

Satzung der Gemeinde Gustow über die
1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3
„Naturhafen Gustower Wiek“

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

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

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

Planstand: **Ausfertigung Satzung 10/2022**
Satzungsbeschluss 10. Oktober 2022

Planteil

Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung	1
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.3	Entwicklungsgebot	3
1.4	Aufstellung und Verfahren	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	5
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	6
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand	6
2.2	Ziele des Bebauungsplanes	6
2.3	Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf	7
2.4	Umfang der Änderung / Bestehende & künftige Nutzungen / Flächenbilanz	8
2.5	Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
3.	Ausgewählte Schutzgüter	10
3.1	Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste	10
3.2	Wald und Waldabstand	11
4.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	13
4.1	Trinkwasser & Schmutzwasser	13
4.2	Niederschlagswasser	13
4.3	Löschwasserbereitstellung	14
4.4	Energieversorgung	15
4.5	Wärmeversorgung	15
4.6	Kommunikationsanlagen	16
4.7	Abfallentsorgung / Altlasten	16
4.8	Verkehrliche Erschließung	16
5.	Umweltbericht	17
5.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes	17
5.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	18
5.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	18
5.3.1	Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz	18
5.3.2	Grund- und Oberflächenwasser	18
5.3.3	Boden und Relief	19
5.3.4	Klima, Luft	19
5.3.5	Schutzgebiete, geschützte Biotope und Geotope, geschützte Bäume, sonstige Biotope	20
5.3.6	Fauna	21
5.3.7	Artenschutzrechtliche Bewertung	26
5.3.8	Landschafts- bzw. Ortsbild	29
5.3.9	Kultur- und Sachgüter	29
5.3.10	Wechselwirkungen	29
5.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)	29
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen	30
5.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	31
5.7	Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1	31
6.	Zusammenfassung	32
7.	Rechtsgrundlagen	35
8.	Quellenverzeichnis	35

Anlagen

- Anlage 1 Bilanzierung Baufelder & Grünflächen, Arno Mill, Sehlen, Stand 13. Mai 2022 (1 Seite)
- Anlage 2 Bilanzierung Grundflächenzahl GRZ, Arno Mill, Sehlen, Stand 13. Mai 2022 (1 Seite)
- Anlage 3 Stellplatznachweis, Arno Mill, Sehlen, Stand 04. Juni 2021 (1 Blatt)
- Anlage 4 Lageplan zur Waldumwandlung, Arno Mill, Sehlen, Stand 11. Okt. 2017 (1 Blatt)
- Anlage 5 Grünordnungsplan, Dagmar Seppeler, Dülmen, Stand April 2022
(5 Seiten sowie Bestands- und Maßnahmenplan)
- Anlage 6 Artenschutzfachbeitrag, Henrik Pommeranz, Rostock, Stand 04. Mai 2021 (80 Seiten)
- Anlage 7 Kartierbericht für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien,
Thomas Frase, Rostock, Stand 04. Mai 2021 (23 Seiten)
- Anlage 8 Fledermauskartierung, Henrik Pommeranz, Rostock, Stand 25. März 2021 (37 Seiten)
- Anlage 9 Verträglichkeitsvorprüfung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)
DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“
Dagmar Seppeler, Dülmen, Stand April 2022 (10 Seiten)
- Anlage 10 Verträglichkeitsvorprüfung zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und
südlicher Strelasund“, Dagmar Seppeler, Dülmen, Stand April 2022 (12 Seiten)
- Anlage 11 Bescheid Einleitung Niederschlagswasser in Gustower Wiek,
StALU Vorpommern, 10.02.2022 (3 Seiten)

Satzung der Gemeinde Gustow über die
1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3
„Naturhafen Gustower Wiek“
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

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

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

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

Stand: **Ausfertigung Satzung 10/2022**
Satzungsbeschluss 10. Oktober 2022

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung

Für das Gebiet des „*im jaich Naturhafen Gustow*“ in der Gemeinde Gustow ist der Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ seit 2006 in Kraft. Mit dem BP Nr. 3 sind die Nutzungen des Yachthafens mit Service, Beherbergung und Gastronomie in einem *Sonstigen Sondergebiet „Yachthafen“* nach § 11 BauNVO und in einem Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO geregelt. Betreiber ist die *im-jaich oHG*, Am Yachthafen 1, 18581 Putbus-Lauterbach, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Till Jaich.

Die Gemeinde Gustow verfügt mit dem „*im jaich Naturhafen Gustow*“ über einen maritimen Tourismusstandort von überaus hoher Qualität und überregionaler Bedeutung. Seit Inkrafttreten des BP Nr. 3 wurden von den geplanten 18 Ferienwohneinheiten mit insgesamt 80 Betten bisher 13 Wohneinheiten mit 52 Betten errichtet. Zur Ausstattung des Hafens gehören 150 Bootsliegeplätze, Hafenbistro, Yachtservice und Winterlager, Sanitäreinrichtungen und Abwasserentsorgung.



Foto im-jaich oHG 2019

Nach einem Entwicklungszeitraum von ca. 15 Jahren sind einige wenige mit dem BP Nr. 3 formulierten Planziele überholt, so dass die weitere Entwicklung des Hafens ohne planerische Anpassung erheblich eingeschränkt wäre. Zudem wird zur Optimierung der Hafenfunktionen die Erweiterung des Hafengebietes um eine Funktionsfläche zur saisonal begrenzten Nutzung als Bootslager im Winterhalbjahr sowie zum Abstellen von PKW und ggf. zum Aufstellen/Aufenthalt von Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung im Sommerhalbjahr benötigt. Da die hierfür verfügbare Fläche bereits außerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 3 liegt, wäre auch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Umsetzung dieser Vorhaben wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow in 2019 der Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des BP Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“, Gemeinde Gustow gefasst und anschließend der Vorentwurf erstellt.

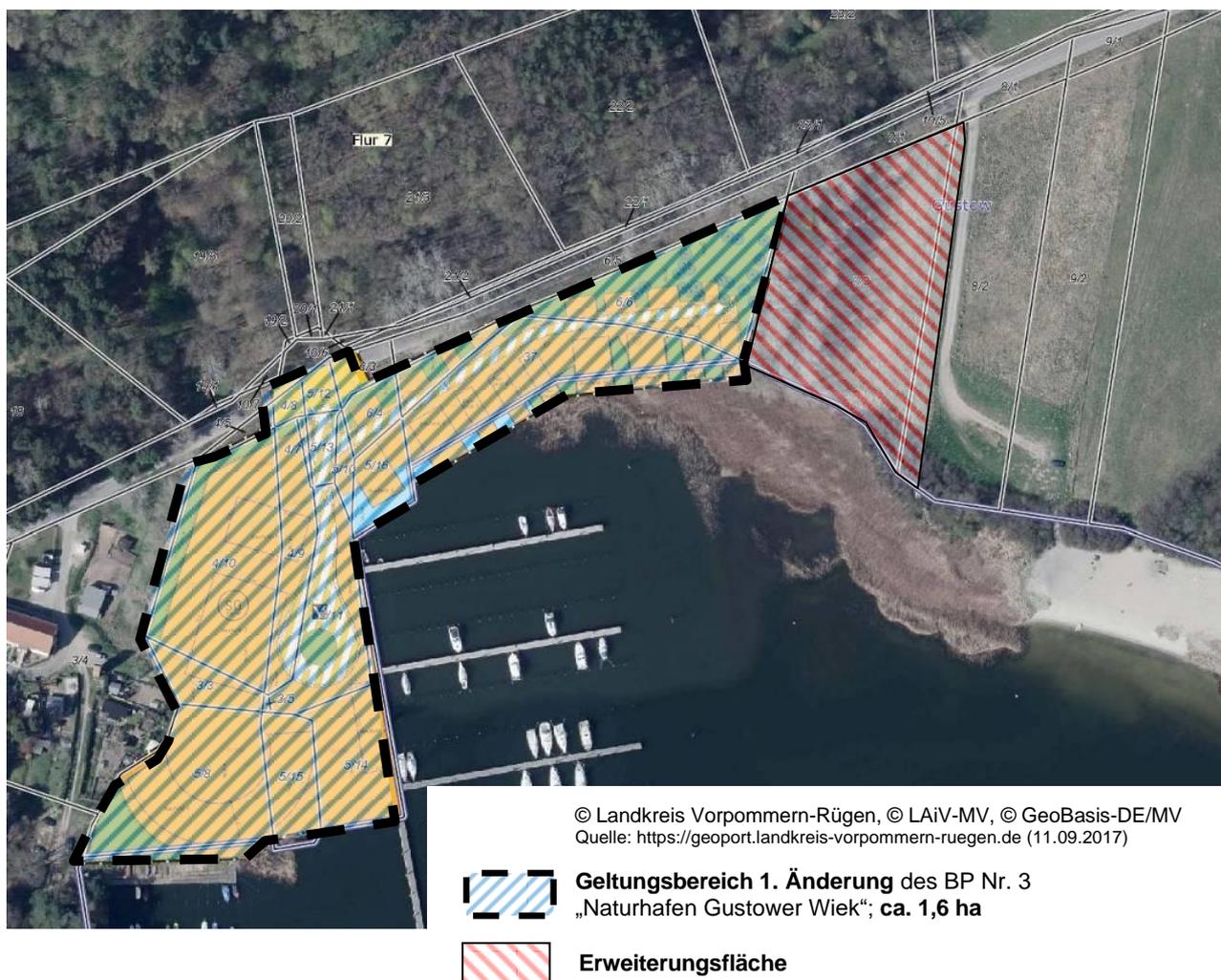
Nach Durchführung der bisherigen Beteiligungsverfahren in den Jahren 2020 bis 2021 und unter Berücksichtigung der kritischen Hinweise und Einwände durch Gustower Bürger und Naturschutzverbände, insbesondere die geplante Anordnung von Wohnmobilstellplätzen betreffend, hat die

Gemeindevertretung Gustow am 21. März 2022 den Beschluss gefasst, die hierfür bisher geplante Erweiterungsfläche aus dem Planentwurf herauszunehmen und die weitere Planänderung zunächst nur innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des in Kraft befindlichen Bebauungsplanes fortzusetzen.

