderlichen Service- und Infrastrukturleistungen ausgebaut werden soll.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde. Mit der Novellierung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die Höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeltem B-Plan abgeschafft worden. Das B-Planverfahren soll mit dem Wegfall des Genehmigungsschrittes beschleunigt und die Verantwortung der Gemeinden für die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung erhöht werden.

Hinsichtlich der „wasserseitigen“ Hafennutzungen wird keine Bauleitplanverfahren durchgeführt, da die notwendigen Hafengenehmigungen vermutlich durch ein Planfeststellungsverfahren gem. § 6 Abs. 4 Wasserverkehrsgesetz M-V (WVG M-V) erlangt werden müssen. Genehmigungsbehörde ist hier das Wirtschaftsministerium M-V. Das Planfeststellungsverfahren beinhaltet die Wasserflächen und die betriebsnotwendigen Hafenanlagen. Beide Planungen (B-Plan und Planfeststellungsverfahren) erfolgen parallel zueinander und ergänzen sich.

5.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung/ Raumordnungsverfahren

Da die geplante Hafenanlage in einem sensiblen naturräumlichen Umfeld entwickelt werden soll, ist dem gemäß entsprechend angepasst zu reagieren. Die Gemeinde hat aus diesem Grund, trotz der relativ geringen Kapazitäten, verbunden mit der Planungsanzeige vom 6. Februar 2002, einen Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) gestellt. Das ROV wurde in der obersten Landesplanungsbehörde im Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern auf der Grundlage des § 15 des Raumordnungsgesetzes und § 15 Landesplanungsgesetz M-V durchgeführt. Es schließt eine raumordnerische Umwelt- und FFH-Verträglichkeitsprüfung ein.

Als Ergebnis liegt nachfolgende landesplanerische Beurteilung (Registriernummer: 2002/011) vor.

„Der „Naturhafen Gustower Wiek“ entspricht den Erfordernissen der Raumordnungen, wenn die nachfolgend genannten Maßgaben eingehalten werden.

Maßgaben:

1. Die Liegeplatzkapazität des Hafens ist auf 150 zu begrenzen, hierfür ist das bestehende Hafenbecken zu nutzen. Die Hafenzufahrt ist nicht über das vorhandene Maß hinaus auszubauen, sondern nach Lage und Breite gemäß des derzeitigen Zustandes festzuschreiben. Es sollen Liegeplätze für Dauerlieger, aber auch Gastliegeplätze angeboten werden. Jegliche Nutzung des Hafens durch Hausboote sowie das Betreiben von „Wasser-Fun-Sportarten“ und das Surfen sind durch entsprechende Festsetzungen in der Hafenordnung dauerhaft auszuschließen.
2. Es sind nicht mehr als 18 Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 80 Betten zu errichten.
3. Alle baulichen Anlagen, insbesondere die Ferienwohnungen, die Servicehalle und die Wellenbrecher sind so umwelt- und landschaftsverträglich wie möglich zu realisieren.
4. Der vorhandene Baumbestand ist bei der Realisierung des Vorhabens so weit wie möglich zu schonen.

5. Bei Inanspruchnahme von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V ist im weiteren Planverfahren zwischen dem Investor und der Forstbehörde eine einvernehmliche Lösung bezüglich erforderlicher Ersatzmaßnahmen zu finden.
6. Wegen der Sensibilität des östlichen Teils der Gustower Wiek bezüglich des Vogelschutzes ist dieser Bereich einschließlich des Gustower Werders dauerhaft und ganzjährig durch dauerhafte Betonung oder durch andere geeignete Weise von wassersportlicher Nutzung freizuhalten. Die zulässigen Geschwindigkeit im Bereich der Gustower Wiek ist auf max. 5 Knoten zu beschränken. Der Betreiber des Hafens hat dies durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Hierzu zählen u. a. das Kenntlichmachen des genannten sensiblen Bereiches, vertragliche Bindungen der Dauerlieger, die Information der Gäste des Hafens über die besondere Naturausstattung und die Schutzansprüche des Raumes, sowie die aktive Unterstützung beim Abschluss und bei der Umsetzung der entsprechenden, in Vorbereitung befindlichen freiwilligen Vereinbarungen zwischen den „Schützern“ und den „Nutzern“ dieses Reviers und deren Festschreibung in der Hafenordnung.
7. Der Bau des Naturhafens soll nach Möglichkeit im Interesse des Vogelschutzes im Winterhalbjahr erfolgen.
8. Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist zwischen dem Investor, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und der zuständigen Wasserbehörde eine umweltverträgliche und wirtschaftlich tragfähige Lösung zu finden.
9. Im Bereich des Vorhabens befindliche Bodendenkmale sind durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V zu erfassen und zu sichern.
10. Der zur Erschließung des Vorhabens erforderliche Ausbau des Knotenpunktes L29 / Gemeindestraße ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Straßenbauamt Stralsund abzustimmen.“

„ 2. Zusammenfassende Raumordnerische Abwägung

Alle relevanten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden in die raumordnerische Gesamtabwägung einbezogen. Zusammenfassend werden von dem Vorhaben insbesondere die Belange von Natur- und Umweltschutz und des Wassertourismus betroffen.

Ausgehend von der Tatsache, dass sich am Standort bereits ein ehemaliger Wirtschaftshafen befindet und hier somit keine Neuerschließung erforderlich, sondern eine Umnutzung möglich ist, wird den wassertouristischen Zielsetzungen der Raumordnung in besonderer Weise entsprochen.

Der Greifswalder Bodden und der Strelasund sind ein äußerst attraktives Wassersportrevier, das sowohl von den einheimischen Wassersportlern, als auch zunehmend von Gästen gerne genutzt wird. Moderne Sportboothäfen mit einem attraktiven und umweltorientierten Serviceangebot stehen jedoch noch nicht ausreichend zur Verfügung. Zwar sind eigene Anlagen in den vergangenen Jahren entwickelt worden und sind inzwischen gut besucht, die Auslastungszahlen zeigen jedoch, dass bereits der bestehende Bedarf nicht ausreichend gedeckt werden kann. Da davon ausgegangen werden kann, dass der Wassertourismus zu den Wachstumsbranchen, vor allem in attraktiven Revieren zu zählen ist, wird sich der bestehende Mangel in den nächsten Jahren noch weiter verstärken.

Einige Kommunen sind daher bemüht, durch verschiedene Hafenplanungen dieser Situation entgegenzuwirken und bessere Voraussetzungen für die Entwicklung des Wassertourismus zu schaffen. Hier ist in erster Linie die Hansestadt Stralsund zu nennen, die eine besonders hohe Eignung für diese Entwicklung durch die Verbindung zwischen attraktivem Revier und kulturhistorischer Altstadt aufweist. Jedoch reicht eine Entwicklung allein in Stralsund nicht aus, um den Greifswalder Bodden zu erschließen.

Der Standort Gustower Wiek kann hier einen wichtigen Beitrag leisten. Diese Einschätzung wurde von den Beteiligten im Raumordnungsverfahren ganz überwiegend geteilt. Voraussetzung dafür, dass der Naturhafen diese Aufgabe nachhaltig wahrnehmen kann, ist jedoch der Nachweis der Umwelt- und vor allen Dingen der FFH-Verträglichkeit der Anlage. Hier bestanden zunächst Befürchtungen, dass eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele insbesondere des Europäischen Vogelschutzgebietes nicht hergestellt werden kann.

Auf der Grundlage der Zwischenergebnisse der noch laufenden umfangreichen Untersuchungen im gesamten Greifswalder Bodden zur Konfliktminimierung und der Untersetzung bezogen auf das konkrete Projekt konnte letztlich auf Grund der standortangepassten Größe und des basierend auf den besonderen natürlichen Gegebenheiten in der Gus-

tower Wiek erarbeiteten speziellen Schutzkonzeptes, die **Raum- und Umweltverträglichkeit des Vorhabens festgestellt werden.**

Voraussetzung hierfür ist jedoch die Umsetzung der in Abschnitt A (siehe oben) der Landesplanerischen Beurteilung aufgeführten Maßgaben durch den Vorhabenträger, sowie wie bereits im Rahmen der raumordnerischen FFH-Verträglichkeitsprüfung dargestellt, die Einarbeitung der Zonierungsempfehlungen der Boddenstudie in das Raumordnungsprogramm."

(s. Landesplanerische Beurteilung vom 26.05.2004)

6. Ziele der Planung/ Begründung des Bedarfs

6.1 Übergeordnete Planungen

Die Attraktivität Mecklenburg-Vorpommerns für den maritimen Tourismus wird durch eine imposant steigende Nachfrage belegt. Diese Feststellung kann durch den Vorhabenträger und zukünftigen Betreiber der Anlage, die Firma „im-jaich yachthäfen“ bestätigt und unterstrichen werden. So wird z. B. in ihrem Hafen Lauterbach auf Rügen ein jährlicher Zuwachs der Besucherzahlen von ca. 15% verzeichnet, was in Relation zu den Häfen in Schleswig Holstein weit überdurchschnittlich ist. Auch die Studie des Wirtschaftsministeriums „Entwicklungschancen des maritimen Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern“ stellt dieser Tourismussparte ein hohes Entwicklungspotential aus. Doch die Realisierung dieses Potentials stößt bei der gegebenen Infrastruktur schnell an ihre Grenzen. Im Vergleich zu benachbarten Küstenregionen, wie die Schleswig Holsteins oder Süddänemarks, besteht in Mecklenburg-Vorpommern ein geringes Angebot von Bootsliegeplätzen.

Für Bootstouristen jedoch ist eine hinreichende Abdeckung der Küste mit qualitativ hochwertigen und abwechslungsreichen Häfen für die Wahl der Urlaubsregion entscheidend. Entsprechend bedeutsam erachtet eine Studie des Wirtschaftsministeriums den Ausbau der touristischen Infrastruktur im maritimen Bereich. Die Realisierung des Vorhabens „Naturhafen Gustower Wiek“ ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung, der das bestehende Hafennetzwerk sinnvoll ergänzen und in seiner Vielfalt bereichern wird.

Die hundertprozentige Auslastung der nahegelegenen Marina Neuhof, die mit einer dem Angebot übersteigenden Nachfrage konfrontiert ist, verdeutlicht das infrastrukturelle Defizit in dieser Region. Die Realisierung des Naturhafens wird zu einer standorttypischen Aufwertung des Gustower Kommunalhafens führen, von der die Gemeinde und nicht zuletzt die gesamte Insel Rügen profitiert.

Die Studie des Wirtschaftsministeriums unterstreicht die Bedeutung des maritimen Tourismus für das landseitige Gastgewerbe, welches den wichtigsten Wirtschaftszweig der Insel darstellt. So heißt es, dass ein weiterer Zuwachs im Gastgewerbe „durch die bessere Inanspruchnahme maritimer und wassersportlicher Angebote und die Entwicklung von vernetzten Angeboten“ erzielt werden kann. In diesem Sinne und in Übereinstimmung mit dem regionalen Entwicklungskonzept der Insel Rügen und der „Boddenstudie“ des Ministeriums für Arbeit und Bau, ist der Naturhafen einer existierenden Nachfrage folgende Ausweitung der maritimen Infrastruktur, die sich positiv auf die gesamte Region ausüben wird. Ziel ist es den Bootstourismus in der Ostseeregion zu fördern. Ein Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung des physischen Hafennetzes.

Wichtiger touristischer Anziehungspunkt und Wirtschaftsmagnet unserer Region ist ein umfassend ausgebautes Netz an maritimen Einrichtungen. Dazu sind in unserer Region Einrichtungen vorhanden, die allerdings in verschiedensten Ver-

sorgungsbereichen Lücken aufweisen und den Bedürfnissen in vielerlei Beziehungen noch nicht umfassend gerecht werden (z. B. naturschutzfachliche und ökologische Belange, touristische Auslastung, ökonomische Faktoren). In Übereinstimmung mit überregionalen Gutachten, wie z. B. der Studie „Nachhaltige Nutzung der Wassersportregion Greifswalder Bodden unter besonderer Berücksichtigung der Naturschutzbelange im EU Vogelschutzgebiet“ des Ministeriums für Bau und Arbeit sowie die „Zukunftschancen des maritimen Tourismus in M-V“ des Wirtschaftsministeriums, sollen am Standort Gustow im Rahmen des internationalen SuPortNet-Projektes diese o. g. Lücken mit geschlossen werden, um die Angebotsqualität, die Wirtschaftlichkeit und die Auslastung zu verbessern und um die volkswirtschaftlichen Struktureffekte für die Region besser zu nutzen. Die Unterteilung der Außenküsten in Wassertouristische Nutzungsgebiete (WTNG) hat dem Bereich Rügen/ Stralsund/ Greifswald (im Bereich Gustower Wiek) einen hohen Grad an Entwicklungsfähigkeit bescheinigt.

Aus diesem Grund macht sich die qualifizierte Bauleitplanung (bzw. Planfeststellungsverfahren wasserseitig) notwendig. Mit der geplanten Einordnung der Liegeplatzkapazitäten muss auch eine Entwicklung von partizipierenden, verbundenen Einrichtungen, wie Bootshalle, Sanitäreinrichtungen, Serviceeinrichtungen, Schulungseinrichtungen, Ferienunterkünfte usw. einhergehen. Die Qualität der Versorgung muss den Anforderungen gerecht werden. Das Plangebiet ist bereits durch die Einrichtungen des Hafens geprägt und durchaus in der Lage die Veränderungen zu kompensieren und aufzunehmen.