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

1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Nach Reduzierung der 1. Änderung und Herausnahme der ursprünglich geplanten Erweiterungsfläche umfasst die Planänderung nur noch den bisherigen Geltungsbereich des B-Planes in einer Größe von ca. 1,6 ha.



Im Rahmen dieser Änderung sollen alle innerhalb des bisherigen B-Planes bestehenden Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* überprüft sowie erforderlich werdende Anpassungen bzw. Änderungen ermittelt und ggf. festgesetzt werden. Der bestehende Plan behält im Übrigen weiterhin Gültigkeit.

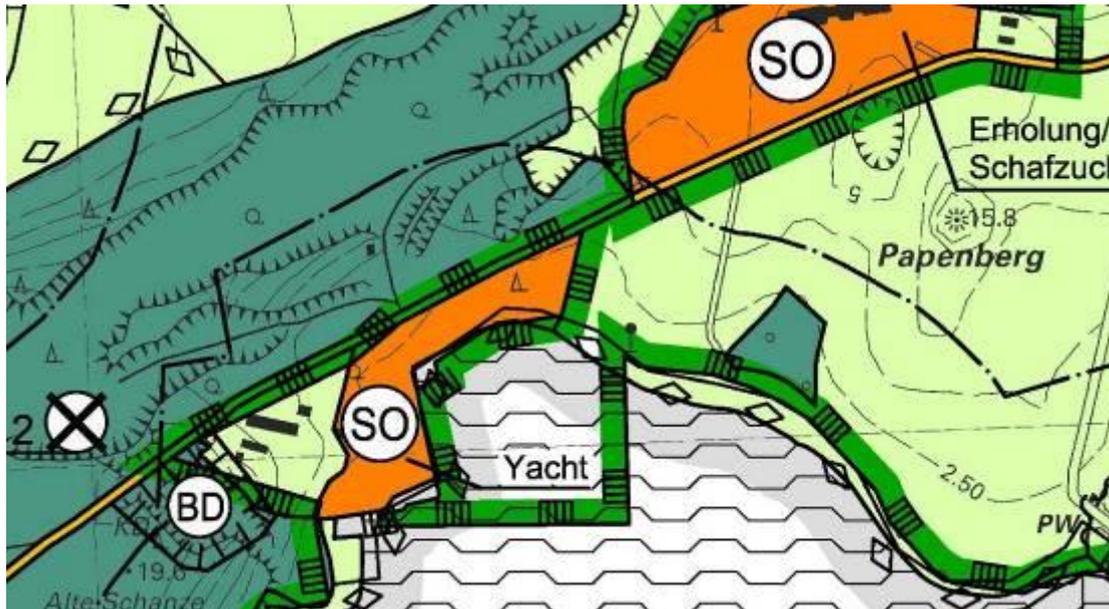
Von der Planung betroffen sind nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Gustow, Flur 6, Flurstücke 3/3, 3/5, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 5/8, 5/10, 5/11, 5/12 (teilweise), 5/13, 5/14, 5/15 (teilweise), 5/16, 6/3 (teilweise), 6/4, 6/6, 10/4 (teilweise), 37 sowie Flurstück 40 (teilweise)

1.3 Entwicklungsgebot

Im seit 2015 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist die durch den Geltungsbereich des BP Nr. 3 überdeckte Fläche als *sonstiges Sondergebiet „Yacht“* ausgewiesen. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der 1. Änderung des BP Nr. 3 erfüllt.

Die durch den ursprünglich zu erweiternden Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 3 betroffene Teilfläche ist im FNP als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Diese Darstellung wäre bei Wiederaufnahme dieses Planziels im wirksamen FNP zu ändern. Die bisher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB noch in Aufstellung befindliche 3. Änderung des FNP wird bis zur Entscheidung über eine Fortsetzung der Planung unterbrochen oder bei Erfordernis zunächst eingestellt.



Auszug aus wirksamem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.4 Aufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow hat in ihrer Sitzung am 29. April 2019 den Beschluss Nr. 146-27/19 gefasst, die 1. Änderung des BP Nr. 3 gemäß BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde vom 17. Februar bis zum 4. März 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Neben der Überprüfung und Anpassung der Regelungen zur Grundstücksnutzung für das Gebiet des Yachthafens beinhaltete die 1. Änderung des BP Nr. 3 zunächst auch die Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches. Auf diese Weise waren die Grundzüge der bisherigen Planung berührt. Zur Aufstellung der 1. Änderung des BP Nr. 3 war daher das zweistufige Regelverfahren ohne Verfahrenserleichterungen zu nutzen.

Mit Schreiben vom 21. Februar 2020 erfolgte nach § 17 LPLG M-V und Anzeigerlass die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Hansestadt Greifswald. Unter demselben Datum erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Mit dem Vorentwurf zur 1. Änderung des BP Nr. 3 (Planstand 03. Februar 2020) erfolgte vom 9. März bis zum 9. April 2020 die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB. Mit Bekanntmachung vom 17. Februar 2020 war die Öffentlichkeit darüber unterrichtet worden, dass der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ mit Begründung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 im Amt Bergen auf Rügen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Entgegen

vorgenannter Bekanntmachung war das Amt Bergen auf Rügen aufgrund der COVID-19-Pandemie ab dem 16.03.2020 vorübergehend für die Öffentlichkeit geschlossen, so dass eine Einsichtnahme in die Planung innerhalb der o. a. Frist nicht durchgängig und uneingeschränkt möglich war.

Aus diesem Grund wurde die öffentliche Auslegung erneut bekanntgemacht und gemäß § 3 PlanSiG in der Zeit vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 wiederholt. Entsprechend den Regelungen nach dem Plansicherstellungsgesetz wurde die Planung im Internet bereitgestellt und zusätzlich auch in analoger Form im Bauamt der Stadt Bergen auf Rügen sowie im Gemeinderaum der Freiwilligen Feuerwehr Gustow zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 19. August 2020 wurde dem Vorentwurf zur 1. Änderung des BP Nr. 3 zugestimmt.

Mit dem am 31. August 2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow gebilligten und zur öffentlichen Auslegung bestimmten Entwurf der 1. Änderung des BP Nr. 3 erfolgte vom 20. September bis zum 22. Oktober 2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB.

Aufgrund eines Übermittlungsfehlers fehlten in der Offenlage im Internet ein Teil der bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen, so dass eine Einsichtnahme in diese Stellungnahmen innerhalb der o. a. Frist nicht uneingeschränkt möglich war. Der Planentwurf waren daher um diese Stellungnahmen zu ergänzen und erneut auszulegen.

Mit dem Entwurf des Bauleitplanes mit Begründung sowie mit den ergänzten wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen erfolgten die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Mitteilung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 03. November 2021 bis zum 03. Dezember 2021. Diese Beteiligung erfolgte jedoch auf einer falschen Rechtsgrundlage, mithin aufgrund § 4a Abs. 3 BauGB, zudem verbunden mit der inhaltlichen Einschränkung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Auch diese Einschränkung war unzulässig. Zur Fehlerbehebung ist die Wiederholung des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 2 BauGB geboten.

Nach Prüfung aller bisher eingegangenen Stellungnahmen und Würdigung der kritischen Hinweise und Einwände durch Gustower Bürger, Naturschutzverbände und den Landkreis Vorpommern-Rügen, insbesondere die geplante Anordnung von Wohnmobilstellplätzen betreffend, fasste die Gemeindevertretung Gustow am 21. März 2022 den Beschluss, die angrenzend an den bisherigen Geltungsbereich des BP Nr. 3 geplante Erweiterungsfläche aus dem Planentwurf herauszunehmen und die weitere Planänderung nur innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des in Kraft befindlichen Bebauungsplanes fortzusetzen.

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

Der danach geänderte Entwurf der 1. Änderung des BP Nr. 3 (Planstand 13. Mai 2022) wurde am 30. Mai 2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Anschließend wurden die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB mit dem geänderten Entwurf sowie mit der geänderten Begründung und allen wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wiederholt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 28. Juni 2022 bis zum 29. Juli 2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Juni 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist die durch den Geltungsbereich des BP Nr. 3 überdeckte Fläche als *sonstiges Sondergebiet* „Yacht“ ausgewiesen. Nach Reduzierung der Planziele und Herausnahme der außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches belegenen

Erweiterungsfläche wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der 1. Änderung des BP Nr. 3 erfüllt. Die bisher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB noch in Aufstellung befindliche 3. Änderung des FNP wird bis zur Entscheidung über eine Fortsetzung der Planung unterbrochen oder bei Erfordernis eingestellt.

Nach der Überarbeitung des Entwurfes der 1. Änderung des BP Nr. 3 sind die Grundzüge der bisherigen Planung nicht mehr berührt. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben erhalten. Die Änderung ist nur noch von minderm Gewicht. Danach wäre die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB unter Anwendung der entsprechenden Verfahrenserleichterungen möglich gewesen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, hätte abgesehen werden können. Auch ein Monitoring wäre nicht erforderlich.

Aufgrund des bereits vorliegenden Umweltberichts und der in diesem Zusammenhang erstellten umfangreichen gutachterlichen Untersuchungen hat die Gemeinde Gustow von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Die Aufstellung der 1. Änderung des BP Nr. 3 erfolgte weiterhin im zweistufigen Regelverfahren.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gustow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10. Oktober 2022 die während der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des BP Nr. 3 wurde gefasst und die Verwaltung wurde beauftragt, diesen Beschluss und die Satzung bekanntzumachen.

1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

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

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

Zu den Tourismusedwicklungsräumen der Planungsregion Vorpommern gehören jene Gemeinden der Vorbehaltsgebiete Tourismus des Landesraumentwicklungsprogramms, die nicht den Tourismusschwerpunkträumen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm zugerechnet werden. In diesen Räumen entwickelt sich der Tourismus mit sehr unterschiedlichen Profilen. Gemeinsam haben die Tourismusangebote die Schwerpunktsetzung auf das Naturerlebnis, z.B. Naturbeobachtung, Radfahren, Wandern, Wasserwandern, Reiten, eine starke Zielgruppenorientierung und i. d. R. den Bezug zum ländlichen Raum. Die an die Tourismusschwerpunkträume angrenzenden Tourismusedwicklungsräume übernehmen in der Saison hinsichtlich des Beherbergungsangebotes häufig eine Entlastungs- und eine wichtige Ergänzungsfunktion für die Tourismusorte an der Außenküste (Auszug Begründung Plansatz 3.1.3 Tourismusräume RREP VP)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ dient der funktionsgerechten Weiterentwicklung des Bestandes des Yachthafens. Die bauplanungsrechtliche Weiterentwicklung des Naturhafens Gustow steht im Einklang mit den raumordnerischen Plansätzen 3.1.3 (6 und 8) [Tourismusräume] sowie 6.4.4 (1, 7, 8 und 9) [Schiffsverkehr und Häfen] des RREP VP.

Die Infrastruktur der Häfen sowie ihre land- und seeseitigen Anbindungen sollen so ausgestaltet werden, dass die Wettbewerbsstellung der Häfen gesichert und verbessert wird. ...Die Attraktivität der Planungsregion Vorpommern für den Sportboottourismus soll durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erhöht werden. ...Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Sportboothafenanlagen soll Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben. ...Wichtige Standorte mit Basisfunktion sind ...Gustow ... (Auszug Begründung Plansätze 6.4.4 Schiffsverkehr und Häfen RREP VP)

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Insbesondere ist bei der Aufstellung der 1. Änderung des BP Nr. 3 auch der Plansatz 5.3 (2) [Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz] RREP VP zu beachten.

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

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie und Bestand

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

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

Nordöstlich angrenzend belegen ist der Schafhof Drigge. Hier ist seit 2017 der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 4 „Schafhof Drigge“ in Kraft. Nach dem hier geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Durchführung von saisonalen Zeltlager-Freizeiten mit bis zu 40 Teilnehmern (im Sommer) und die Errichtung von 10 Ferienwohnungen mit insgesamt 30 Betten zulässig. Während die sommerlichen Zeltlager bereits seit Jahren stattfinden, wurden die Ferienwohnungen noch nicht errichtet.

Am östlich angrenzenden Boddenufer liegt ein kleiner Sandstrand. Dieser Strandabschnitt ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L 61 „Mittlerer Strelasund“, liegt in direkter Nachbarschaft zweier NATURA 2000-Gebiete und ist zugleich der einzige zum Baden geeignete Sandstrand in der Gemeinde Gustow.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel des ersten Planentwurfes (Planstand 01. September 2021) war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Funktionsfläche, die der jeweils saisonabhängigen Nutzung zum Abstellen von PKW, dem zeitlich begrenzten Aufstellen/Aufenthalt von bis zu 15 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung und als Winterlager für Boote dienen sollte.

Nach Durchführung der bisherigen Beteiligungsverfahren in den Jahren 2020 bis 2021 und unter Berücksichtigung der kritischen Hinweise und Einwände durch Gustower Bürger und Naturschutzverbände, insbesondere die auf der Funktionsfläche geplante Anordnung von Wohnmobilstellplätzen betreffend, hat sich die Gemeindevertretung Gustow im März 2022 dazu entschlossen, die

bisher geplante Erweiterungsfläche zunächst aus dem Planentwurf herauszunehmen und das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des BP Nr. 3 nur noch innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des in Kraft befindlichen Bebauungsplanes fortzusetzen.

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

Die geplante Errichtung eines Servicegebäudes zwischen den nach dem in Kraft befindlichen Bebauungsplan bisher geltenden Baufeldern 2 und 4 sowie ein zwischenzeitlich geänderter Bebauungsentwurf im Bereich des bisher geltenden Baufeldes 4 führen dennoch zum Erfordernis der Plananpassung.

Diese beinhaltet nach Reduzierung der Planung lediglich die Überprüfung und ggf. erforderliche Anpassung der bisher bestehenden Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung*, zur *Bauweise* sowie zu den *überbaubaren Grundstücksflächen* und zu den *Örtlichen Bauvorschriften*. Zur Umsetzung der vorgenannten Vorhaben sind nur wenige Festsetzungen geringfügig zu ändern. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Anordnung und Formgebung der bisherigen Baufelder 3 und 4 sowie auf die in diesen Baufeldern zulässigen Nutzungen.

Fernerhin ist die Planung den seit 2006 veränderten, für die Bauleitplanung einschlägigen Rechtsgrundlagen anzupassen. Dies betrifft vornehmlich die Neuregelungen des Wasserrechts, hier insbesondere den vorbeugenden Hochwasserschutz betreffend. Hierzu wurden die der Planung zugrunde liegende Entwurfsvermessung gebietsübergreifend aktualisiert und die Höhenangaben dem derzeit geltenden staatlichen Höhensystem DHHN 2016 angepasst. Der bestehende Plan behält im Übrigen weiterhin Gültigkeit.

Der BP Nr. 3 umfasst weiterhin den ursprünglich zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Gemeinde Gustow zur Entwicklung eines attraktiven Sportboothafens. Die Planänderung ist von mindermem Gewicht. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben erhalten. Die Gemeinde Gustow sieht daher die 1. Änderung des BP Nr. 3 als städtebaulich verträglich integrierbar und geht nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung eintreten werden. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wird eine weiterhin nachhaltige Entwicklung angestrebt.

2.3 Vorhabenbeschreibung / Städtebaulicher Entwurf

Ergänzung Servicegebäude

Südlich angrenzend an das *Baufeld 2* (Service-/Bootshalle) ist die Errichtung eines Service-/Verwaltungs-/Schulungsgebäudes mit Büroräumen und einem Schulungsraum vorgesehen, eventuell mit einer Sauna, mit Lagerflächen und Freisitz mit dem Charakter einer *Nebenanlage nach § 14 BauNVO* für die Unterbringung einer Segelschule. Für dieses Vorhaben wird das bisher unbebaut gebliebene Baufeld 3 zwischen die Baufelder 2 und 4 verschoben und den Abmessungen des geplanten Baukörpers angepasst. Dabei wird die durch das neue Baufeld 3 überbaubare Grundstücksfläche geringfügig reduziert.

Änderung Bebauungsentwurf im Baufeld 4

Innerhalb des Baufeldes 4 war nach der bisherigen Planung die Errichtung eines halbkreisförmigen Baukörpers als Einzelhaus mit mehreren Ferienwohnungen und einer Gesamtkapazität von 28 Betten vorgesehen. Dieser Entwurf wurde zwischenzeitlich überarbeitet und birgt nunmehr zwei stumpfwinklig zueinander angeordnete Hausgruppen mit jeweils 5 TinyHouse-Modulen mit Abmessungen von je ca. 5 x 12 Metern, die teils ein- und teils zweigeschossig errichtet werden sollen. Die zuvor geplante Zahl von 28 Betten bleibt unverändert.

Hierzu wird die Formgebung des Baufeldes 4 dem geänderten Bebauungsentwurf angepasst und ein weiteres Baufeld 14 eingeführt. Die durch die beiden neuen Baufelder 4 und 14 in der Summe überbaubare Grundstücksfläche bleibt insgesamt kleiner als die bisher durch das vormalige Baufeld 4 überbaubare Grundstücksfläche.

Weiterentwicklung Ortsbild

Weiterer wichtiger Inhalt des Vorhabenkonzeptes ist die stetige Weiterentwicklung und Abrundung des landschaftlich anspruchsvollen Ortsbildes. Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist daher die weiterhin sorgfältige Gestaltung des Erscheinungsbildes der Anlage. So sollen durch gewissenhaft geplante Bebauungsentwürfe eine ortsverträglich integrierbare Gestalt und eine hohe Aufenthaltsqualität befördert werden.

Hierdurch soll eine Zielgruppe angesprochen werden, die sich ganz persönlich auf einen besonderen Ort einlassen will. Es soll die Authentizität der Gegend erlebbar gestaltet, der Ort als einmalig und nicht als austauschbares Produkt verstanden werden. Der Naturhafen Gustow soll sich sowohl in seiner Funktion als Yachthafen als auch als Feriendomizil mit seinen Qualitäten einprägen und Anlass zur Wiederkehr geben. Auf diese Weise soll eine hohe Belegung erreicht und zugleich zur Stärkung des Wassersports in der Region beigetragen werden.