6.2 Inhalte der Planung

Durch die örtlichen Gegebenheiten, die Lage des Plangebietes zu den Siedlungsbereichen, seinem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (fließender und ruhender Verkehr) sowie den vorhandenen ausbaufähigen Institutionen, sieht die Gemeinde hier Möglichkeiten gegeben, über den maritimen Tourismus den Bekanntheitsgrad der Region zu festigen und zu erhöhen. Ziel ist es, die Angebotsvielfalt zu vergrößern, die Angebotsqualität zu steigern, ökologische Nachhaltigkeit zu erreichen sowie vorhandene Wachstumspotenziale auszunutzen. So werden neue anspruchsvolle Kundenkreise erschlossen, die Saison verlängert, die Auslastung und Wirtschaftlichkeit verbessert.

Durch den B-Plan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ soll ein konkret definiertes Baurecht fortlaufend gesichert sowie für die landseitigen Vorhaben bereitgestellt werden.

Dabei sind folgende landseitige Vorhaben **geplant**:

- eine Servicehalle für Reparaturen, Handwerk- und Gewerbe, Lager und Winterlager,
- ein Geschäfts-, Büro-, Hafenmeister- und Sanitärgebäude,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO des Hafen- und Sportbootwesens,
- Imbisseinrichtungen und Kioske,
- 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- 18 Ferienwohnungen zum Teil als Pfahl-/ Stelzenhäuser,
- Bootskran,
- Parkflächen, die im Winter teilweise zur Winterlagerung genutzt werden,
- Fäkalienannahmestelle,
- Bootswascheinrichtung,
- Naturinfostelle.

Mittels des „wasserseitigen“ Planfeststellungsverfahrens wird die Zulässigkeit für 150 Liegeplätze für Yachten und offene Boote mit entsprechendem Wellenschutz und notwendigen technischen Einrichtungen geschaffen werden.

Der B-Plan stellt die Rechtsgrundlage der zukünftigen relevanten landseitigen Baumaßnahmen und Nutzungen dar. Bei dem Standort ist derzeit von einem Außenbereich nach § 35 BauGB auszugehen, wobei für die geplanten Nutzungen

Soziale Nachhaltigkeit

Der Naturhafen bietet die Chance, neue Beschäftigungsfelder in der Gemeinde Gustow zu erschließen. Die Realisierung des Vorhabens wird neue Arbeitsplätze von nachhaltiger Dauer schaffen. Durch die Besucher des Naturhafens können Nachfragekapazitäten für andere Angebotsmöglichkeiten in der Gemeinde und der Region geschaffen werden und zu einem breit gestreuten Wachstumseffekt führen.

Soziale Nachhaltigkeit soll nicht nur die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wachstumsimpulsen beinhalten, sondern auch Aufklärungsarbeit und Sensibilisierung hin zu einem dauerhaften Umweltbewusstsein. Der Naturhafen soll durch die direkte Erfahrbarkeit einer natürlichen Umgebung, dem Vorleben eines behutsamen Umganges mit dieser und durch aktive Informationsarbeit, den Besucher nicht nur für die Dauer seines Aufenthaltes, sondern längerfristig zu einem verantwortungsvollen Umgang mit der Natur und ihren endlichen Ressourcen motivieren.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Grundvoraussetzung für die Realisierbarkeit des Vorhabens ist eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Naturhafens. Um diese zu erreichen, ist ein umfassendes Dienstleistungsangebot bereitzustellen, welches sämtliche Leistungen erbringt, die im qualitativ anspruchsvollen maritimen Tourismus von Bedeutung sind. So ist es sicher zu stellen, dass neben dem einfachen zur Verfügung stellen eines Boots- und Liegeplatzes die Möglichkeit besteht, Schiffe zu kranen, reparieren und im Winter zu lagern, da ansonsten Bootsbesitzer gezwungen wären, für diese Standardbedürfnisse den Standort zu wechseln. Nur so ist die Schaffung von ganzjährigen Arbeitsplätzen möglich und die saisonverlängernde Wirkung des maritimen Tourismus realisierbar.

Die Ferienwohnungen führen zu einer qualitativen Aufwertung der Anlage und bieten Beherbergungsmöglichkeiten für Bootstouristen mit offenen Booten. Dies kommt besonders Kanufahren und Jollenseglern zu Gute. Mit dieser Besuchergruppenvergrößerung und der Möglichkeit von vernetzten Angeboten sind die Wohnungen entscheidend für die Wirtschaftlichkeit des Hafens. Ein starkes Besucherakquisitionspotential kann von dem hohen Differenzierungspotential des Naturhafens erwartet werden. Das einmalige Konzept des Hafens wird zu einer klaren Abgrenzung zu herkömmlichen Häfen beitragen und somit den im Dienstleistungssektor so wichtigen Erkennungswert steigern.

Auf der Grundlage des breiten Erfahrungsschatzes des zukünftigen Betreibers im Bau und Betrieb von Yachthäfen, der steigenden Nachfrage im maritimen Tourismus und der Einmaligkeit des Konzeptes des Vorhabens sind die Voraussetzungen für eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Naturhafens als sehr positiv zu bewerten. Die drei Bereiche mit ihren jeweiligen Zielstellungen und entsprechenden Handlungskriterien formulieren gemeinsam das übergewölbte und alle Aspekte integrierende Gesamtkonzept. Dabei sind die Bereiche in einer Wechselbeziehung stehend. So kann z. B. eine erfolgreiche ökologische Nachhaltigkeit die Attraktivität des Hafens steigern, was zu einer Nachfragesteigerung führt und somit die geschaffenen Arbeitsplätze sichert.

Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Nichtdurchführung des Vorhabens hätte sowohl negative ökologische sowie soziale Auswirkungen für die Gemeinde Gustow und die gesamte Region.

Ökologische in dem Sinne, dass der Kommunalhafen bereits jetzt häufig von Bootstouristen besucht wird. Schiffe legen an der alten Kaimauer an oder ankern in der Bucht. Das Problem dabei ist, dass momentan nicht die nötige Infrastruktur gegeben ist, um eine naturverträglich Frequentierung der Gustower Wiek zu garantieren. Es sind keine Entsorgungsmöglichkeiten für Abfälle und Fäkalien vorhanden und die Gefahr besteht, dass Abwässer in die Wiek geleitet werden. Es gibt keine Markierungen im Wasserbereich, die den Bootsverkehr auf unbedenkliche Bereiche beschränken, keine Aufklärungs- und Kontrollfunktionen, um das Verhalten der Besucher in umweltbewusste Bahnen zu lenken. Daher erscheint das Vorhaben aus ökologischen Gesichtspunkten als sinnvoll, um die bereits stattfindende Nutzung naturverträglich zu gestalten.

Die Nullvariante verhindert die Schaffung neuer Arbeitsplätze und würde so die Wirtschaft der Gemeinde Gustow schwächen. Eine Bereicherung des noch dürrig ausgebauten Hafennetzes der Insel Rügen würde ausbleiben und somit Wachstumsimpulse für den maritimen Tourismus und das damit vernetzte landseitige Gastgewerbe verloren gehen.

7. Zielgruppe

Das Konzept des Naturhafens soll überregional naturliebende und wassersportbegeisterte Besucher ansprechen. Wassersport ist ein naturnahes Erlebnis und Bootstouristen sind daher häufig sehr naturverbunden. Ein Angebot, welches derart explizit Naturnähe und maritimen Tourismus verbindet, ist jedoch einmalig, was ein großes Kundenaktivierungspotential verspricht.

Es wird erwartet, dass die anvisierte Zielgruppe bereitwillig ihr Verhalten den nötigen Anforderungen anpasst, um einen ökologisch nachhaltigen Betrieb des Hafens zu wahren.

Die Ansiedlung einer Charterbasis für Hausboote ist nicht geplant.

Diejenigen Wassersportler, welche die Gustower Wiek derzeit bereits nutzen, haben natürlich auch nach der Realisierung des Vorhabens die Möglichkeit dies zu tun. Nur wird angestrebt, dass aufgrund des qualitativ hochwertigen Angebotes die Nutzer freiwillig ein Liegen im neuen Yachthafen vorziehen und so wiederum die Störung durch unverträgliches Nutzerverhalten minimiert wird.

8. Art und Umfang des Vorhabens

8.1. Standort

Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Gemeinde durch die Landwirtschaft geprägt, wobei auch die touristischen Elemente erfasst, gesichert, gefestigt und weiter ausgebaut werden sollen. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Gustow mit einem Investor den bestehenden kommunalen Wirtschaftshafen in der Gustower Wiek künftig touristisch zu nutzen.

Die Gemeinde Gustow und die Gustower Wiek liegen im Südwesten Rügens, am mittleren Strelasund.

Der seit über 100 Jahren vorhandene Hafen stellt eine der wenigen alternativen Möglichkeiten mit Entwicklungs- und Beschäftigungspotential dar und soll als ein naturverträgliches Hafendorf mit maritim-touristischen Dienstleitungen ausgestattet werden.

8.2. Bauvorhaben

Zur erfolgreichen Realisierung des „Naturhafens Gustower Wiek“ sind folgende Einrichtungen geplant:

- 150 Liegeplätze für Yachten und offene Boote mit entsprechendem Wellenschutz (außerhalb des B-Planes),
- eine Servicehalle für Reparaturen, Handwerk- und Gewerbe, Lager und Winterlager,
- ein Geschäfts-, Büro-, Hafenmeister- und Sanitärgebäude,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO des Hafen- und Sportbootwesens,
- Imbisseinrichtungen und Kioske,
- 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- 18 Ferienwohnungen zum Teil als Pfahl-/ Stelzenhäuser,
- Boots Kran,

- Parkflächen, die im Winter teilweise zur Winterlagerung genutzt werden,
- Fäkalienannahmestelle,
- Bootswascheinrichtung,
- Naturinfostelle.

8.2.1 Vorhaben im Wasserbereich

Der Strelasund ist für eine umweltschonende Realisierung des Vorhabens besonders geeignet, da grundlegende Voraussetzungen für die Umsetzung durch die ehemalige gewerbliche Nutzung des Kommunalhafens bereits gegeben sind. So weist die Fahrrinne und das Hafenbecken bereits eine Wassertiefe von 4 Metern auf. Für den Betrieb des Naturhafens sind nur 3 Meter erforderlich und somit sind keine Bagger- und Vertiefungsarbeiten nötig.

Ebenfalls bietet die Bucht der Gustower Wiek einen hervorragenden natürlichen Wellenschutz, so dass nur ein minimaler Landschaftseingriff nötig ist. Betonspundwände als Südwellenbrecher und Schwimmpontons als Ostwellenbrecher gewährleisten ein ruhiges Hafenbecken. Hauptsächlich sind Wind und Wellen aus südwestlichen Richtungen zu erwarten, was mit einem niedrigen Wasserstand einhergeht. Dies ermöglicht es, die Wellenbrecher nur minimal aus dem Wasser ragen zu lassen und somit das Landschaftsbild kaum zu beeinträchtigen.

Um der erwarteten Nachfrage gerecht zu werden und einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, sind 150 Bootsliegeplätze bis 12 Meter Länge an Holzstegen notwendig und geplant.

Für die Hafenanlage selbst ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach Wasserverkehrsgesetz M-V (WVG M-V) durchzuführen. Die Wasserflächen sind zu diesem Zweck bereits inkommunalisiert worden. Bestandteil des „Hafengenehmigungsverfahrens“ kann ein Planfeststellungsverfahren sein, welches nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht durch einen Bebauungsplan ersetzt werden kann. Daraus resultiert letztendlich die Trennung der Genehmigungsverfahren für die Land- und Wasserseite.

Die Notwendigkeit zu einem Planfeststellungsverfahren ergibt sich aus den Ergebnissen der Umweltprüfungen. Für Hafenanlagen dieser Art besteht nach dem Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine UVP-Pflicht nach den Maßgaben des Landesrechtes, die wiederum für Mecklenburg-Vorpommern eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 Abs. 6 Satz 1 LUVPG M-V“ festlegt. Ergibt sich aus diesem Verfahren keine weitere Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit, kann auf ein Planfeststellungsverfahren verzichtet werden und dieses durch ein „normales“ Genehmigungsverfahren ersetzt werden. Da im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zu diesem Vorhaben bereits eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass im Weiteren auch ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden muss. Allerdings soll der Entscheidung hier nicht vorgegriffen werden. „Bei Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens nach § 6 WVG M-V geht die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 86 LWaG M-V wegen der konzentrierten Wirkung dort mit ein. Wird kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, so bedarf es einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 86 LWaG M-V für alle baulichen Anlagen an der Küste.“ (Schriftverkehr mit dem STAATLICHEN AMT FÜR UMWELT UND NATUR STRALSUND, 07.07.2005)

8.2.2 Vorhaben an Land

Zu einem erfolgreichen Betrieb eines Yachthafens gehören entsprechende Einrichtungen an Land, welche den typischen Bedürfnissen von Bootstouristen gerecht werden. Dies wären zum einen ein Hafenmeister- und Sanitärgebäude, aber auch eine Servicehalle, um die Dienstleistungen (z. B. Reparaturen und Lagerungen) anzubieten, die zu einem qualitativ hochwertigen technischen Angebot dazugehören. Dazu zählt u. a. auch, dass Räume und oder Gebäude für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO, die im Zusammenhang mit dem Hafen- und Sportbootwesen stehen, angeboten werden. Auch die praktische und kulinarische Versorgung der Besucher und Gäste ist über kleine Imbiss-/ Kioskeinrichtungen abzusichern und anzubieten. Dabei soll lediglich dem Bedarf Vorort entsprochen werden.

eines Grünordnungsplanes gepflanzt werden und Gehölzpflanzungen sollen zur optischen Abschirmung der Anlage in Richtung Gustower Wiek beitragen.