Funktionsfläche im erweiterten Geltungsbereich

Der vorherige Planentwurf (Planstand 01. September 2021) enthielt direkt angrenzend an den bisherigen Geltungsbereich des BP Nr. 3 die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Entwicklung einer Funktionsfläche, die der jeweils saisonabhängigen Nutzung zum Abstellen von PKW, dem zeitlich begrenzten Aufstellen/Aufenthalt von bis zu 15 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung und als Winterlager für Boote dienen sollte.

Nach Durchführung der bisherigen Beteiligungsverfahren in den Jahren 2020 bis 2021 und unter Berücksichtigung der kritischen Hinweise und Einwände durch Gustower Bürger und Naturschutzverbände, insbesondere die geplante Anordnung von Wohnmobilstellplätzen betreffend, wurde entschieden, die bisher geplante Erweiterungsfläche zunächst aus dem Planentwurf herauszunehmen und das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des BP Nr. 3 nur noch innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des in Kraft befindlichen Bebauungsplanes fortzusetzen.

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

2.4 Umfang der Änderung / Bestehende & künftige Nutzungen / Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung

Die *Art der baulichen Nutzung* für den Geltungsbereich des BP Nr. 3 ist in einem *Sonstigen Sondergebiet „Yachthafen“* nach § 11 BauNVO geregelt.

Zwecks Unterbringung des geplanten Servicegebäudes mit Segelschule wird der Katalog der zulässigen Nutzungen für das *Baufeld 3* durch *„Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen“* ergänzt.

Bei der bisher geltenden Zulässigkeit *„kleine Beherbergungsbetriebe als Ferienhäuser mit Ferienwohnungen“* wird das Wort *„kleine“* gestrichen, um eventuelle Irritationen in späteren Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden. Alle Ferienhäuser werden durch ein und denselben Hafentreiber betrieben und dürften bei Betrachtung als ein Betrieb nicht als *„kleiner“ Beherbergungsbetrieb* gelten. Mit der bisherigen Festsetzung war beabsichtigt, eine kleinteilige Bebauungsstruktur zu sichern. Dieses Planziel wurde bereits umgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Auf die bisher erfolgten Festsetzungen zur *Zahl der Vollgeschosse* kann künftig verzichtet werden, ohne dass öffentliche oder städtebauliche Belange entgegenstehen. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen landesrechtlichen Definition *angepasst* wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt. Die Streichung dieser Festsetzungen ist konsequent, da diese aufgrund der darüber hinaus getroffenen detaillierten Regelungen zur *Höhe baulicher Anlagen (als Obergrenze)* bereits bei Aufstellung des BP Nr. 3 entbehrlich waren.

Alle weiteren bisherigen Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* sind durch die 1. Änderung des BP Nr. 3 nicht berührt. Dennoch wurde die Einhaltung der zulässigen GRZ von 0,8 gebietsübergreifend überprüft (Bilanzierung siehe Anlage 2). Hier ist ersichtlich, dass die Obergrenze der zulässigen *Grundflächenzahl GRZ 0,8* auch nach Inkrafttreten der 1. Änderung sowie auch bei künftiger vollständiger Ausnutzung aller bisher noch nicht bebauten Baufelder nicht erreicht wird. Die zulässige *GRZ* von 0,8 ist bisher mit tatsächlich 0,52 (*einschließlich Nebenanlagen*) genutzt. Um eine GRZ von 0,8 zu erreichen, könnten noch 3.004 m² voll versiegelt werden. Die noch nicht bebauten Baufelder 3, 4 und 14 haben eine Gesamtfläche von 1.103 m².

Bauweise

Die bisher für Baufeld 4 geltende abweichende Bauweise diente der Ermöglichung einer Gebäudelänge von über 50 Metern. Nach Änderung des Bebauungsentwurfes für diesen Bereich wird diese Festsetzung entbehrlich und daher gestrichen.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder)

Die darüber hinaus erfolgte Überprüfung aller weiteren bestehenden Festsetzungen erbrachte eine von der geltenden Planzeichnung geringfügig abweichende, örtliche Anordnung baulicher Anlagen und Nutzungen im Bestand. Aufgrund dieses Umstandes wurden die Lage und Ausdehnung der Baufelder teilweise geringfügig geändert bzw. angepasst. Sich dabei im Einzelnen ergebende Erweiterungen wurden an anderer Stelle wiederum kompensiert, so dass in der Summe keine zusätzliche Kapazität entsteht.

Aus der aktuellen Bilanzierung der Baufelder & Grünflächen (Anlage 1) ist die danach erfolgte Reduzierung der Summe der Baufeldflächen von insgesamt 4.034 m² auf nunmehr 3.809 m² ersichtlich.

Vorangehend beschriebene Änderungen werden in der *Planzeichnung (Teil A)* bzw. in den *Textlichen Festsetzungen (Teil B)* berücksichtigt. Durch die vorgenannten geringfügigen Änderungen sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen weniger restriktiv, ohne eine beachtliche Beeinträchtigung der örtlichen Maßstäblichkeit künftiger Proportionen und eine in der Folge ggf. negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild hinnehmen zu müssen.

Hochwasser- und Küstenschutz

Der gesamte Geltungsbereich des BP Nr. 3 ist aufgrund der Höhenlage überflutungsgefährdet (siehe auch Abschnitt 3.1). Aufgrund seit 2006 veränderter Rechtsgrundlagen im Wasserrecht, insbesondere den vorbeugenden Hochwasserschutz betreffend, können anstelle bisheriger Hinweise im Abschnitt *Nachrichtliche Übernahmen* nunmehr detaillierte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16.c) BauGB erfolgen.

Diesbezüglich folgt die Gemeinde Gustow entsprechenden Hinweisen durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern im Beteiligungsverfahren. So wird festgesetzt, dass die Standsicherheit von Gebäuden gegenüber dem Bemessungshochwasserstand (BHW) und etwaiger Seegangbelastungen zu gewährleisten ist. Die Unterkellerung von Gebäuden wird nicht erlaubt. Fernerhin werden besondere Anforderungen bei Errichtung elektrotechnischer Anlagen und bei Lagerung wassergefährdender Stoffe festgesetzt sowie weitere Vorsorgemaßnahmen zur Schadensbegrenzung bei Hochwasserereignissen getroffen.

Sonstiges

Die Gemeinde Gustow plant derzeit eine touristische Radwegverbindung entlang der Gemeindestraße von Gustow nach Drigge. Die künftige Trasse wird in der Planzeichnung berücksichtigt und entsprechend als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* gekennzeichnet.

2.5 Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden alle wesentlichen sich aus der 1. Änderung ergebenden, geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgelistet:

Teil A - Planzeichnung

- geringfügige Anpassung *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* (Lage Wendeplatz)
- Kennzeichnung geplanter Radweg als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*
- Verschiebung/Änderung Baugrenzen *Baufeld 3* für *Nebengebäude mit Schulungsraum, Büro-, Sanitär- und Lagerräumen für Segelschule*
- geringfügige Änderungen Baugrenzen *Baufeld 1* und *2*
- Änderung Baugrenzen *Baufeld 4*, Aufteilung in *Baufeld 4* und *14*
- gebietsübergreifend geringfügige Anpassungen Lage *Grünflächen* und *Pflanzstreifen*
- Aktualisierung Topografie, staatl. Höhensystem, Uferlinie und Schutzgebietsgrenzen

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Ergänzung Katalog der zulässigen Nutzungen für *Baufeld 3* durch *Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Sanitär- und Infrastruktureinrichtungen*
- Die Festsetzungen zu *Zahl der Vollgeschosse* werden ersatzlos gestrichen
- Ergänzung von Festsetzungen zu Nr. 9 *Gebiete, in denen bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 16.c) BauGB)
- Aktualisierung staatl. Höhensystem, Schutzgebietsgrenzen und gesetzliche Grundlagen
- Ergänzung des Abschnitts *Nachrichtliche Übernahme* durch bodenrechtlich relevante, aufgrund anderer Gesetze geltende, sonstige Regelungen

Alle weiteren bestehenden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie alle Örtlichen Bauvorschriften behalten unverändert ihre Gültigkeit.

3. Ausgewählte Schutzgüter

3.1 Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des landseitigen 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens für bauliche Festsetzungen ergibt sich aufgrund der Orientierung der Planungskonzeption am Bestand bereits vorhandener baulicher Nutzungen mit prägender Bedeutung. Nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 gilt Absatz 1 nicht für öffentliche Häfen.

Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können durch die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Festsetzungen des B-Planes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde während der weiteren Aufstellung zu beraten und abzustimmen, um danach die notwendige Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben zu erreichen.

Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V

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

Bemessungshochwasser

Für den betroffenen Küstenbereich ist von einem Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 müNNH (DHHN 2016) auszugehen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gefährdung bei Sturmfluten aufgrund der Höhenlage nicht ausgeschlossen.

Demgemäß enthält bereits der in Kraft befindliche BP Nr. 3 für Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die Festsetzung einer Mindesthöhe Erdgeschossfußboden von mindestens 2,6 müNNH. Die fernerhin in Baufeld 1 und 2 (min. EGFH 1,6 müNNH) geltende Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist auf das Obergeschoss beschränkt.

Voranstehende Festsetzungen von Mindesthöhen wurden mit der 1. Änderung des BP Nr. 3 in das derzeit geltende staatliche Höhensystem DHHN 2016 transformiert und entsprechend aktualisiert. Zudem erfolgte eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB sowie die Festsetzung einer Reihe von Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen.

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

Bundeswasserstraße Nordansteuerung/Gustower Wiek

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

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

Die vorgenannten Regelungen werden im Abschnitt *Nachrichtliche Übernahme* vermerkt.

3.2 Wald und Waldabstand

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des BP Nr. 3 sowie direkt angrenzend ist auf den Flurstücken 6/6 und 7/2 der Flur 6, Gemarkung Gustow eine Laubwaldfläche geringer Ausdehnung belegen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des BP Nr. 3 reichte die Ausdehnung dieser Waldfläche nahezu über den gesamten nördlichen Uferbereich des Geltungsbereiches des BP Nr. 3. Die Satzung zum BP Nr. 3 ist unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde zu Stande gekommen und 2006 in Kraft getreten. Im Zuge der Entwicklung des Naturhafens wurde der größte Teil dieser Waldfläche umgewandelt und teilweise bebaut.

Durch die 1. Änderung des BP Nr. 3 wird die o. a. verbliebene Waldfläche nicht berührt. Jedoch wurde nach örtlicher Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde im Rahmen der Grundlagen-ermittlung ermittelt, dass eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG geboten und noch seit 2006 anhängig ist.

Die von der Umwandlung betroffenen Waldflächen liegen innerhalb des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ sowie östlich direkt angrenzend an den Geltungsbereich des BP Nr. 3. Bei den danach zu beantragenden Teilflächen handelt es sich um drei Teilbereiche (siehe Anlage 4).

Die Flächen des ersten Teilbereiches liegen vollständig innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des BP Nr. 3 und umfassen insgesamt 3.637 m². Hier handelt es sich um Flächen, für die bereits im Jahr 2006 eine Waldumwandlung genehmigt wurde und auf denen die Umnutzung/ Umwandlung sowie die Bebauung bereits erfolgt sind. Die Ermittlung der vorgenannten Flächen-größe erfolgte mittels Abgleichs der Angaben im Bestandsplan zum Antrag auf Waldumwandlung vom 26. Januar 2005 und der Waldumwandlungsgenehmigung Az. Klö-7444.2-06/06 des Forst-amtes Rügen vom 02. Juni 2006. Dabei hat nunmehr auch die seinerzeit durch die Forstbehörde nicht berücksichtigte, unter der Freileitung belegene „Nichtholzbodenfläche“ (ca. 212 m²) Eingang gefunden.

Da die Ersatzpflanzung für diese umzuwandelnde Teilfläche nicht gemäß o. a. Waldumwandlungs-genehmigung erfolgt ist, ist letztere nicht an Rechtskraft erwachsen (II. Bedingungen Nr. 1). Zudem sind seit Inkrafttreten des BP Nr. 3 mehr als 10 Jahre vergangen. Danach ist auch die nach § 15 Abs. 1 LWaldG erforderliche Gesetzeskonformität zwischen der Satzung zum BP Nr. 3 und dem Landeswaldgesetz M-V nicht gegeben. Zwecks Heilung dieses Mangels ist ein erneuter Antrag nach § 15 LWaldG M-V erforderlich.

Beim zweiten und dritten Teilbereich handelt es sich um eine weitere Waldfläche, welche östlich an die voranstehend beschriebene erste Teilfläche angrenzt. Der zweite Teilbereich ist noch mit ca. 1.704 m² innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des BP Nr. 3 (Flurstück 6/6) und der dritte Teilbereich mit weiteren ca. 1.448 m² außerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 3 (Flurstück 7/2) belegen und umfasst insgesamt 3.152 m².

Der zweite und dritte Teilbereich wurde im Rahmen der in 2005/2006 durchgeführten Waldum-wandlung nicht berücksichtigt, hätte aber aufgrund der schon seinerzeit nach § 20 LWaldG geltenden Waldabstandsregeln in die Umwandlungsfläche einbezogen werden müssen. Auch dieser Mangel wird nun durch nachträgliche Berücksichtigung geheilt.

Die insgesamt umzuwandelnde Waldfläche beträgt somit 6.789 m², mithin 20.842 Waldpunkte. Mit dem Inhaber des Waldkontos „Krause-Hof Udars GbR / Vaschvitz“ wurde ein Vertrag über die Reservierung der erforderlichen Waldpunkte geschlossen und der entsprechende Zahlbetrag von 3 Euro / Waldpunkt zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer eingezahlt. Der Antrag auf Umwandlung des Waldes in die geplante bzw. bereits vorliegende Nutzung wird im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des BP Nr. 3 bei der zuständigen Forstbehörde eingereicht.

Aufgrund § 15a LWaldG prüft die Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für die Genehmigung der Umwandlung nach § 15 vorliegen. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2021 hat die Forstbehörde die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt und die Umwandlungserklärung nach § 15a Abs. 2 LWaldG M-V erteilt. Danach darf die Genehmigung nach § 15 LWaldG M-V nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist oder zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht beschlossen, genehmigt oder bekannt gemacht werden. Die Umwandlung nach § 15 darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die vorgesehene Nutzungsart zulässig ist.

Der Antrag auf Waldumwandlung wurde mit Datum vom 30. August 2022 bei der Forstbehörde eingereicht. Die Genehmigung lag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vor.

4. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

4.1 Trinkwasser & Schmutzwasser

Dem ZWAR obliegen gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die zentrale Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Entsorgung von Schmutzwasser ist gesichert. Die Anlagen wurden seit Inkrafttreten des BP Nr. 3 errichtet.

Im Bereich noch zu errichtender baulicher Anlagen ist zwecks Sicherstellung der Ver- und Entsorgung die wassertechnische Erschließung durch ggf. erforderliche Netzerweiterungen sowie durch entsprechende Hausanschlüsse zu ergänzen. Die hierzu erforderliche technische Fachplanung ist in Verantwortung des Hafensbetreibers durch einen sachkundigen Fachplaner zu erstellen und mit dem ZWAR im Detail abzustimmen.

Im Jahr 2021 wurde im Bereich des Flurstücks 5/14 eine Bootswaschanlage errichtet. Das hier anfallende Schmutzwasser ist in die zentralen Entwässerungsanlagen des ZWAR zu übergeben. Mit Schreiben vom 25. Oktober 2021 wurde durch den ZWAR der Anschluss des Bootswaschplatzes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation genehmigt.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für Annahmestellen für Fäkalien und 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. NHN (DHHN 2016) 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 Bootsfäkalientanks, 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)

4.2 Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). 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. 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, sind Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit der Baugenehmigung festzulegen.

Fernerhin können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen 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 ein Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Im Plangebiet versickert das Niederschlagswasser nur teilweise, da örtlich teils relativ hohe Grundwasserspiegel anliegen. Das Niederschlagswasser der Stellplatzbereiche wird teilweise durch den wasserdurchlässigen Aufbau versickert (wassergebundene Decke). Das überschüssige Niederschlagswasser wird über Mulden und Sammelleitungen in die Gustower Wiek (Gewässer I. Ordnung) eingeleitet. Das Niederschlagswasser der vollversiegelten Flächen (teilweise innere Fahrwege) und der Gebäude wird ebenfalls w. o. in die Gustower Wiek eingeleitet.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Gustower Wiek stellt eine Gewässerbenutzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit nicht durch das WHG oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Erlaubnisse, anhand der konkreten Entwurfsplanungen bei der zuständigen Wasserbehörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund (StALU) zu beantragen. Über die Erlaubnisfähigkeit wird anhand der konkreten technischen Daten im Erlaubnisverfahren entschieden. Die Anzahl der Einleitstellen für nicht versickerndes Niederschlagswasser in die Gustower Wiek ist so gering wie möglich zu halten.

Mit Bescheid des StALU Vorpommern vom 10. Februar 2022 wurde dem Hafенbetreiber mitgeteilt, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Bereich des Hafens Gustow in die Gustower Wiek erlaubnisfrei ist (siehe Anlage 11).

4.3 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/ Stadt. 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist konkret abzustimmen, ob für das Plangebiet möglicherweise ein Objektschutz bereitzustellen ist. Der Objektschutz ist der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und/ oder für sonstige Einzelobjekte.

Kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden, sind im Rahmen der Erschließungsplanung örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

4.4 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

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. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

Kabel

Zu 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.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

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

4.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist gesichert. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser-Ems-AG. Die Leitungsführungen der EWE versorgen die vorhandenen Einrichtungen. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich. Dazu sind ggf. noch weitere Leitungen zu verlegen. Der jeweilige Anschlusspunkt ist mit den technischen Planungen zu ermitteln. Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes der EWE gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“.

allgemeine Informationen

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung werden an beauftragte Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne übergeben. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung dieser Leitungen und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.

Neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. 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. Es wird die

Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster empfohlen.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann sind Lösungen zu suchen, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend der Vorgaben zu sichern.

Bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.

Es wird nach Beendigung der Bautätigkeit um Übergabe von Plänen (möglichst in digitaler Form) mit den Ergebnissen der Endvermessung gebeten. Bei Bauabnahmen wird um Hinzuziehung der EWE gebeten.

4.6 Kommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei Verwirklichung der Planung ist keine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation zu erwarten.