8.2.3 Umweltbewusste Optimierung der Bauphasen

Um mögliche Beeinträchtigungen der lokalen Flora und Fauna zu vermeiden, werden folgende Richtlinien während der Bauphasen maßgeblich sein:

- Rammen der Pfähle innerhalb eines kurzen Zeitraumes in der Zeit zwischen Oktober und März
- keine Baumaßnahmen in den Nachtstunden
- keine lärmintensiven Baumaßnahmen in der Brutperiode von Anfang April bis Ende Juli.

In diesem Punkt ist die Maßgabe 7. der Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens zu berücksichtigen und mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

9. Städtebau und baulicher Entwurf

Das Plangebiet ist derzeit durch den Kommunalhafen der Gemeinde gekennzeichnet, wobei bauliche Anlage als Gebäude nicht vorhanden sind. Es sind großflächig Bodenversiegelungen als Verkehrsflächen, Stell- und Lagerbereiche vorhanden.

Mit dem B-Plan soll das Bau- und Nutzungsrecht für die zukünftigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Damit wird speziell die regionale Angebotsvielfalt und -qualität gesteigert und die landseitig notwendigen Einrichtungen für die Bewirtschaftung einer touristisch ausgerichteten maritimen Einrichtung gesichert.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die Grundflächenzahl mit 0,8 ermittelt und festgesetzt worden. Gleichzeitig ist die Möglichkeit einer prozentualen Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen worden, so dass die o. g. Grundflächenzahl als absoluter Wert zu betrachten ist. Damit soll abgesichert werden, dass abschließend 80% des anrechenbaren Baugrundstückes baulich genutzt werden können (Maximalwert), aber auch dass wenigstens 20% als Flächen, die gemäß § 8 LBauO zu begrünen sind, zur Verfügung stehen. Über die zeichnerische Festsetzung der einzelnen Baufelder kann der maximale Bedarf für „Hochbauten“ ermittelt werden. Hinsichtlich der Nutzung des Plangebietes für einen Yachthafen ist es funktional allerdings ebenso notwendig einen hohen Flächenanteil für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wie Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen, auch die der Versorgung, vorzuhalten, die bei Bezug auf eine an den baulichen Anlagen orientierte Grundflächenzahl, weit über den 50%en Überschreitungssatz gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehen müsste. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer abschließenden Grundflächenzahl ohne Überschreitungsmöglichkeit gewählt worden. Alle für die Ermittlung der GRZ maßgeblichen Elemente (bauliche Haupt- und Nebenanlagen) sind innerhalb dieses Rahmens zu halten.

In den „Hochbauten“ (Baufelder) sind alle für die Betreibung des Yachthafens notwendigen Einrichtungen vorgesehen. Dazu gehört neben den Verwaltungs- und Büroeinrichtungen, Räume für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO des Hafen- und Sportbootwesens (z.B. Lotsen u.ä.), Imbisseinrichtungen, Kioske, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (z. B. Naturinformationseinrichtung mit Verhaltensmaßgaben in Durchsetzung bestimmter Vorgaben aus dem ROV), Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen, 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Sondergebiet zugeordnet ist, Lager, Bootslager, Reparatur- und Serviceeinrichtungen, Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe (die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Yachthafen stehen z.B. Bootsreparaturservice, Segelmacher), 1 Bootswascheinrichtungen, 1 Fäkalienabsauganlage sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienhäuser mit insgesamt maximal 18 Ferienwohnungen (Baufelder 5 - 13 als Pfahl-/ Stelzen-

häuser) bzw. nicht mehr als 80 Betten. Alle Anlagen und Einrichtung sind für die Betreibung eines Yachthafen unerlässlich und dienen der Versorgung/ dem Service der Hafenanlage.

Über die Grünflächen soll eine natürliche Gestaltung der Außenanlagen erfolgen, um neben den zum Teil sehr technisch ausgerichteten Versorgungsanlagen und -einrichtungen Ruhezeiten zu schaffen und die Anlage auch nach außen hin abzuschirmen.

Im Bau Feld 1 sind vornehmlich die Einrichtungen zur Verwaltung der Hafeneinrichtung vorgesehen. Es wird ein zentraler Anlaufpunkt entstehen, der neben der An- und Abmeldung verschiedenste verwaltungstechnische Bereiche des Hafens abdecken soll. Hier soll auch der sogenannte „Umweltinformationsbereich“ entstehen und die Besucher hinsichtlich der angrenzend vorhandenen natürlichen Gegebenheiten sensibilisieren. Für die Versorgung der Gäste ist eine kleine Kiosk- und Imbisseinrichtung vorgesehen. Hier soll keine überörtliche Versorgung erfolgen, sondern lediglich eine kleine unkomplizierte Versorgung in einem begrenzten Umfang. Für die „betriebsbezogene“ Wohnung ist ausschlaggebend, dass die Personen der Betriebsverantwortung – insgesamt gesehen – entweder besonders nahe stehen (Betriebsinhaber und -leiter) oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen in der Weise an die Betriebsstelle gebunden sind, dass sie dort aus Gründen der Sicherheit des Betriebes bzw. der Wartung oder Reparatur der Betriebsanlagen jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen. Diese Wohnung ist aus Gründen des Hochwasserschutzes und der damit einhergehenden Absicherung über dem Bemessungshochwasser ausschließlich im Obergeschoss als zweitem Vollgeschoss zulässig.

Die Halle im Bau Feld 2 ist als Mehrzweckgebäude geplant und soll vor allem die Bootsservicebereiche, wie Reparaturstützpunkt, Bootshandwerk, Bootsbedarf u. a. aufnehmen. Außerhalb der Saison ist die Winterlagerung der Boote eingeplant. Zu diesem Zweck ist mit dem B-Plan auch eine Ordnung des zukünftigen Außenlagers im Planbereich notwendig.

Das Angebot von Winterlagerplätzen, sowohl innen als auch außen, ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor im gesamten Konzept. Mit dem B-Plan soll in diesem Bereich ein hohes Maß an anzubietenden Plätzen geschaffen werden. Mit der Planzeichnung sind die entsprechenden Bereiche hinsichtlich der Flächennutzung als Sonderbaufläche dargestellt und konkret als Fläche für Stellplätze/ Bootstellplätze festgesetzt worden. Innerhalb dieser Fläche sind die notwendigen Stellplätze einschließlich der entsprechenden Zufahrten einzuordnen. Eine interne Gliederung dieser Fläche wird mit dem B-Plan nicht erfolgen. Diese Fläche muss wirtschaftlich gesehen, den differenzierten Nutzungen genügen, so dass keine „Aufstellordnung“ für Pkw in der Saison oder Boote/ Schiffe im Winterlager vorgegeben wird. Die „Parkordnung“ soll dabei nicht Aufgabe dieses B-Planes sein.

Weiterhin ist mit der Einordnung von Sanitäreinrichtungen (Bau Feld 1) mit zentraler Wasserver- und Abwasserentsorgung ein deutliches Qualitätsmerkmal vorgesehen. Eine hohe Qualität im Bereich der Versorgung der Gäste zieht unweigerlich eine positive Resonanz und einen Grund wiederzukommen nach sich. So ist ebenfalls ein separater Bootswaschplatz vorgesehen. Damit erfüllt der Yachthafen einen Bedarf der sich größtenteils aus den heimischen Dauerliegern ergibt, denen somit in ihrem Heimathafen eine vollständige Rundumversorgung geboten wird (z.B. Vorbereitung und Abschluss der Saison - Bootspflege). Mit der Errichtung der Fäkalienabsaugereinrichtung entspricht der Yachthafen den neuen technischen Parametern an die Sportboote und Erholungsschiffe, welche zukünftig nur noch über geschlossene Sanitäreinrichtungen verfügen sollen, um somit der missbräuchlichen Entsorgung auf den Gewässern entgegenzuwirken. Diese geschlossenen technischen Anlagen können nur noch an Land über sogenannte Absaugereinrichtungen entsorgt werden. Für einen modernen Yachthafen mit umfangreichen Service ist eine solche Einrichtung also grundsätzlich einzuplanen und einzurichten.

In den Bau Feldern 4 – 13 sollen die Beherbergungskapazitäten der Einrichtung eingeordnet werden. Erfahrungswerte zu anderen Anlagen zeigen, dass die Kombination von maritimen Einrichtungen mit touristischen Übernachtungskapazitäten einen hohen Marktwert haben und aus ökonomischer Sicht ein wichtiges Standbein darstellen. Die Beherbergungskapazitäten sind dabei in einem funktionalen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Hafen zu betrachten. Von hier aus können z. B. hafeneigene Boote für Tagesausflüge/ Segeltörns gebucht und unternommen werden. Für die Zukunft ist abzusichern, dass maximal 18 Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 80 Betten entstehen. So sollen im Bau Feld 4 möglicherweise 7 Ferienwohnungen entstehen und die restlichen Kapazitäten von 9 Ferien-WE in den Bau Feldern 5 – 13 als Stelzenhäuser abgedeckt werden. In jedem Fall ist die Obergrenze mit 18 Ferienwohnungen nicht zu überschreiten. (rechtliche Absicherung über geeigneten Vertrag, z. B. städtebaulichen Vertrag)

Mit allen Planungen wird innerhalb der Umnutzung des Kommunalhafens Gustow zu einem Yachthafen eine Erhöhung des Standards und eine Verbesserung der Qualität erreicht sowie eine umfassendere und vor allem gezielt gesteuerte Versorgung und Betreuung der Besucher hergestellt. Die Festsetzungen (z. B. Höhen, Geschossigkeit, Bauweise) sind unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden Funktionalität und der umgebenden Bedingungen erfolgt.

Mit der Umsetzung der Vorhaben wird eine deutliche Verbesserung der touristischen Infrastruktur der Gemeinde Gustow insgesamt sowie eine kontrollierte Nutzung des Planbereiches erreicht, die im Gegensatz zur derzeit ablaufenden unkoordinierten Nutzung einen wesentlichen Gewinn in diesem Bereich der Gemeinde nach sich ziehen wird. Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert. Für die Nutzung „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sind als Obergrenzen maximal 18 Ferienwohnungen mit maximal 80 Betten vorgesehen. Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch den zukünftigen Bauherrn gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen.

Mit allen genannten Einrichtungen und Anlagen ist eine Wirtschaftlichkeit der Anlage möglich. Art und Maß erlauben Vorhaben, die eine umfangreiche aber auch notwendige Palette der Versorgung ergeben. Mit den Obergrenzen werden Vorhaben entstehen, deren Auswirkungen im Plangebiet selbst und in der Umgebung abgefangen werden können. In Bezug auf ihre Außenwirkungen wurde die gesamte Planung (einschließlich der wasserseitig geplanten Einrichtungen) auf ihre Verträglichkeit mit den angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowie auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft. Unter bestimmten Voraussetzungen, die Bestandteil der Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren sind, ist das gesamte Vorhaben als verträglich zu betrachten.

Mit den getroffenen örtlichen Bauvorschriften hat sich die Gemeinde zu einem geeigneten, erforderlichen und angemessenen Rahmen gemäß des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes entschieden, der neben den städtebaulichen Festsetzungen (Teilversiegelung der Stellplatzbereiche, Fassadenbegründung, Durchgrünung der Freiflächen usw.) und geeigneten vertraglichen Regelungen (Bauzeitenregelungen, Beschränkung des Bootsverkehrs usw.) dem ökologischen Anspruch des Naturhafens gerecht wird. Dazu gehört die Verwendung von Holz als Hauptbaustoff für die Fassaden der Ferienhäuser in den Baufeldern 5 - 13 sowie die mögliche Einordnung von alternativen Energiegewinnungsanlagen im Bereich des Fassaden und Dächer. Die Einordnung der Einzelferienhäuser (5 - 13) erfolgte separat zu den ansonsten eher touristisch-maritim ausgerichteten anderen baulichen Anlagen, in einem Bereich der sehr natürlich ausgeprägt ist. Durch die Herstellung von Stelzenhäusern wird der Uferbereich weitestgehend erhalten. Hier bietet sich die Anwendung von Holzkonstruktionen bzw. der Einsatz des Baustoffes Holz für die Fassadengestaltung an.

Für die übrigen Baufelder erfolgte keine explizite Regelungen zur Verwendung eines bestimmten Fassadenmaterials, da alle Gebäude aufgrund ihrer geplanten Größe eher statisch funktionellen Gesichtspunkten unterliegen werden. Um dennoch die ökologischen Gesichtspunkte und das Ortsbild nicht zu vernachlässigen sind Fassadenbegrünungen festgesetzt worden.

Die Möglichkeit des Einsatzes alternativer, erneuerbarer Energien, in Form von Solarenergie, ist im Bereich des Fassaden- und der Dachgestaltung, ebenfalls unter Berücksichtigung der ökologischen Faktoren, zugelassen worden.

Als weitere örtliche Bauvorschrift erfolgte eine Regelung zu den Gebäuden in den Baufeldern 5 - 13, hinsichtlich ihrer bauliche Ausführung zwischen Unterkante des EG- Fußbodens und der Oberkante der darunter liegenden Wasser- bzw. Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung. Dieser „Raum“ ist baulich so freizuhalten, dass kein Vollgeschoss entsteht.

10. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes

10.1 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, die für die Versorgung des Plangebietes allerdings um- und ausgebaut werden müssen. Strom ist über die Trafostation auf dem Flurstück 3/4 verfügbar. Die über das Plangebiet laufende Freileitung wird im Rahmen der Vorhabensrealisierung im Erdreich verlegt und stellt so keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mehr dar. Eine Versorgung mit Elektroenergie, kann die E.ON edis zusichern. Die Erarbeitung einer technischen Lösung wird bei Vorliegen eines objektiven Erfordernisses vorgenommen. Zusätzlich zu den herkömmlichen Energieversorgungsmöglichkeiten sind Solaranlagen geplant, um den Energiebedarf möglichst auch aus erneuerbaren Ressourcen zu decken.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, an die E.ON edis zu stellen. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreiten. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist die E.ON edis auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen wird.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bepflanzungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Die E.ON edis empfiehlt, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/ Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nach Antragstellung unterbreitet die E.ON edis jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, dass ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freigehalten werden. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.ON edis durchzuführen. Dazu benötigen der Versorger dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Überqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Kabel

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) die sich in der Ortslage Gustow befinden, abgesichert werden. Die Wasserversorgung der Gemeinde Gustow erfolgt über ein zentrales Netz, welches vom Wasserwerk Glut-zow gespeist wird. Ausgenommen hiervon sind die Ortslagen Prosnitz und Drigge, welche nicht erschlossen sind.

Die Versorgung der Vorhaben des B-Planes Nr. 3 über das öffentliche System ist möglich und sollte nach Auffassung des ZWAR angesichts der vorgesehenen Nutzung, der Versorgungssicherheit, aus Gründen des Gesundheits- und Gewässerschutzes sowie aus wasserrechtlicher Sicht, realisiert werden. Der nutzbare Anschlusspunkt befindet sich in der Ortslage Gustow ca. 1.400 m von Hafengelände entfernt. Neben dem gesamten Plangebiet sind auch alle Vorhaben intern neu anzuschließen. Nutzbare Leitungsführungen und Anlagen für diese Versorgungsleistung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dazu sind sowohl die technischen Fachplanungen mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen, als auch die entsprechenden Verträge, hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser, mit ihm abzuschließen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen (dazu gehören auch Kanäle und Leitungen), sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, bedürfen der behördlichen Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG M-V vom 30.11.1992 (GVBl. M-V S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der elektronischen Kommunikation im Verwaltungsverfahren vom 17.12.2003 (GVBl. M-V 2004, S. 2). Für die Erteilung der Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG M-V ist in diesem Fall das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund (StAUN), Dezernat 330, Badenstraße 18, 18439 Stralsund zuständig. Der Antragsteller muss die versorgungspflichtige Körperschaft, in diesem Fall der ZWAR sein. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. M-V S 376).

10.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser kann durch Anschluss an die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) mit Errichtung der Kläranlage und der Ortskanalisation Gustow ab 2010 abgesichert werden.

Dazu sind mit Erschließung des Plangebietes, neue interne Schmutzwasserleitungen und -anlagen zu verlegen. Nutzbare Anschlusspunkte zum zentralen öffentlichen Netz (Ortslage Gustow) sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Dieser Sachverhalt ist im konkreten technischen Planungsverfahren zu klären. Gemäß der Zeitschiene und dem Investitionsplan des ZWAR wird die neue Kläranlage Gustow und der Ausbau der Ortskanalisation im Jahr 2010 errichtet. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen und in die neu zu errichtende Kläranlage Gustow übergeben.

Mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist die technische Fachplanung auch unter Berücksichtigung der anzuschließenden EWG abzustimmen sowie sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser abzuschließen.

Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Abwasseranlagen (dazu gehören auch Kanäle und Leitungen, auch des Niederschlagswassers), die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen der behördlichen Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG M-V vom 30.11.1992 (GVBl. M-V S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der elektronischen Kommunikation im Verwaltungsverfahren vom 17.12.2003 (GVBl. M-V 2004, S. 2). Für die Erteilung der Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG M-V ist in diesem Fall das Staatliche Amt für

Umwelt und Natur Stralsund (StAUN), Dezernat 330, Badenstraße 18, 18439 Stralsund zuständig. Der Antragsteller muss die versorgungspflichtige Körperschaft, in diesem Fall der ZWAR sein. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. M-V S 376).

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zur Planung der vorgesehenen Annahmestellen für Fäkalien und für mögliche Sonderabfälle, wie Altöl und Bilgenwasser ist zu berücksichtigen, dass die Anlage zur Lagerung dieser den Anforderungen der Anlagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern zu entsprechen hat. Die Fäkalienannahme ist nach den allgemeinen Regeln der Technik auszuführen. Die Behälter müssen bei leerem Zustand bis zu einer Höhe des Bemessungshochwassers von 2,60 m ü. HN gegen Auftrieb gesichert sein. Der Umgang sowie die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen gemäß § 20 Landeswassergesetz M-V schriftlich anzuzeigen. Bei den Inhalten von den Boots-fäkalientanks, die in einem Sammelbehälter aufgefangen werden sollen (Fäkalienannahmestelle), handelt es sich um Abfall. Diese Stoffe müssen entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden.

Bootswascheinrichtungen

Bei dem anfallenden Waschwasser handelt es sich um Abwasser. Dieses ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Eine Einleiterlaubnis in die Gustower Wiek wird durch die zuständige Behörde dem STAUN STRALSUND nicht in Aussicht gestellt. Die Waschanlagen sind so auszubilden, dass kein Abwasser in die Gustower Wiek gelangen kann. (Schriftverkehr mit dem STAATLICHEN AMT FÜR UMWELT UND NATUR STRALSUND, 07.07.2005)

10.4 Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). 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 Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

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 zum B-Plan 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. Sollte eine Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstückgröße usw. sind zu beachten).

Es ist im Plangebiet davon auszugehen, dass lediglich ein geringer Prozentsatz an Flächen versickern kann, da hohe Grundwasserspiegel anzunehmen sind. Deshalb zeichnet sich für Plangebiet folgende Niederschlagswasserlösung ab.

Das Niederschlagswasser der Stellplatzbereiche ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über herzustellende private Gräben oder Sammelleitungen in die

Gustower Wiek (Gewässer I. Ordnung) eingeleitet wird. Dazu sind die entsprechenden Wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund (StAUN), zu beantragen.

Das Niederschlagswasser der vollversiegelten Verkehrsflächen (auch innere Fahrwege) und der Gebäude im Plangebiet ist ebenfalls, wie oben benannt zu sammeln und über die Leitungsführungen oder private Entwässerungsgräben in die Gustower Wiek einzuleiten. Da das Plangebiet nicht als öffentlicher Bereich zu betrachten ist, werden private Entsorgungslösungen betrieben werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung sind mit der Entwurfsbearbeitung die entsprechenden Prüfungen und Abstimmungen für eine Niederschlagswasserversickerung und/ oder Einleitung in ein Gewässer vorzunehmen. Das Einleiten des Niederschlagswassers in die Gustower Wiek stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar. Mit den Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Genehmigungen und Erlaubnisse, anhand der konkreten Bauplanungen zu beantragen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Dez. 310, Badenstraße 18, 18439 Stralsund die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2 und 7 WHG und § 8 Landeswassergesetz M-V 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.

10.5 Kommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten (siehe Anlage). Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Planung der Erschließung des Neubaugebietes ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow zuständig.

Die für die Maßnahme ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich. In diesem Zusammenhang werden folgende Angaben oder Unterlagen benötigt:

- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers
- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros
- Geografische Darstellung des Bebauungsgebietes mit Markierung der Teilflächen
- Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung
- Aussagen zur geplanten Koordinierung

- Koordinierter Leitungsführungsplan
- Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche
- Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast
- Informationen zur späteren öffentlichen Widmung
- Detailangaben zu den Flurstücken (Nr., Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Abs. 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Baugebiet abgegeben. Die T-Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Abs. 2 TKV abgeben. Wir möchten Sie bitten, beiliegende Grundstückseigentümergeklärung (GEE) ausgefüllt an die T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung, PTI 23, Bistower Weg 20, in 18198 Kritzmow zurück zu senden.

Für Telekommunikationsinfrastruktur der T-Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T-Com. Hierfür stellt der Investor der T-Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

10.6 Gasversorgung

Die Gemeinde Gustow ist zentral mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser-Ems-AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nördlich des Plangebietes.

Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes und somit Anschluss/ Versorgung des Plangebietes ist möglich. Für den Betrieb und den Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag. Die Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können (z. B. Verbundsteinpflaster).

Den nachfolgend arbeitenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass sie sich über die neuverlegten Leitungen in der Bezirksmeisterei der EWE AG informieren müssen. Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt. Mit der EWE AG sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung/ Erweiterung des Plangebietes mit Gas abzuschließen.

10.7 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

10.7.1 Straßenerschließung

äußere Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die vorhandene öffentliche Gemeindestraße nach Drigge direkt zu erreichen und so erschlossen. Da die Gemeindestraße auch zur Erschließung der Ferienhaussiedlung Drigge dient und bereits relativ stark befahren ist, wird sich die Frequentierung der Straße im Verhältnis nur sehr unwesentlich erhöhen. Ein Teilbereich dieser Straße ist, unter dem Gesichtspunkt der Darstellung der vorhandenen nutzbaren Verkehrserschließung, als solche festgesetzt worden.

Hinsichtlich des Ausbaus des Verkehrsknotens Landesstraße L 29 und Gemeindestraße sind Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Stralsund bereits vorab durchgeführt worden. Im Zuge des Raumordnungsverfahrens (Stellungnahme vom 26.11.2003) waren durch das Straßenbauamt Stralsund eventuell notwendige Kreuzungsausbauten angesprochen worden. In der erneuten Stellungnahme vom Straßenbauamt (23.03.2005) heißt es dazu:

„Wegen der hohen Verkehrsstärke in dem betreffenden Bereich der L 29 und der Lage des Knotenpunktes Gemeindestraße / L 29 an der freien Strecke in einer Kurve wären auch ohne den geplanten Naturhafen bauliche Veränderungen an dem vorgenannten Knotenpunkt erforderlich. Da für den Ausbau des Knotenpunktes keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen und der Knotenpunkt keinen Unfallschwerpunkt darstellt, wird dieser erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Straßenbauverwaltung ausgebaut. Abweichend von meiner Stellungnahme stimme ich dem geplanten Vorhaben Naturhafen Gustower Wiek ohne den geforderten Linksabbiegestreifen und den Rechtsausfahrkeil zu.“

innere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Verkehrswege.

Die vorhandene Grundstückszufahrt ist für die Erschließung des Plangelandes erfasst und festgesetzt worden. Mit der verbindlichen technischen Planung kann es möglicherweise zu Veränderungen in den Aufweitungen und Radien kommen. Mit der Festsetzung der internen nutzungsbedingten Verkehrsflächen wird diese Möglichkeit berücksichtigt.

Die innere Verkehrsfläche zum Wendehammer (Hauptzufahrt) ist in einer Breite von 6,0 m festgesetzt worden. Dabei ergibt sich die Möglichkeit eine Fahrbahn von z. B. 4,75 m Breite mit verminderter Geschwindigkeit herzustellen, wobei die übrigen 1,25 m für die Herstellung der seitlichen Niederschlagswassermulden (z. T. überfahrbar), der Ausbildung als Fußweg, die Einordnung der Straßenbeleuchtung u. ä. zur Verfügung stehen (nur eine Variante der Fahrbahnausbildung). Die Herstellung einer Mischnutzung (Mitbenutzung eines überfahrbaren Gehweges durch den Fahrzeugverkehr) ist ebenfalls möglich. Mit der Wendeeinrichtung (Wendeschleife - äußerer Wenderadius 12,5 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1,0 m) nach EAE 85/95 kann ein Befahren durch Busse und Müllfahrzeuge ebenfalls abgesichert werden. Die Grüninsel hat einen Durchmesser von 6,0 m. Die östliche Erschließungsstraße, zu den Ferienunterkünften ist in einer Breite von 4,0 m festgesetzt worden, da hier lediglich der Anliegerverkehr zu berücksichtigen ist. Eine Nutzung durch Sportboothafennutzer ist logistisch gesehen nicht vorgesehen, ebenso ist keine Befahrung durch die Müllfahrzeuge angedacht. Verkehrsregelnde und -leitende Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sind mit dem Landkreis Rügen als zuständige Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und unterliegen auch als Privatstraße der Genehmigungspflicht durch den Landkreis Rügen. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist dem Straßenverkehrs- und Ordnungsamt in mindestens 2facher Ausfertigung zur Genehmigung einzureichen.