4.7 Abfallentsorgung / Altlasten

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Jedes genutzte Grundstück ist mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen kann einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des BP Nr. 3 ist über die vom L29-Knoten am Ortsausgang Gustow zum Ortsteil Drigge führende, öffentliche Gemeindestraße erschlossen. Die Straße ist der vorherrschenden Verkehrsfrequenz entsprechend hinreichend ausgebaut und verfügt über die nach § 45 (1) DGUV "Fahrzeuge" geltenden Dimensionen. Entlang dieser Straße plant die Gemeinde Gustow derzeit eine touristische Radwegverbindung.

Durch die 1. Änderung des BP Nr. 3 ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der dienenden Zufahrtswege und der hier belegenen, straßenbegleitenden Nutzungen, die zu einer Erheblichkeit gelangen könnten.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Verkehrswege. Die Zufahrten zu baulichen Anlagen werden nur durch die Betreiber und deren Gäste sowie durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren. Die Wege führen teils über wassergebundene Schotter-/Kieswege, teils über befestigte Pflaster- und Betonflächen. Der Hafen verfügt über einen hinreichend bemessenen Wendepfad für Versorgungsfahrzeuge nach RAST 06.

Die bereits bestehenden Verkehrsführungen und Flächen für den ruhenden Verkehr wurden überprüft und soweit erforderlich ergänzend geordnet. Die Fahrwege für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen wurden hinsichtlich erforderlicher Dimensionen, Tragfähigkeit und Kurvenradien überprüft und soweit erforderlich durch Dienstbarkeiten gesichert.

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgte in Anlehnung an andernorts geltende Stellplatzsatzungen. Danach waren innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 3 insgesamt ca. 93 Stellplätze geplant. Der Stellplatzbedarf bei Großveranstaltungen ist erheblich größer und wird durch temporäre Nutzung der Randstreifen entlang der Zufahrtsstraße abgedeckt.

Zwecks Überprüfung bzw. Aktualisierung des PKW-Stellplatzbedarfes wurde dieser im Rahmen der 1. Änderung des BP Nr. 3 nochmals bilanziert (Stellplatzbilanz siehe Anlage). Danach entspricht die benötigte Stellplatzzahl den tatsächlich vorhandenen 98 Stellplätzen, die einer jeweils übergeordneten Hauptnutzung zuzuordnen sind. Somit ist der erforderliche Stellplatzbedarf auch nach der 1. Änderung des BP Nr. 3 abgedeckt.

Für den Neubau sowie Um- und Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Straßen (Straßen, Wege, Plätze) sind für alle Bauten, mit Ausnahme von Gebäuden, die Genehmigungen nach § 10 StrWG M-V erforderlich. Zuständige Baugenehmigungsbehörde ist die Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf zu beachten. Dies trifft sowohl für die straßenbauliche Erschließung als auch für die Anlagen des ruhenden Verkehrs zu. Verkehrsflächen für den Straßenverkehr wie Fahrbahnen, Zufahrten, Geh- und Radwege sowie Stellplätze des ruhenden Verkehrs, die einer Beschilderung mit Verkehrszeichen erfordern, sind gemäß § 45 Abs. 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zu genehmigen. Die Verkehrsflächen haben den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der gültigen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu entsprechen. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ist frühzeitig in die verkehrliche Entwurfs- und Erschließungsplanung einzubeziehen.

5. Umweltbericht

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

5.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow, Stand 2022, umfasst den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 (in Kraft seit 2006) und hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 werden folgende wesentlichen Ziele verfolgt:

- Überprüfung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 sowie Anpassung
- Geringe Korrektur einzelner Baufelder der B-Planung aus dem Jahr 2006

Der Bebauungsplan Nr. 3 liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 144 Südwest-Rügen-Zudar. Folgende wesentliche Festsetzungen umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Detail:

- Neuordnung des Plangebietes Geltungsbereich des alten B-Planes Nr. 3 mit geringfügigen Änderungen der Baufelder
- Teilnutzung neben Ferienwohnen auch zu Schulungen, Büroräume, Lagerflächen etc.
- Geringe Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen für einzelne Baufelder
- GRZ 0,8 bleibt bestehen, wird aber nicht ausgeschöpft
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Park nach Waldumwandlung
- Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Schilf etc. und / oder nachrichtliche Übernahme von Schutzflächen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsicherung, und Neuordnung. Die Planung ist entsprechend ortsgebunden und an anderer Stelle nicht zu realisieren.

5.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Gustow wird im FNP als SO dargestellt.

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

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

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

5.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Im Folgenden wird auf die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevanten Parameter eingegangen.

5.3.1 Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion bzw. für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der ökologischen Funktionen der Landschaft in diesem Raum. Die Hafenanlage ist über die Straße von Gustow in Richtung Drigge erschlossen. Sie kann auch zu Fuß oder per Rad über den Fernwanderweg E 10, der von Stralsund über Gustow und weiter in Richtung Groß Schoritz führt, erreicht werden. Von Gustow aus erfolgt zurzeit die Planung zur Anbindung über einen neuen Rad- und Fußweg.

Mit der vorliegenden B-Planänderung wird im Wesentlichen die Neuordnung einiger Baufelder der Ursprungsplanung verfolgt.

Erhebliche Eingriffe, die sich auf die Gesundheit der Menschen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Das vielfältige Angebot zur sportlichen Betätigung trägt zur Entspannung und zur Gesunderhaltung des Menschen bei.

Durch die Nutzung bereits vorhandener bzw. noch zu ergänzender Gebäude nach Neuausrichtung von Baufeldern werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erwartet. Nach Errichtung der bereits gemäß BP Nr. 3 zulässigen, aber bisher noch nicht errichteten Ferienwohneinheiten ist ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten, welches jedoch nicht erst durch diese Planänderung erzeugt wird. Erkenntnisse über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetische Felder im Zusammenhang mit der Planung liegen nicht vor. Die Entsorgung von Abfällen etc. ist gesichert.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen oder deren Gesundheit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erwartet. Die Hafenanlage dient der Erholung und der sportlichen Aktivitäten.

5.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit (geringe Deckschichten) bezüglich des Grundwassers. Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m, im Sommer bei rund 5 m. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate wird mit 97 mm/a angegeben.

Still- oder Fließgewässer, Quellbereiche oder Trinkwasserschutzzonen werden nicht überplant. Eine Teilbebauung und Befestigung der Bodenoberfläche durch die vorhandenen Gebäude, Stellplätze und sonstigen Lagerflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes besteht bereits heute. Auch war der Hafen bereits vor Umsetzung des B-Planes Nr. 3 teilweise befestigt.

Die Gesamtversiegelung im Gebiet wird sich nicht erhöhen. Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 zulässige GRZ von 0,8 wird bisher nicht ausgeschöpft und wird auch unter Berücksichtigung der 1. Änderung nicht ausgeschöpft werden. Dort, wo eine Vollversiegelung nicht erforderlich ist, kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücksfreiflächen versickern. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildungsrate wird somit vermieden.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist nutzungsbedingt nicht zu befürchten. Die im Servicebereich vorhandene Bootswaschanlage wurde im 1. Quartal 2021 an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Arbeiten an Booten dürfen nur innerhalb des Servicebereiches durchgeführt werden. Regelungen zur Nutzung werden Inhalt der Hafenordnung und der Verträge zwischen Hafentreiber und Bootsbesitzer.

5.3.3 Boden und Relief

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 0,8 m bis 3,5 m über NHN. Der Standort umfasst Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens. Als Leit- und Begleitböden finden sich gemäß der Bodenkarte (M. 1:500.000) im Untersuchungsgebiet: Sand-/ Tieflehm-/ Lehm- Bänderparabraunerde (Bändersandbraunerde)/ Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); mäßiger Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, eben bis kuppiges Gelände (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995).

Die Böden im Plangebiet sind durch Versiegelungen bzw. Nutzung teilweise vorbelastet. Altlastenstandorte oder –verdachtsflächen sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 nicht bekannt.

Zum Erhalt von Restfunktionen der Bodenschichten wird neben der Möglichkeit der Versickerung vor Ort in z.B. Pflanzflächen auch der Erhalt von versickerungsfähigen Materialien für Zuwegungen und Stellplätze im Geltungsbereich angestrebt, um so erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden.

5.3.4 Klima, Luft

Das örtliche Mikroklima wird von der Gustower Wiek und den umgebenden Waldflächen bestimmt. Die Niederschläge lagen im Mittel im Zeitraum 1971 bis 2000 bei rund 610 mm/a. Für die letzten Jahre werden für Stralsund rund 550 mm/a angegeben, bei einer jährlichen Durchschnittstemperatur von 8,2°C.

Die exponierte Lage an der Gustower Wiek mit ständigem Windeinfluss, die nicht flächige Befestigung der Bodenoberfläche und die begrünten Gebäudedächer verhindern eine starke Aufheizung des Plangebietes.

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

Mit Überschreitungen von Grenzwerten einzelner Luftschadstoffe ist gemäß des Luftgüteberichtes 2020 (LUNG M-V 6/2021) im Raum Gustow nicht zu rechnen. Die Werte sind in Mecklenburg-Vorpommern außerhalb der Ballungszentren allgemein sehr niedrig. Die ländlichen Messstationen zeigten vereinzelt in den Sommermonaten geringfügige Erhöhungen bei Feinstaub, bedingt durch lange Trockenperioden und verbunden mit Staubaufwirbelungen. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol liegen in der Regel unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation (39. BImSchVO). Die Informationsschwelle für Ozon wurde an der Messstation Garz mit 180 µg/m³ Luft im Jahr 2020 nicht erreicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas oder der Luftqualität durch die Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 oder der späteren Nutzung des Gebietes sind aufgrund der ländlichen und zugleich küsten- und windexponierten Lage nicht zu erwarten.