Den sich aus der realistischen Nutzung ergebenden Anforderungen an die Ausbildung der Straße ist zu entsprechen. Die konkrete technische Verkehrsplanung wird die tatsächliche Einordnung und Aufteilung vorgeben. Der B-Plan sichert nur die dafür notwendigen Flächen.

Die im Plangebiet vorgesehenen internen nutzungsbedingten Wege und anderen Flächen (kein Fahrzeugverkehr) werden nicht gesondert erfasst und gesichert. Aus heutiger Sicht scheint es nicht sinnvoll, bereits mit dem B-Plan festsetzen zu wollen, in welchen Bereichen Fuß- und Wanderwege o. ä. eingeordnet werden. Diese Nutzungen können auch ohne eine Festsetzung im B-Plan in den sonstigen Sonderbauflächen eingeordnet werden, da sie als Nebenanlagen nach §

14 Abs. 1 BauNVO zu betrachten sind und danach auch außerhalb von Baufeldern und konkret gesicherten Flächen errichtet werden dürfen. Der B-Plan will mit dieser Entscheidung zur Nichtdarstellung planerische Zurückhaltung zeigen und nicht dem Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers für die „Außenanlagen“ vorgreifen.

10.7.2 Stellplätze

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes ist gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) mit den einzelnen Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Folgende Nutzungen stehen vornehmlich zur Berücksichtigung an:

1.4 Wochenend- und Ferienhäuser (hier: Ferienwohnungen)

1 Stellplatz (Stpl.) je Ferienhaus

18 Ferienwohnungen bei 1 Stpl. je Wohnung

18 Stellplätze

5.1.2 Bootshäuser und Boots Liegeplätze

1 Stellplatz (Stpl.) je 2 bis 5 Liegeplätzen (Lpl.)

Liegeplatzkapazität (Bestand und Planung)

150 Liegeplätze bei 1 Stpl. je 2 Lpl.

75 Stellplätze

Aus dieser Annahme ergibt sich ein Bedarf von mindestens 93 Stellplätzen. Mit der Planzeichnung sind direkt 28 Stellplätze ausgewiesen und festgesetzt. Für die restliche Kapazität ist mit der Planzeichnung zum B-Plan eine Gesamtfläche von ca. 3.120 m² für Stellplätze und Bootsstellplätze gesichert worden, die in der Lage ist die übrigen Stellplätze aufzunehmen. Die Begründung für dieses Vorgehen liegt in der geplanten Doppelnutzung der Stellplatzflächen auch als Winterlager für die Boote. Da hier eine starre „Ordnung“ in der Nutzung eher hinderlich wäre, ist lediglich die gesamte zur Nutzung anstehende Fläche gesichert worden. Im Weiteren sind hier auch größere Bewegungsflächen für den Travellift zu berücksichtigen und einzuplanen. Die Wirtschaftlichkeit eines Yachthafens berechnet sich zu großen Teilen auch in seinem Angebot an eben diesen Winterlagerflächen. Dem soll mit der Planung entsprochen werden.

10.8 Altlasten / Abfallentsorgung/ Schiffabfallentsorgung

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen in der derzeit geltenden Fassung, mit den entsprechenden Änderungssatzungen, ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen.

Bei der Planung und dem Bau von Erschließungsstraßen und den Ausbau von Straßen, auf denen Müllfahrzeuge zum Einsatz kommen sollen, sind die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften (UVV Müllbeseitigung) BGV C 27 und (UVV Fahrzeuge hier 3-achsige Müllfahrzeuge, 10 m Länge, LKW 22,0 t) BGV D 29 sowie die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 hier 3-achsige Müllfahrzeuge, 10,0 m Länge, LKW 22,0 t zu berücksichtigen. Für den Einzelfall sind Nachfragen an die Abfallwirtschaft für Rügen (AfR) Eigenbetrieb des Landkreises Rügen, Industriestr. 1 in 18573 Samtens, Tel. 038306 2213 zu richten. Mit dem B-Plan ist eine Wendeeinrichtung (Wendeschleife - äußerer

- 25 -

Wenderadius 12.5 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1,0 m) nach EAE 85/95 festgesetzt worden, die ein Befahren durch Busse und Müllfahrzeuge zulässt. Die Grüninsel hat einen Durchmesser von 6,0 m.

Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann die AfR einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann. Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

„Seit dem 31.12.2003 ist das Gesetz über die Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Schiffsabfallentsorgungsgesetz - SchAbfEntG M-V) vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 679) in Kraft getreten. Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten für alle Schiffe im Sinne des § 2 Nr. 2, die einen Hafen in Mecklenburg-Vorpommern anlaufen oder in diesem betrieben werden, und Häfen im Sinne des § 2 Nr. 8, die üblicherweise von diesen Schiffen über See angelaufen werden. Schiffe im Sinne des § 2 Nr. 2 sind seegehende Fahrzeuge jeder Art einschließlich Fischereifahrzeuge, Binnenschiffe, Sportboote, Tragflügelboote, Luftkissenfahrzeuge, Tauchfahrzeuge und schwimmende Geräte, soweit sie im Seegebiet eingesetzt sind. Zum „Seegebiet“ gehören auch die Sund- und Boddengewässer sowie Haffe und Wieke. Ein Hafen ist nach § 2 Nr. 8 ein Ort oder ein geografisches Gebiet, der/das so angelegt und ausgestattet wurde, dass er/es im Prinzip Schiffe, einschließlich Fischereifahrzeuge und Sportboote, aufnehmen kann. Nach dem Schiffsabfallentsorgungsgesetz haben die Hafenbetreiber zu gewährleisten, dass für die den Hafen üblicherweise anlaufenden Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sind die Hafenbetreiber verpflichtet, Abfallbewirtschaftungspläne aufzustellen und nach Genehmigung durch die zuständige Behörde in geeigneter Weise bekannt zu machen. Entsprechend der Nutzung des Hafens können folgende Abfälle zur Entsorgung anfallen: hausmüllähnliche Schiffsabfälle, Papier, Glas, Leichtverpackungen, Verbundstoffe, Schiffsabwasser aus eingebauten Tanks und ggf. Altöl, Bilgenwasser, Starterbatterien, sonstige gefährliche Abfälle.“

Da der Hafen Gustow üblicherweise von Schiffen über See angelaufen wird, fällt er unter den Anwendungsbereich des Schiffsabfallentsorgungsgesetzes und muss dementsprechend allen Pflichten des Gesetzes nachkommen.“ (Schriftverkehr mit dem STAATLICHEN AMT FÜR UMWELT UND NATUR STRALSUND, 07.07.2005)

10.9 Löschwasserbereitstellung/ Belange des Brandschutzes

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz (Abs. 4, DVGW Arbeitsblatt W 405) von 48 m³ abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten.

Mit den nachfolgenden Bauantragsverfahren ist zu prüfen, ob für den gesamten Yachthafen ein Objektschutz abzufordern ist. Dabei sind die zur Ausführung der Vorhaben verwandten Baumaterialien unbedingt zu berücksichtigen. Der Objektschutz ist der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, zum Beispiel Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser usw. (Abs. 5, DVGW Arbeitsblatt W 405).

Aus den öffentlichen Leitungen und Anlagen des ZWAR kann keine Löschwasserversorgung abgesichert werden. Aus diesem Grund sind Entnahmestellen in der Gustower Wiek vorzusehen und entsprechend zu beantragen. Die technischen Einzelheiten sind im Zuge der Bauantragstellung zu klären.

Die Entnahme von Wasser aus einem Küstengewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Lediglich die Entnahmestelle, falls sie eine bauliche Anlage ist, bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 86 LWaG M-V durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund. Die Entnahmestelle muss eine bestimmte Tiefe ausweisen, z. B. Kaimauer. Entnahmeleitungen in die Gustower Wiek zu legen, sichert nicht die Löschwasserbereitstellung.

11. Schutzgebiete und -objekte

11.1 Allgemeine Aussagen

Die natürlichen Bedingungen im Großraum und der Umgebung sind sehr wertvoll.

Dieser Tatsache wird in vielen einschlägigen Untersuchungen, Programmen, Konzepten (z. B. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern) derart Tribut gezollt, dass die dort vorgenommenen Einstufungen der einzelnen Betrachtungskriterien in der Regel sehr hoch angelegt werden.

Bei Begutachtung des Plangebietes sind weitere Schutzgüter zu berücksichtigen:

- 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens gem. § 19 LNatG M-V
- 200 m Bauverbotszone gem. § 89 LWaG M-V
- das EU-Vogelschutzgebiet sowie das Feuchtgebiet nationaler Bedeutung „Greifswalder Bodden“ sowie
- das FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen - aber beachtenswerte Nähe nach Regelvermutung).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich geschützte Biotop nach § 20 LNatG M-V (temporäres Kleingewässer und (Land-)Schilfröhricht). Eine Beeinträchtigung ist nach § 20 Abs. 1 in begründeten Einzelfällen zulässig, so dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme erteilt werden konnte (siehe Pkt. 11.15 und aus GOP).

Geschützte Flachwasserbereiche sind nicht betroffen. Das Hafenbecken wurde im Norden und Westen befestigt und zusammen mit der Fahrrinne auf eine Wassertiefe von 4 - 5 m ausgebagert.

Schutzgebiet und -objekte nach §§ 22, 26 und 27 des LNatG M-V werden nicht berührt.

Bei dem überwiegenden Teil des Gustower Oszuges handelt es sich um eine nach § 20 LNatG M-V geschütztes Geotop. Nach LUNG M-V (schriftliche Mitteilung an UMWELTPLAN GMBH STRALSUND zum Oszug bei Gustow) können für den angebauten, nicht mit Mischwald bestandenen Teil des Oses „keine Gründe des Geotopschutzes“ angeführt werden (aus UMWELTPLAN STRALSUND GMBH 2003, Naturhafen Gustower Wiek - Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach den „Geschützten Biotopen, Geotopen des Landkreises Rügen“, die in den letzten Jahren überarbeitete wurden, liegt das Plangebiet außerhalb der dort dargestellten Geotope.

Die Gustower Wiek ist Laichschongebiet (Nr. 0403) des Fischereibezirkes Stralsund. Nachgewiesen wurden überwiegend Heringslaich und die Larven von Grundeln, Heringen und dem Dreistacheligen Stichling (aus GOP).

Mit dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern wird die Insel Rügen in die Großlandschaft Ostseeküstengebiet eingestuft und das Plangebiet mit in die Landschaftszone Inner- Rügen und Strelasund.

Auszugsweise weitere Bewertungen, die die Wertigkeit des Plangebietes aufzeigen:

- Einstufung der Bedeutung für den Naturhaushalt - *Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich*
- potentiell natürliche Vegetation – *Subatlantische Stieleichen- Buchenwälder,*
- Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume – *Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit,*
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes – *Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit,*
- Schutzwürdigkeit des Bodens – *Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit sowie Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit*
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers – *Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit sowie Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit,*
- Anforderungen an die Raumplanung/ Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung – *Bereiche mit herausragender Bedeutung.*

Mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern sind die o. g. grundlegenden naturschutzrechtlichen Belange ebenfalls hervorgehoben worden. Dabei ist der Planbereich als

- Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege
und
 - Tourismusentwicklungsraum
- eingestuft worden.

Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind als *Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege* zu sichern und zu pflegen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorsorge ist für das Plangebiet zu berücksichtigen. Dabei ist die Zuordnung als *Tourismusentwicklungsraum* zu berücksichtigen. Hier soll der Tourismus sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anstreben. Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen als Entlastungs- und Ergänzungsbetriebe zu den Hauptferienorten entwickelt werden.

Trinkwasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen werden nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen vorhanden die dem Denkmalschutz nach Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) unterliegen. Im Umfeld sind aber Bodendenkmäler nach DSchG M-V vorhanden bzw. werden vermutet.

11.2 Landschaftsschutzgebiet „Mittlerer Strelasund“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlerer Strelasund“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock Nr. 18-3/66 vom 04.02.1966 in Verbindung mit der Naturschutzverordnung der DDR vom 18.05.1989) gemäß § 23 LNatG M-V.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 3 wurde durch die zuständige Naturschutzbehörde, dem Landkreis Rügen auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 LNatG M-V vom 21.07.1998 die Ausgliederung der betroffenen Vorhabensbereiche (land- und wasserseitig) aus dem LSG „Mittlerer Strelasund“ mit einem entsprechenden Verfahren vorgenommen. Mit dem Amtsblatt Nr. 102 vom 21. März 2006 ist die 1. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mittlerer Strelasund“ vom 10. Februar 2006 bekannt gemacht worden und somit in Kraft getreten.

11.3 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des land- und seeseitigen 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 19 LNatG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Gemäß Abs. 3 Nr. 4 dieses Gesetzes 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 des Baugesetzbuches erreicht hat. Zuständige Naturschutzbehörde ist der Landkreis Rügen.