5.3.5 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Geotope, geschützte Bäume, sonstige Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Grenze zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die Verlandungsbereiche sowie die vorgelagerte Wasserfläche mit den Bootstegen liegen noch im Schutzgebiet. Aufgrund von Digitalisierungsungenauigkeiten muss mit Grenzabweichungen von einigen Metern gerechnet werden.

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

Auf die Bedeutung der Schutzgebiete und mögliche Auswirkungen durch die Planung wird im Detail in den Verträglichkeitsvorprüfungen eingegangen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2022). Im Ergebnis werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen, der genannten Zielarten und essentiellen Lebensräume im Umfeld der Planung durch die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erwartet. Die geplante Umsetzung steht den Zielen des Vogelschutz- und GGB-Gebietes nicht entgegen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens am Bodden sind auch die Belange des Küstenschutzes zu beachten. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des 150 m - Küstenschutz- und Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V) und innerhalb der 200 m Bauverbotszone nach LWaG M-V. Im weiteren Verfahren sind ggf. noch einmal Ausnahmen für die geänderten Baufelder zu beantragen.

Im Umfeld der Planung und teilweise im Geltungsbereich befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Zu nennen sind:

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

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

Baumgruppen, -reihen oder Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Vier geschützte Bäume wurden in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen nach Vorliegen der Fällgenehmigungen aus Januar und September 2022 unter Auflagen entfernt.

Das Waldumwandlungsverfahren wurde im Zuge des Planverfahrens eingeleitet und Ausgleichszahlungen berücksichtigt. Der Restwald wird in der Planzeichnung als *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Park* dargestellt. Die Bäume unterliegen künftig dem § 18 NatSchAG M-V.

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

Im Zuge der Planung erfolgt kein Eingriff in den Schilfbestand. Auch die Einleitung von Fremdstoffen in die Wiek ist nicht geplant.

Die Landfläche um Gustow liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ (Landschaftseinheit 210 Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar), die Wasserfläche vor dem Hafen bzw. der Strelasund und die Wiesen wird der Landschaftszone „Arkonasee“ (Landschaftseinheit 0b03 Strelasund) zugeordnet.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation wäre im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Flächen überwiegend ein Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald (Mesophiler Buchenwald). Teile des Hafens sowie die ufernahen Flächen, die sich südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches anschließen, wären als gehölzfreie Küstenvegetation (Röhrichte) ausgebildet.

Die aktuelle Vegetation im Plangebiet entspricht jedoch nicht mehr der potenziell natürlichen Vegetation, da anthropogene Nutzungen überwiegen und Siedlungsbiotope ausgebildet sind.

Tabelle: Zusammenfassung der dominanten Biotoptypen im Plangebiet (LUNG M-V 2013)

Biotoptyp – Nr.	Biotoptyp
1.10.3	Sonstiger Laubholzbestand (heimisch) mit Beimischung von Nadelgehölzen (WXS)
1.11.1	Mischbestand mit Hybridpappel (Laubwald mit nicht heimischen Arten) (WYP)
2.7.1	Älterer Einzelbaum (BBA), pot. §§ 18 - Biotop
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
3.2.1	Brackwasserbeeinflusstes Schilf-Röhricht (KVR), § 20 – Biotop
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten (PHX)
13.3.3	Gärtnerisch gepflegte Beete, Rabatte (PEB)
13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation (PEU)
13.9.6	Gebäude, Ferienhäuser; Teil der Hafenanlage (PZF)
14.7.1	Nicht oder teilversiegelter Weg (OVD)
14.7.2	Vollversiegelter Weg (OVF)
14.7.5	Straße, vollversiegelt (OVL)
14.7.8	Parkplatz, Lagerfläche, versiegelt (OVP)
14.7.13	Sportboothafen mit Nebenanlagen / Bootshalle (OVH)
14.11.1.	Brachfläche eines Siedlungsgebietes (OBS)

Der Bestandsplan (2022) ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.3.6 Fauna

Die faunistischen Erhebungen und Gutachten aus dem Jahr 2020, die seit 2021 vorliegen, werden im Zuge des weiteren Planverfahrens auch nach Reduzierung der Planziele weiterverwendet und nicht im Detail angepasst. Die Ergebnisse können übernommen werden.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erfolgten im Jahr 2020 ergänzende Erfassungen zu den Brutvögel, Amphibien, Reptilien sowie den

Fledermäusen als Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag. Als Untersuchungsgebiet wurde das Plangebiet der 1. Änderung & Ergänzung des B-Planes (Stand 2021) sowie ein 50 m Radius festgelegt. In diesem Radius liegen im Norden weitere Waldflächen, im Osten Grünland, im Süden offene Wasserflächen und im Westen Wald- und Siedlungsflächen.

Im Zusammenhang mit den Amphibien sollten einige Gewässer (Stillgewässer und Gräben) östlich des B-Plangebietes an der Straße nach Drigge und Prosnitz näher betrachtet werden, um das Artspektrum im Raum zu erfassen. Sie liegen bis zu 480 m entfernt.

Die Untersuchungen erfolgten durch das Büro Nachtschwärmer - Zoologische Gutachten & Biomonitoring und das Büro BSTF – Biologische Studien aus Rostock im Zeitraum April 2020 bis Februar 2021. Die Details sind diesen Gutachten zu entnehmen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchungen zusammenfassend dargestellt:

Fischotter

Parallel zu den Erfassungen der anderen Tiergruppen sollte geprüft werden, ob aktuell der Fischotter im Umfeld der Hafenanlage nachzuweisen ist. Die dämmerungsaktive Art mit einem sehr großen Aktionsradius lässt sich seit 15 Jahren in der Gustower Wiek beobachten. Sichtbeobachtungen der Art erfolgten in den vergangenen Jahren auch im Bereich des Hafens. Spurennachweise sind für die Badestelle bekannt.

Während der im Jahr 2020 durchgeführten faunistischen Kartierungen wurden keine Losungen oder Trittsiegel des Fischotters, Fortpflanzungsstätten oder besondere Nahrungsbiotope der Art im Änderungsbereich des B-Planes nachgewiesen. Im Winter 2021/2022 wurde durch ergänzende Untersuchungen nachts mit Hilfe einer Wildkamera unregelmäßig ein Tier unterhalb der Uferhäuser erfasst. Der nächste Totfund ist nach LUNG M-V (2021) rund 5.000 m vom Vorhaben entfernt und liegt im Raum Poseritz.

In den Eingriffsbereichen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 sind keine besonderen Strukturen vorhanden, die hinsichtlich ihrer Eignung als essentielle Ruhe- oder Reproduktionsräume für den Fischotter in Betracht zu ziehen sind, so dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben nicht betroffen sind (BÜRO NACHTSCHWÄRMER & BSTF 2021).

Brutvögel

Streng geschützte Vogelarten, die als Zielarten/Brutvögel des angrenzenden Vogelschutzgebietes genannt werden, konnten bei den Brutvogelkartierungen im Jahr 2020 im Plangebiet und im erweiterten Untersuchungsraum (50 m) als Brutvögel nicht nachgewiesen werden. Von den 22 Brutvogelarten sind vier als „wertgebend“ zu bezeichnen. Acht weitere Arten wurden als Durchzügler oder Nahrungsgäste erfasst. Die 9 Begehungen, davon 3 nachts, erfolgten im Zeitraum 22.04.2020 bis 26.06.2020 nach der Methode SÜDBECK et al. (2005).

Brutverdacht besteht für den streng geschützten Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*), der im Schilfgürtel vor den Uferhäusern nachgewiesen wurde, aber nicht Zielart des angrenzenden Vogelschutzgebietes ist. Die Neuüberplanung, Stand 2022, betrifft diesen Bereich nicht.

Darüber hinaus wurden einige in MV oder bundesweit auf der Vorwarnliste oder als gefährdet eingestufte Arten mit Bindung an Gebäuden nachgewiesen, die als Kulturfolger heute ohne die bereits vorhandene Bebauung keine Nistmöglichkeiten hätten. Brutverdacht besteht für die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*, 4 Nester), die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*, 5 Nester unter Stegen) sowie den Haussperling (*Passer domesticus*, 3 Niststandorte an Gebäuden im Plangebiet, 3 im erweiterten Untersuchungsraum). Der Star als zweithäufigste Brutvogelart in M-V wurde an der Grenze bzw. außerhalb des Geltungsbereiches erfasst.

Darüber hinaus wurden überwiegend Arten mit Bindung an Wälder und Gehölze, Siedlungen, Gebäude sowie der Feuchtbiopte und Röhrichte als Brut- oder Nahrungsgast kartiert, die noch

häufig auf der Insel Rügen vorkommen und deren Populationen nicht gefährdet sind. Die Artzusammensetzung ist entsprechend typisch für die Habitatausstattung. Die Details sind dem Kartierbericht und dem Artenschutzbeitrag (BÜRO NACHTSCHWÄRMER & BSTF 2021) zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen / Bauzeitenregelungen lassen sich die Tötung, die Störung und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln im Plangebiet und darüber hinaus vermeiden, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Die Details zur Umsetzung wurden am 22.11.2021 mit dem Landkreis Vorpommern - Rügen abgestimmt.

Amphibien

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sollten einige Feuchtbereiche östlich des Plangebietes zum Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Amphibien näher untersucht werden.