Da dieser B-Plan Vorhaben und Nutzungen zulässt, die im Zusammenhang mit einer Yachthafenentwicklung stehen, ist eine Entwicklung im 200 m Bereich zur Küste nicht zu verhindern. Die Festsetzungen des B-Planes einschließlich der dazu vorgenommenen Gutachten und Prüfungen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde während des Aufstellungsverfahrens abgestimmt.

Mit Datum vom 12. April 2006 wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde dem Landkreis Rügen unter Az.: KR 706102-2006-05 die Ausnahme von den Verboten nach § 19 Abs. Landesnaturschutzgesetz M-V vom 22.10.2002 gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatSchG M-V für dem im 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen befindlichen B-Plan erteilt.

11.4 200 m-Bauverbotsbereich gem. § 89 LWaG M-V

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes in einer Entfernung bis zu 100 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers sowie in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen und auf dem Strand nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen von den Verboten dieses Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Mit der Gestaltung des Plangeltungsbereiches ist das o. g. Schutzgebiet genauso berücksichtigt worden, wie der in gleicher Entfernung liegende 200 m – Küsten – und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V (siehe Punkt 9.3).

Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund (StAUN). Die Planungen sind mit dem StAUN Stralsund abgestimmt worden, wobei davon ausgegangen werden kann, dass durch Berücksichtigung der bereits eröffneten Anregungen, eine Vereinbarkeit mit den Planungen erzielt wird. Die Zustimmung des StAUN, SG Wasserwirtschaft ist der Planung erteilt worden.

Damit sind die Vorgaben des § 89 LWaG M-V erfüllt worden. Es bedarf keiner gesonderten Ausnahmegenehmigung, da sich die zukünftigen Vorhaben innerhalb eines B-Planes befinden, für den durch die zuständige Behörde eine Zustimmung vorliegt.

11.5 FFH- Gebiet DE 1747-301 und EU- Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden

Das Plangebiet liegt außerhalb des FFH- Gebietes DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ (Abstand zur Grenze ca. 190 m), welches das internationale Vogelschutzgebiet Greifswalder

- 29 -

Bodden und teilweise seine Uferbereiche erfasst sowie innerhalb des **EU-Vogelschutzgebietes DE 1747-401 „Greifswalder Bodden“** selbst. Beide Gebiete überschneiden sich größtenteils und ergänzen sich gegenseitig.

Zusammengefasst sind die schützens- und erhaltenswerten Lebensraumtypen ohne Angabe von Flächenanteilen: Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser; Lagunen (Strandseen); flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegrasswiesen); Riffe; einjährige Spülsäume; mehrjährige Vegetation der Kiesstrände; Ostseefels- und Steilküsten mit Vegetation; atlantische Salzwiesen; bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region; feuchte Dünentäler; magere Flachland- Mähwiesen; Waldmeister- Buchenwald; alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur und Moorbüschel.

Der Greifswalder Bodden ist Lebensraum für zahlreiche Wasservogelarten wie Saatgans, Bleißgans (ca. 130.000), Schellenente (ca. 12.000), Bergente (ca. 70.000), Eisenente (ca. 80.000) usw. (zahlreiche Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH- Richtlinie). Kliffküste; Geschiebemergelkliffs mit kiesigen, stark mit Geröllen und Blöcken betreuten Stränden, Flachküste mit Strandwällen, Dünen und Hakenbildungen sind bedeutend zu finden. Die Verletzlichkeit liegt in der Gefährdung durch Eutrophierung; Nährstoffeintragung aus Düngung, Entwässerung, Atmosphäre, Siedlungen, Industrie und sonstige Quellen. Weitere Gefahren ergeben sich aus dem Siedlungsdruck, Freizeitaktivitäten, Deiche und Entwässerung, Fischerei mit Stellnetzen und Küstenschifffahrt.

Für die Schutzgebiete werden eine große Anzahl an prioritären Arten und Typen erfasst. Vor allen Dingen regelmäßig vorkommende Zugvögel, Säugetiere, Amphibien und Reptilien und Fische. (siehe dazu entsprechende Standarddatenbögen)

Aus dem Plangebiet selbst, seiner Bebauung und Erschließung usw. (internes) ergibt sich keine flächige Berührung mit dem benannten FFH-Gebiet. Der Hafbereich ist aus dem Schutzgebiet ausgeklammert. Das gesamte Vorhaben (land- und wasserseitig) liegt allerdings im EU-Vogelschutzgebiet.

Beeinträchtigung können sich aus der menschlichen Nutzung ergeben, in der Art, dass die FFH- Gebiete, vor allem zu Erholungszwecken betreten bzw. unter Berücksichtigung des Sportboothafens befahren werden. Durch die Planung und Verfestigung zum Hafen Gustower Wiek in die touristische Angebotsspanne der Gemeinde wird eine Berührung mit den angrenzenden Schutzgütern erfolgen, die höher ausfallen wird, als derzeit. Die Berührung selbst (Begehbarkeit/ Befahrbarkeit der Gebiete) ist bereits durch den Bestand zu verzeichnen, da die Schutzgüter grundsätzlich frei betretbar und ihre Nutzung nicht verboten ist, sondern lediglich eingeschränkt erfolgen soll.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 300 m Bereiches zu dem FFH- Gebiet und befindet sich innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes.

Mit der Planungsanzeige zum B-Plan wurde durch die Gemeinde ein Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) gestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden o. g. Fakten bereits festgestellt und entsprechend der rechtlichen Vorgaben dazu berücksichtigt. Durch die UmweltPlan GmbH Stralsund wurde eine „Verträglichkeitsstudie nach § 34 BNatSchG – Unterlage zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie“ zu gesamten Vorhaben Naturhafen Gustower Wiek (land- und wasserseitig) durchgeführt.

Die Prüfung erfolgte gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg- Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Zusammenfassend ist der „FFH-Verträglichkeitsstudie Naturhafen Gustower Wiek“ zu entnehmen, dass es sich bei dem Vorhaben gemäß § 14 Abs. 2 LNatG M-V um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, das sich im Wirkungsbereich des Vorhabens NATURA 2000-Schutzgebiete befinden und dass das Vorhaben somit ein Projekt im Sinne des § 34 BNatSchG darstellt und der Prüfung auf Verträglichkeit gemäß den Vorgaben der FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie unterliegt.

„Folgende Maßnahmen der Projektoptimierung wurden als geeignet bewertet, eine mögliche Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch das Vorhaben bereits im Vorfeld auszuschließen:

- Verzicht auf lärmintensive bauliche Aktivitäten am Naturhafen in der Brutperiode vom 01.04. bis 31.07. Bauliche Aktivitäten außerhalb des Gewässers sind in der Regel als unproblematisch zu werten, sofern eine Lärmwirkung auf die Brutinsel (Gustower Werder) von 47 dB (A) nicht überschritten wird (RECK et al., 2001),
- Verzicht auf Trübungsfahnen verursachende Arbeiten im Gewässer innerhalb der Vegetationsperiode der Wasserpflanzen vom 01.04. – 30.09.,
- optische Abschirmung von Teilen der Anlage zur Wiek durch Gehölzpflanzungen, naturnahe (unauffällige) Gestaltung der Gebäude, keine Ausrichtung von starken Lichtquellen vom Ufer in Richtung Gustower Wiek,
- Installation einer ausreichend dimensionierten Kläranlage und strenge Reglementierung des Einleitens von Bootsabwässern in die Wiek (geändert, nach aktuellem Planungsstand erfolgt Anschluss an die Kläranlage Gustow)
- regulierendes Nutzungskonzept in Bezug auf die wassersportliche Nutzung der Gustower Wiek durch Gäste des Naturhafens.

Aus gutachterlicher Sicht treten bei Beachtung der genannten Optimierungsmöglichkeiten der technischen Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der NATURA 2000-Gebiete im Zuge des geplanten Vorhabens „Naturhafen Gustower Wiek“ auf.

Es wird daher vorgeschlagen, das Vorhaben des „Naturhafens Gustower Wiek“ unter der Voraussetzung der aufgeführten Maßnahmen zur Projektoptimierung als verträglich im Sinne des § 34 Abs. 2 BNatSchG zu werten. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 34 Abs. 3-5 BNatSchG wird vor dem Hintergrund als nicht notwendig erachtet.“ (Auszug aus der FFH-Verträglichkeitsstudie Naturhafen Gustower Wiek von der UMWELTPLAN GMBH STRALSUND, Seite 71)

Einzelne Details zu Lebensraumtypen oder FFH-Arten sind der FFH-Verträglichkeitsstudie (UMWELTPLAN GMBH STRALSUND 2003) zu entnehmen. Gemäß landesplanerischer Beurteilung erfolgten im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens entsprechende umweltbezogene Maßgaben, die einzuhalten sind. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben wird das Vorhaben als raum- und umweltverträglich bzw. verträglich im Sinne der FFH-Richtlinie eingestuft (Landesplanerische Beurteilung, S. 17 ff, Punkt 1.2 Raumordnerische FFH-Verträglichkeit).

Die Konkretisierung der Planung, z. B. durch Wegfall der vormals geplanten Tankstelle oder der Anschluss an die Kläranlage Gustow statt einer zunächst geplanten separaten Kleinkläranlage mit Einleitung in die Gustower Wiek, führen zu geringeren potenziell betriebsbedingten Wirkungen, als noch im Rahmen des Raumordnungsverfahrens berücksichtigt wurden. Da der Bebauungsplan und die wasserseitigen Planungen der Steganlage die Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren berücksichtigen und sich auch durch die Zusammenlegung mehrerer FFH-Gebiete entlang des Strelasundes mit dem FFH-Gebiet Greifswalder Bodden inhaltlich die im ROV betrachteten FFH-relevanten Lebensraumtypen und -arten im Umfeld der Planung nicht geändert haben, ist auch von einer FFH-Verträglichkeit des Bebauungsplanes auszugehen.

11.6 Umweltverträglichkeit

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Dieses Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung.

Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbstständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu den Entscheidungen zählen danach u. a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen. Um dem gerecht zu werden, ist in der Anlage 1 unter Nr. 18 der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ eingeführt worden, welcher Vorhaben zusammenfasst, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass hier ein

B-Plan aufgestellt wird. Im Weiteren wird durch § 17 UVPG geregelt, dass die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt wird.

Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten. Mit Überprüfung der Anlage 1 ergibt sich für die mit dem B-Plan Nr. 3 festgesetzten **landseitigen** Vorhaben keine Vorprüfungs- oder Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens war durch die Prüfbehörden allerdings das gesamte Vorhaben „Naturhafen Gustower Wiek“ zu betrachten. Es wurde keine land- und wasserseitige Trennung vorgenommen. Gemäß den Vorgaben aus dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist eine Pflicht nach Maßgabe des Landesrechtes abzuleiten, welches wiederum bei der Errichtung eines Yachthafens (**wasserseitig**) mit mehr als 50 Liegeplätzen eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls § 3 Abs. 6 Satz 1“ vorsieht. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens war allerdings gemäß Raumordnungsgesetz eine Umweltverträglichkeitsstudie als Prüfgrundlage vorzulegen, welche durch die Prüfbehörde einer abschließenden „Überprüfung“ mit Formulierung der Endergebnisse unterzogen wurde. Die Umweltverträglichkeitsstudie wurde als Projekt-Nr. 12207-01 durch die UMWELTPLAN GMBH STRALSUND erstellt.

Im Ergebnis der UVS (UMWELTPLAN GMBH STRALSUND 2003) wurde unter Berücksichtigung der land- und wasserseitigen Planungen, der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Relief, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und Sachgüter und der möglichen Kompensation die Umweltverträglichkeit des gesamten Vorhabens „Naturhafen Gustower Wiek“ gesehen (aus UVS, S. 116).

Gemäß landesplanerischer Beurteilung erfolgten im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens entsprechende umweltbezogene Maßgaben, die einzuhalten sind. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben wird sowohl der Bau als auch der Betrieb als umweltverträglich eingestuft (Landesplanerische Beurteilung, S. 13 ff, Punkt 1.1 Raumordnerische Umweltverträglichkeit bzw. Pkt. 3.2 Begründung). Da der Bebauungsplan und auch die wasserseitigen Planungen der Steganlage die Maßgaben berücksichtigen, ist von einer Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit den wasserseitigen Planungen (gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) auszugehen.

11.7 Trinkwasserschutz

In der Vergangenheit wurde die Gemeinde durch die Wasserfassung Warksow und deren Trinkwasserschutzzonen gekennzeichnet. Zu dieser Wasserfassung läuft seit längerem ein Aufhebungsverfahren, für welches das Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern zuständige Behörde ist. Der Landkreis Rügen, Untere Wasserbehörde wurde im Juni 2004 darüber in Kenntnis gesetzt, dass der ZWAR die Brunnen am 02.06.2003 außer Betrieb genommen und zwischenzeitlich bereits zurückgebaut hat. Das Aufhebungsverfahren ist allerdings noch nicht abgeschlossen.

Das Plangebiet zum B-Plan Nr. 3 ist nicht durch Schutzanforderungen zu Wasserfassungen gekennzeichnet.

11.8 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort sowie seiner Umgebung und seinen Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst auf die Umgebung ergeben, sind ebenfalls nicht gegeben.

11.9 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmäler vorhanden. In direktem Umfeld zum „land- und wasserseitigem“ Vorhaben sind Bodendenkmale ermittelt. Für weitere Flächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen naheliegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde das zuständige Archäologische Landesmuseum, Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V, Herr Dr. Jantzen beteiligt und die mit dem Raumordnungsverfahren erteilten Informationen zu den vorhandenen Bodendenkmälern und ihrer genauen Lage hinterfragt. Dabei wurde festgestellt, dass die im Raumordnungsverfahren festgestellten „roten“ und „blauen“ Schutzbereiche, das Vorhaben „Naturhafen Gustower Wiek“ nicht in dem dargestellten Umfang berühren bzw. gar nicht tangieren.

So ist im Weiteren festzuhalten, dass innerhalb des Vorhabenbereiches, sowohl land- als auch wasserseitig keine relevanten „roten“ Bodendenkmäler vorhanden sind.

Die Farbe „rot“ kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.1.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff, ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438), vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V, nicht zugestimmt werden kann. In westlicher Richtung zum Plangebiet, noch hinter dem gemeindlichen Wohnblock befindet sich eine Schanzenanlage, die als „rotes“ Bodendenkmal nicht verändert werden darf. Das Vorhaben hat keine Einfluss auf dieses Bodendenkmal und seine Umgebung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (landseitiges Vorhaben) befinden sich keine „blauen“ Bodendenkmäler. Westlich zum Geltungsbereich, südlich zum gemeindlichen Wohnblock gelegen, befindet sich eine „blaues“ Bodendenkmal, welches allerdings durch die Vorhaben nicht berührt wird. Innerhalb des Hafenbeckens ist ein weiteres „blaues“ Bodendenkmal zu verzeichnen. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ist dieses Bodendenkmal zu berücksichtigen, da es durch die wasserseitigen Planungen bzw. Vorhaben Berührung erfahren kann.

Die Farbe „blau“ kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff).

Mit den Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist auf Folgendes hingewiesen worden:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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 Bodendenkmalschutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Das Plangebiet sind keine Anlagen bekannt, die als Bau- oder Kulturdenkmal unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu betrachten sind.

11.10 Waldflächen

Für das Plangebiet war im Aufstellungsverfahren anzunehmen, dass es sich entsprechend des Nutzungskataloges des Forstamtes Rügen bis zu seiner Umwandlung teilweise im Wald befindet. Für alle diese Flächen, die gemäß den Festsetzungen dieses B-Planes später außerhalb des Waldes liegen (Grün-, Sondergebiets- und Verkehrsflächen), musste eine Nutzungsänderung erfolgen, d.h. sie wurden aus dem Nutzungskatalog der Forst herausgelöst. Die Umwandlungsfläche umfasste für das Plangebiet ca. 0,36 ha.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um kleine Bereiche mit einer geringen wirtschaftlichen Funktion. Lediglich die Schutz- und Erholungsfunktion spielt eine gewisse Rolle. Da auch entsprechend des Raumordnungsprogrammes eine touristische Entwicklung des südwestlichen Teiles der Insel Rügen zwingend erforderlich ist, ist somit auch für die zuständige Forstbehörde der Antrag auf Waldumwandlung in der angegebenen Flächengröße nachvollziehbar. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldflächen ist geringer als an der Wiederbelebung der Hafenanlage.

Für die Umwandlungsflächen wird von Seiten der Forst ein Ersatz gefordert.

Die entsprechenden Anträge für die Nutzungsartenänderung wurden durch den Vorhabenträger an die Forstbehörde gestellt. Das notwendige Verfahren wurde durchgeführt.

Mit Datum vom 2. Juni 2006, Az.: klö-7444.2-06/06 wurde durch das Forstamt Rügen der Antrag auf Waldumwandlung zur Schaffung von Baurecht unter Erteilung von Nebenbestimmungen genehmigt.

11.11 Küstenschutz und Bemessungshochwasser

Für den Küstenbereich ist gemäß „Generalplan Küste“ ein Bemessungshochwasserstand von 2,60 m ü. HN anzunehmen, wobei ein örtlich zu erwartender Wellenauflauf noch nicht berücksichtigt ist. Bezüglich des gesamten Geltungsgebietes ist festzustellen, dass dieser aufgrund seiner Höhenlage beim Sturmfluten in Abhängigkeit vom Wasserstand überflutet werden kann.

Unter Berücksichtigung des o. g. Bemessungshochwassers ist für die landseitigen Gebäude, die einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen vermuten lassen, eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe von 2,60 m ü. HN festgesetzt worden. Für die sogenannte Betreiberwohnung ist textlich festgesetzt worden, dass sie im Obergeschoss als zweites Vollgeschoss zu errichten ist, so dass auch sie über dem Bemessungshochwasser liegt. Hinsichtlich eines Wellenaufschlages kann davon ausgegangen werden, dass dieser für die Gebäude nicht zur Berücksichtigung gelangt bzw. wird dieses von der zuständigen Behörde, dem STAUN Stralsund nicht gefordert. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die nur geringfügig aus dem Wasser ragenden Wellenbrecher, im Falle eines Sturmflutereignisses auch nur eine geringfügige wellendämpfende Wirkung haben. Für die bauliche Anlagen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen ist die untere Bezugshöhe bei Berücksichtigung des anstehenden natürlichen Geländes unter dem Bemessungshochwasser festgesetzt worden, da lediglich ein materielles Gefährdungspotential vorliegt, welches durch den Betreiber der Anlage zu tragen ist und teilweise technische Vorgaben berücksichtigt werden müssen die z. B. eine Befahrbarkeit der Gebäude (Halle) garantieren müssen. (Abstimmung mit dem STAUN STRALSUND)

Behälter zur Lagerung von Altöl und Bilgewässer sowie die Fäkalienannahmestelle müssen bei leerem Zustand bis zu einer Höhe des Bemessungshochwassers von 2,60 m ü. HN gegen Auftrieb gesichert sein.

Küstenrückgänge, infolge von Sturmfluten sind nicht auszuschließen. 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 des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutanlagen zu fordern.

11.12 Strom- und schiffahrtspolizeiliche Hinweise

Durch die Vorhaben des B-Planes Nr. 3 (landseitige Planung des Naturhafens Gustower Wiek) werden Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht berührt.

Bei der Bebauung sind jedoch einige Hinweise zu berücksichtigen. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Beleuchtungsobjekte im unmittelbaren Uferbereich, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind zur Stellungnahme beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund vorzulegen/ anzuzeigen.

In dem unmittelbar angrenzenden Landbereich an der Gustower Wiek befinden sich Schifffahrtszeichen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes:

Richtbaken Gustow

Unterbake	10,0 m über Mittelwasser (MW)
	7,9 m über OK-Gelände
Overbake	17,0 m über Mittelwasser (MW)
	7,8 m über OK-Gelände

Entlang der Richtfeuerachse ist beidseitig jeweils ein Abstand von 12,5 m für eine Freihaltezone vorgesehen. Durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund wird mit der Stellungnahme vom 23.11.2005 darauf hingewiesen, dass eine Übernahme der vorhandenen Richtbaken vom Hafensbetreiber möglich ist, da diese Richtbaken ausschließlich der Zufahrt zum Hafen Gustow dienen.

Für die wasserseitigen Maßnahmen ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I, S. 3301) vom Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund erforderlich. Grundsätzlich bestehen aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht gegen die Errichtung des Hafens keine Bedenken. Die notwendigen Anträge sind vor Baubeginn zur Prüfung und Erteilung der Genehmigung einzureichen.

11.13 Amtliches geodätisches Grundlagnetz

Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte ist der Planzeichnung zu entnehmen. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("Vermarkt"). Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- 35 -

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Das Landesvermessungsamt M-V behält sich vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich zwei Höhenfestpunkte, die von der Planung berührt werden. Vor Durchführung des Vorhabens ist mit dem Landesvermessungsamt M-V zu klären inwieweit diese Punkte erhalten werden können oder eine Umverlegung notwendig wird. Vermutlich ist eine Umverlegung der Festpunkte notwendig, da keine Lösung des Konfliktes durch Veränderung der Planung möglich ist. Die Punkte werden durch Verkehrsflächen berührt, die in ihrer Lage und Abmessung wegen des Vorliegens von Zwangspunkten (Kaimauer) nicht verändert/ verschoben werden können. Die entsprechenden Anträge auf Verlegung des Festpunkte sind zu stellen.

11.14 Laichschonbezirk „Gustower Wiek“

Der Hafen Gustow befindet sich nach § 12 Abs. 1 Ziffer 4 Buchstabe c Küstenfischereiverordnung MV - KüFVO- vom 15. August 2005 (GVOBl. M-V S. 425) im Laichschonbezirk Gustower Wiek", welcher im Zeitraum vom 01. April bis 31. Mai eines jeden Jahres eingerichtet wird.

Laut § 12 Abs. 2 Satz 1 KüFVO MV, bedarf die Werbung oder Beseitigung von Wasserpflanzen, die Entnahme oder das Einbringen von Sedimenten oder das Einleiten von Stoffen der Zustimmung der oberen Fischereibehörde. Da der Laich und die Larven der Fische sowie die Jungfische zwischen den Wasserpflanzen Schutz haben bzw. suchen, ist die Entnahme von Wasserpflanzen in der Zeit vom 01. April bis 30. Juni eines jeden Jahres nicht empfehlenswert.

Auf Schadensersatz- und Ausgleichsregelungen nach § 823 BGB wird vorsorglich verwiesen.

Mit der Baugenehmigung zu den Einzelvorhaben ist zu prüfen, ob eine beachtliche Berührung mit den Paragraphen des Küstenfischereiverordnung und des Laichschonbezirk vorliegt. Ggf. sind die entsprechenden Zustimmungen der oberen Fischereibehörde nach § 12 KüFVO M-V zu beantragen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung und Einhaltung von Vorgaben aus dem Laichschonbezirk die Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich möglich ist.

11.15 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Alleen (LNatG M-V)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow wurden nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope, hier ein temporäres beeinträchtigtes Kleingewässer sowie kleinflächig ebenfalls beeinträchtigtes (Land)Schilfröhricht (Nummer 6286) überplant. Für diese Flächen hat die Gemeinde Gustow bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Ausnahme nach § 20 (3) LNatG M-V gestellt..

Der Begründung zum B-Plan Nr. 3 und dem Grünordnungsplan sind die Gründe für die Überplanung der betroffenen Flächen zu entnehmen. Im Weiteren ist festzustellen, dass im Verhältnis zu den zulässigen Kapazitäten ein mit ca. 1,5 ha kleines Plangebiet überplant wird. Ziel war es dennoch alle mit der Betreuung eines Yachthafens notwendigen Leis-

- 36 -

tungen einzuordnen. Dazu zählt, neben den Gebäuden auch der Nachweis über geeignete Stellplätze in einem angemessenen Umfang. So auch für die Winterliegeplätze für die Boote. Im Weiteren waren die Bewegungsflächen für einen Travellift zu berücksichtigen. Um alle diese städtebaulichen und wirtschaftlich notwendigen Parameter einzuordnen, konnte die Überplanung der o. a. Biotope nicht verhindert werden. Eine Verschiebung der Vorhaben innerhalb des Planbereiches war bei gleichzeitigem Erhalt der Biotope nicht möglich.

Im Rahmen des GOP wurde das Kleingewässer kartiert. Nach einer Überprüfung des Zustandes der Flächen im Gelände wird eine Überplanung für vertretbar gehalten, da der heutige ökologische Zustand des Kleingewässers sehr schlecht und die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gering ist. Das temporär wasserführende, durch Müll und Schutt beeinträchtigte Kleingewässer, ist anthropogen auch durch frühere Bodenbewegungen in seiner Ausprägung gestört. Die Gesamtwertigkeit ist gering. Zum Zeitpunkt der Erhebungen im September 2004 und im Juni 2005 führte der fast vollständig beschattete Tümpel kein Wasser. Der Boden ist von einer dicken Schicht Laub bedeckt. Das Kleingewässer hat keine Bedeutung als Reproduktionsgewässer für Amphibien, da es früh im Jahr austrocknet. Amphibien wurden nicht nachgewiesen. Der Verlust kann zudem gleichwertig zu 100 % kompensiert werden.

Im Rahmen des GOP wurde in Randlage zum B-Plan auch (Land)Schilfflächen erfasst. Nach einer Überprüfung des Zustandes der Flächen im Gelände wird eine Überplanung in Randlage für vertretbar gehalten, da es sich kleinflächig um Übergangsbereiche zum Land handelt. Der eigentliche Schilfverlust ist gering. Der Übergangsbereich zum Land wird neben Landschilf auch durch stickstoffliebende Arten geprägt. Zauwinde (*Calystegia sepium*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Arten des angrenzenden Gehölzbestandes, wie Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*) finden sich vermehrt. Auch hier sind die Bereiche durch Müll verunreinigt und die Wertigkeit beeinträchtigt. Der Verlust kann durch Maßnahmen zu 100 % kompensiert werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Notwendigkeit, der insgesamt geringeren Wertigkeit und der Möglichkeit die betroffenen Biotope zu 100 % zu kompensieren, hat die Gemeinde Gustow eine Ausnahme zum gesetzlichen Biotopschutz für die betroffenen Flächen beantragt. Im Weiteren sieht die Gemeinde Gustow überwiegende Gründe des Gemeinwohls sowohl für die Gemeinde selbst als auch für die gesamte Insel Rügen als gegeben.

Mit Datum vom 26. April 2006, Az.: KR 706101-2006-19 wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde dem Landkreis Rügen für die mit der geplanten Maßnahme verbundenen Eingriffe in geschützte Biotope eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz erteilt.

Geschützte Flachwasserbereiche sind nicht betroffen. Das Hafenbecken wurde im Norden und Westen befestigt und zusammen mit der Fahrrinne auf eine Wassertiefe von 4 - 5 m ausgebaggert.

Beim überwiegenden Teil des Gustower Oszuges, der im Wesentlichen den Charakter der Halbinsel Drigge bestimmt, handelt es sich nach § 20 LNatG M-V um ein geschütztes Geotop. Im Plangebiet und außerhalb sind die Flächen bereits anthropogen überformt, so dass keine Gründe des Geotopschutzes angeführt werden können (siehe hierzu auch UVS, UMWELTPLAN GMBH STRALSUND 2003). Allein gemäß 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) sind nicht zu finden. Nach den „Geschützten Biotopen, Geotopen des Landkreises Rügen“, die in den letzten Jahren überarbeitet wurden, liegt das Plangebiet außerhalb der dort dargestellten Geotope.

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 26 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Grünordnungsplan

Im Verfahren zur Aufstellung der Satzung über einen Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Anliegen des Grünordnungsplanes ist es, parallel zum Bebauungsplan die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzugreifen, zu erarbeiten und gerecht zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich die Frage, ob bei dem Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stattfindet. Nach dem BNatSchG handelt es sich um einen Eingriff, wenn Gestalt und Nutzung einer Grundfläche sich derart ändern, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Ausführung der geplanten Maßnahme B-Plan Nr. 3 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe sind, wenn möglich zu vermeiden, mindestens jedoch in ihrer Wirkung zu mindern. Nicht zu mindernde Faktoren sind entsprechend auszugleichen. Um das Ausmaß des Eingriffes einschätzen zu können und somit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können, gilt es den Standort aus landschaftsplanerischer Sicht vor und nach den Baumaßnahmen zu untersuchen, zu bewerten und zu vergleichen. Die Bewertung des Eingriffes und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Grünordnungsplan dargestellt.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow wurde vom PLANUNGSBÜRO SEPPELER, FRAU DIPL.-BIOLOGIN D. SEPPELER durchgeführt und befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Zusammengefasst wurden folgende Sachverhalte festgestellt und geregelt (Auszug aus dem GOP, siehe Anlage).

Das Kompensationserfordernis liegt bei 1,5512 Flächenäquivalenten.

Folgende Maßnahmen vermindern geringfügig den Kompensationsbedarf:

- heimische Neuanpflanzungen und Ergänzungen von Pflanzungen auf insgesamt 0,123 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Aufwertung um eine Wertstufe, 1-fach gewertet; verbleibender Bedarf (1,4282)

Die Gemeinde Gustow und der Vorhabenträger haben sich in den vergangenen Monaten intensiv um Flächen oder Maßnahmen in der Gemeinde und darüber hinaus zur Kompensation der verbleibenden 1,4282 Flächenäquivalente bemüht. Leider konnten die im Verfahren vorgeschlagenen Teilmaßnahmen in der Höhe von 0,638 Flächenäquivalenten für

1. Aufwertung von Kleingewässer(-bereichen) in einer ehemaligen Kiesgrube östlich von Gustow
2. Aufwertung von Kleingewässer(-bereichen) östlich von Gustowerhöfen

bis zum 14.06.2006 nicht verbindlich gesichert werden. Der zeitliche Druck und die Vorgaben des BauGB (alte Fassung - Überleitungsvorschriften neues BauGB) erforderten letztlich eine Umrechnung des verbleibenden Bedarfs in einen finanziellen Betrag, der als Teilbeitrag in eine größere Maßnahme auf Rügen oder am Riemser Damm fließen soll und mit der direkt oder indirekt auch semiaquatische Lebewesen des Brackwassers mit Übergang zum Süßwasser gefördert werden können.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde im Vorfeld entschieden, den noch anfallenden Kompensationsbedarf für die Steganlage (wasserrechtliches Verfahren, außerhalb des B-Planes liegend, 1,8436 FÄ) mit dem erforderlichen Bedarf des landseitigen Bebauungsplanes zu kompensieren. Insgesamt wären somit 3,2718 FÄ zu kompensieren, von denen anteilig 1,4282 FÄ auf den Geltungsbereich des B-Planes entfallen (s.o.).

Als Maßnahmen zur Berechnung des finanziellen Beitrages wurden vorgeschlagen: Wiederherstellung eines marinen Flachwasser- / Uferstreifens mit Röhricht bzw. die finanzielle Beteiligung an einer Maßnahme im marinen Bereich in der Höhe der voraussichtlich anfallenden Kosten für die vorgeschlagene Maßnahme „Wiederherstellung mariner Uferstreifen“ sowie für die „Neuanlage eines Kleingewässers mit Sukzessionsstreifen“ z.B. in Boddennähe.

Unter Voraussetzung z.B. der Wiederherstellung eines Uferstreifens mit Flachwasserzonen oder eines Verlandungsgebietes am Bodden für aquatische Eingriffe und einer anzustrebenden Wertigkeit von 4 bei einem geringen Grundwert von 1 (Sandstrand, vegetationsloses oder -armes Ufer) sind bei einem Bedarf von 2,6338 FÄ, bei einer Wertigkeit des Zielbiotopes von 4 (Differenzwert 3, entspricht 7,5 (Kompensationserfordernis) x 0,95 (Leistungsfaktor)) insgesamt 0,3696 ha wiederherzustellen, wovon 0,1109 ha (0,7902 FÄ) Kompensationsfläche auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen würden. Unter Berücksichtigung einer Pufferzone/Sukzession von 7 m wären von 0,3696 ha insgesamt 0,1109 ha (3 m - Streifen) Schilf zu pflanzen.

Des Weiteren wird ein Betrag für die Neuanlage eines Kleingewässers errechnet. Bei einer anzustrebenden Wertigkeit von 3 bei einem geringen Grundwert von 1 (z.B. landwirtschaftliche Fläche der Wertstufe 1) sind bei einem Gesamtbedarf von 0,638 FÄ, bei einer Wertigkeit des Zielbiotopes von 3 (Differenzwert 2, entspricht 3,5 (Kompensationserfordernis) x 0,95 (Leistungsfaktor)) insgesamt 0,1919 ha wiederherzustellen, die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angerechnet würden. Unter Berücksichtigung einer Pufferzone/Sukzession von 7 m um ein Kleingewässer sind von 0,1919 ha insgesamt 0,1343 ha als Sukzessionsfläche und 0,0576 ha als Wasserfläche anzulegen.

Für die Maßnahme erfolgte zur Errechnung einer finanziellen Beteiligung eine Kostenschätzung (Stand 14.06.2006). Der ermittelte Gesamtbetrag in der Höhe 10.793,77 EUR, davon entfallen 4.168,06 EUR Kosten anteilig auf den B-Plan, kann als Sicherheitsleistung nach § 16 (5) LNatG M-V in folgende Maßnahmen fließen:

1. Maßnahme Öffnung des Riemser Damms, Ansprechpartner Hansestadt Greifswald, Abteilung Umwelt (Ökoko-Konto eingerichtet)

oder

2. Maßnahme Renaturierung Lobber See - Niederung, Ansprechpartner Landschaftspflegeverband Ostrügen e.V., Herr Dr. Rost (im Verfahren)

Es wäre wünschenswert, wenn der finanzielle Beitrag für eine Maßnahme auf der Insel Rügen verwendet werden könnte.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt aus heute noch nicht absehbaren Gründen eine andere Lösung zur Kompensation abzeichnen, verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten für eine solche Maßnahme bis zur ermittelten Summe von 10.793,77 EUR (davon 4.168,06 EUR auf den B-Plan entfallend) für eine dann noch näher zu bestimmende Maßnahme im Gemeindegebiet Gustow oder an anderer Stelle auf der Insel Rügen zu übernehmen.

Über die finanzielle Beteiligung an der einen oder anderen Maßnahme und dem Zeitpunkt der Zahlung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Gustow eine vertragliche Vereinbarung zur Gewährleistung der Kompensation/der Kostenbeteiligung an einer Maßnahme erfolgen.

Sollte aus heute noch nicht absehbaren Gründen kein Eingriff erfolgen bzw. der B-Plan nicht umgesetzt und auch die Steganlage nicht gebaut werden, entfallen die Kompensationsmaßnahmen und / oder die finanzielle Beteiligung an einer der oben aufgeführten Maßnahmen. Soweit die Umsetzung der Planung absehbar ist, sind die Maßnahmen durchzuführen und / oder die Kosten zu Baubeginn zu entrichten.

Nach Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen/ Kostenübernahme ist der Eingriff durch das Vorhaben „Naturhafen Gustower Wiek“ (Geltungsbereich B-Plan) und auch für die Steganlage/Wellenbrecher (gesonder-tes Verfahren) vollständig (100 %) ausgeglichen.

planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Im Folgenden werden Hinweise und Möglichkeiten zur Umsetzung einzelner Maßnahmen in textliche und zeichnerische Festsetzungen aufgezeigt. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Einbindung der Gebäude in die Landschaft durch Erhalt und Ergänzung von Gehölzen
- Gestaltung von privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern, ggf. unter Berücksichtigung noch vorhandener Gehölze
- Gestaltung von privaten Grünflächen und Grundstücksfreiflächen zur Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung zur Wasserseite
- Versickerung von Oberflächenwasser
- Hinweise zum Bodenschutz, Pflege, Entwicklung und Erhalt der Grünflächen

Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

- Der durch die Baumaßnahme 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 Erd-aushub 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 nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.

Flächen oder Maßnahmen 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.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB und (6) BauGB)

- Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes durch Laubbäume wie folgt zu ersetzen: bei Stammumfang 50 bis 75 cm ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16 cm.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen (Fläche A und B) sind mit Bäumen oder Sträuchern versetzt zu bepflanzen oder zu ergänzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Laubbäume oder Laubsträucher der Pflanzlisten 1 und 2 wie folgt zu verwenden: Laubbaum (1 Baum pro 125 m², Pflanzliste 1, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16) und Laubsträucher (4 Stück pro 10 m², Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).
- Nebenanlagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m² mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 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 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.
- Mit Ausnahme der Gebäude in den Baufeldern 5 – 13 sind alle übrigen (Gebäude) ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m² mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB und (6) BauGB)

- Die in der Planzeichnung (Teil A der Satzung) mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV dargestellten Flächen sind in der bestehenden Ausprägung dauerhaft als Sukzessionsfläche zu erhalten.

Hinweise und Bestimmungen**Pflanzliste 1 – Bäume (für Fläche A und B)**

Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus spec. (resistente Formen)</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2 – Sträucher (für Fläche A und B)

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera spec.</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Knöterich	<i>Polygonum spec.</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia spec.</i>
Rosa spec.	<i>Kletterrosen in Sorten</i>
Waldrebe – Hybriden	<i>Clematis spec.</i>
Zaunreben – Hybriden	<i>Parthenocissus spec.</i>

Grünordnerische Maßnahmen verhindern den Verlust bodenständiger Funktionen des Naturhaushaltes. Dadurch wird die Wohnumfeld- und Umweltqualität verbessert, ein Lebensraum für bestimmte Artengruppen der Flora und Fauna bereitgestellt, die erforderliche Infrastruktureinrichtungen des Plangebietes grüngestalterisch integriert und neue oder höherwertige Lebensräume außerhalb von Siedlungen durch z.B. Kompensationsmaßnahmen geschaffen.

13. Zusammenfassung

Die geplanten baulichen Anlagen verbunden mit ihren Nutzungen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen und geschützten Faktoren sowie das Gesamtentwicklungsbild des Umfeldes/ Großraumes ein.

Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und entspricht den Entwicklungsplanungen des Flächennutzungsplanes Gustow. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen. Die Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren finden, soweit rechtlich umsetzbar, mit der Bauleitplanung Berücksichtigung. Die übrigen Maßgaben sind mit geeigneten Verträgen und Vorortmaßnahmen einzuhalten.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit erfasst und bewertet wurde. Dazu sind die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme ermittelt und verglichen worden. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation wurden ermittelt (GOP). Teilweise liegen diese innerhalb des Geltungsbereiches und sind entsprechend des § 9 BauGB festgesetzt, teilweise liegen diese außerhalb des B-Planes und sind entsprechend über geeignete vertragliche Bindungen (z. B. städtebaulicher Vertrag) sicherzustellen.

Die zum Raumordnungsverfahren durchgeführten Prüfungen zu den NATURA 2000-Gebieten sowie die Umweltverträglichkeit haben unter Absicherung definierter Bedingungen (Maßgaben) eine Umsetzung des Vorhabens feststellen können.

Gustow, Juni 2006