Nachweise des Kammmolches (*Triturus cristatus*, RL 2) erfolgten nicht. Es wurden in den Gewässern im Umfeld des Vorhabens zwei Arten, die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und der Laubfrosch (*Hyla arborea*) durch Keschern oder Verhören nachgewiesen, jeweils ein Exemplar am Kleingewässer an der Straße nach Drigge sowie weitere Knoblauchkröten durch Verhören oder Larvennachweis in den Gräben an der Straße nach Prosnitz. Beide Arten sind in M-V noch weit verbreitet und / oder regional sehr häufig (RL 3, FFH Anhang IV).

Darüber hinaus erfolgten noch einige (Einzel-)Nachweise der Erdkröte (*Bufo bufo*, RL 3) und vom Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*, RL 3), überwiegend in den östlichen Gräben. Hinweise auf konzentrierte Wanderungsbewegungen an- oder abwandernder Arten zwischen Teillebensräumen oder den angrenzenden Gewässern konnten nicht nachgewiesen werden. Die 8 Begehungen zur Erfassung von Amphibien, davon 4 nachts, erfolgten im Zeitraum 22.04.2020 bis 09.06.2020 an den Gewässern oder im Bereich von Wegen.

Reptilien

Streng geschützte Reptilienarten wurden nicht erfasst. Nachweise liegen für die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*, RL 3) im östlichen Planbereich vor. Hier wurden sie unter künstlichen Verstecken nachgewiesen. Die 6 Begehungen und Kontrolle der Verstecke erfolgten im Zeitraum 22.04.2020 bis 26.06.2020.

Die Details zur Erfassung der Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind dem Kartierbericht zu entnehmen (BSTF 2021).

Fledermäuse

Untersuchungen zu Fledermäusen erfolgten im Zeitraum Mai 2020 bis Februar 2021 (BÜRO NACHTSCHWÄRMER 2021). Der Untersuchungsraum umfasste das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungs-, Gebüsch- Wasser- und Waldflächen nördlich der Straße nach Drigge in einem Abstand von 50 m. Auch die Neuausrichtung der bestehenden Beleuchtung der Hafenanlage sollte entsprechend berücksichtigt werden.

Folgende Erfassungsmethoden kamen nach BÜRO NACHTSCHWÄRMER (2021) zur Anwendung:

Sommerquartiere

- Aus- und Einflugbeobachtungen
- Ermittlung von Baumquartieren durch Sozillalote
- Erfassung von Balzaktivitäten
- Erfassung von **potenziell** nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand

Winterquartiere

- Ermittlung von Baumwinterquartieren durch gezielte Kontrolle

Jagd- und Überflugaktivitäten

- Mobile Erfassung von Jagd- und Überflugaktivitäten
- Automatisch-stationäre Aktivitätserfassung mit Horchboxen

Die Quartiersuchen (Gebäude- und Baumquartiere) erfolgten einmal im Monat im Zeitraum Mai bis September 2020, im Juli 2020 zweimalig, wobei auf balzende bzw. revieranzeigende Männchen geachtet wurde. Mit Detektor, Nachtsichtgerät, Rufanalysen und Wärmebildkamera wurden die Arten bestimmt.

Die potenziell nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand wurden am 21.05.2020 (Sommerquartiere) und nochmals am 26.02.2021 im gesamten Gehölzbestand (Winterquartiere, Baumwinterquartiere), teilweise mit einer Endoskopkamera, untersucht.

Die mobile Erfassung von Jagdaktivitäten und Überflügen im Gebiet wurde visuell und mit Detektor D240x und Batlogger M einmal im Monat im Zeitraum Mai bis Juni 2020 zu Fuß oder wasserseitig mit dem Bellyboot durchgeführt, aufgezeichnet und später der Rufanalyse unterzogen.

Automatisch-stationäre Aktivitätserfassungen mit Horchboxen unterstützten die mobile Erfassung an einem ausgewählten Standort im Osten des Untersuchungsgebietes von Mai bis September 2020, jeweils ganznächtlich. Die Untersuchungen erfolgten an niederschlagsfreien und warmen Tagen mit nächtlichen Temperaturen über 12 °C (ab 21:00 Uhr).

Insgesamt wurden im Zeitraum von Mai 2020 bis Februar 2021 acht Fledermausarten (Tabelle s.u.) mit unterschiedlichen Methoden nachgewiesen, davon eine Wochenstube der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) an einem bestehenden Gebäude. Darüber hinaus konnten außerhalb des Geltungsbereiches nördlich der Straße nach Drigge, im Bereich einer Baumhöhle Kotreste einer *Pipistrellus*-Art im Februar 2021 nachgewiesen werden, die auf ein Sommer- bzw. Zwischenquartier hinweisen. Im östlichen Waldbereich erfolgte **kein** Nachweis eines Sommerquartieres/einer Wochenstube oder eines Zwischenquartieres.

Die folgende Tabelle wurde dem Gutachten zur Fledermauskartierung (BÜRO NACHSCHWÄRMER 2021) entnommen.

Art	Nachweis	RL - MV	RL - BRD	EG 92/43/EWG	BNatSchG	EZ MV
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Jb, BR, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Jb, BR, HB, WST	(3)*	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	Jb, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	U1
Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Jb, HB	3	3	Anh. 4	streng geschützt	U1
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	Jb, HB	3	V	Anh. 4	streng geschützt	U1
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	HB	3	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	Jb, HB	4	-	Anh. 4	streng geschützt	FV
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	HB	4	3	Anh. 4	streng geschützt	FV

Abkürzungen Tab. 1:

BR ... Balzrevier, Jb ... Jagdbeobachtung, HB ... Horchboxnachweis, WST ... Wochenstube
 RL-M-V ... Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern: 0 - Ausgestorben; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; 4 - Potenziell gefährdet; (3)* - die Art wurde 1991 noch nicht in der RL erfasst, die Arttrennung erfolgte erst 1999, bei einer Neuauflage wäre mit einer Einstufung in die Kategorie 3 zu rechnen (LFA Fledermausschutz M-V), RL-M-V ... LABES et al. 1991
 RL-BRD ... Rote Liste der BRD: 0 - Ausgestorben oder verschollen; 1 - Vom Aussterben bedroht; 2 - Stark gefährdet; 3 - Gefährdet; V - Vorwarnliste; G - Gefährdung unbekanntem Ausmaßes; D - Daten unzureichend; R - extrem selten; - ungefährdet, RL-BRD ... MEINIG et al. 2020
 BNatSchG ... gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 sind BNatSchG §10 sind „streng geschützte Tierarten“ alle im Anh. IV der RL 92/43/EWG (FFH-RL) genannten Arten
 EG 92/43/EWG ... Anhänge II u. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
 EZ - Erhaltungszustand in M-V gemäß Bericht zum Erhaltungszustand der FFH-Arten in Mecklenburg-Vorpommern (2007-2012) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz Und Geologie M-V, FV = günstig, U1 = ungünstig, U2 = schlecht, XX = unbekannt

Die genannten Arten wurden balzend, jagend mit Detektor, Horchbox oder als Wochenstubennachweis erfasst. Bevorzugte Jagdbereiche sind je nach Art die halboffenen Gehölzstrukturen, Gehölzkanten, Bereiche der Wasseroberfläche und entlang der Straße Gustow – Drigge. Weniger häufig frequentiert waren Offenflächen im Untersuchungsgebiet. Einzelne Arten, wie z.B. die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), wurden nur zur Zugzeit im Frühjahr und Spätsommer, die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) vereinzelt im Mai und Juni im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Zwei nicht eindeutig bestimmbare Individuen der nyctaloiden Gruppe (Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus, Nordfledermaus und Zweifarbfledermaus) wurden im Juni 2020 über der Wasseroberfläche erfasst.

Die Wasserfledermaus konnte landseitig kaum, aber regelmäßig über der offenen Wasseroberfläche und entlang des Ufers nachgewiesen werden. Hohe Aktivitäten wurden im Mai und September registriert.

Insgesamt konzentrieren sich die Flugaktivitäten im Bereich der Straße zwischen Gustow und Drigge sowie über der offenen Wasseroberfläche. Flugstraßen im Umfeld eines Gebäudequartiers wurden nicht nachgewiesen.

Im Untersuchungsraum konnten sechs der acht Arten jagend beobachtet, alle Arten zudem mit der Horchbox nachgewiesen werden. Nur für die Mückenfledermaus besteht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Wochenstubennachweis mit mind. 100 adulten Individuen an einem Gebäude mit Holzverschalung. Neben der Mückenfledermaus wurde Balzverhalten auch für die Zwergfledermaus beobachtet. Quartier-nachweise im östlichen Restwald erfolgten nicht.

Die Aktivitätserfassung von mindestens acht Arten mit Horchboxen erfolgte in fünf Einzel-nächten in den Monaten Mai bis September 2020 mit einer deutlichen Aktivitätszunahme im August und September. Während im Mai durchschnittlich 25 Aktivitäten / pro Stunde verzeichnet wurden, lagen diese im September bei stündlich 150 mit einem Aktivitätspeak in der ersten Nachthälfte. Rund 80 % der Aktivitäten von Mai bis August war der Mückenfledermaus zuzuordnen, ab September auch der Zwergfledermaus. Alle übrigen Arten wurden mit deutlich geringeren Aktivitätsanteilen erfasst.

Im Februar 2021 wurden zudem alle Baumhöhlen und -höhlungen mit einer Höhe von 7 m auf ihren Besatz hin untersucht. Von 13 Bäumen mit 16 Höhlen / Höhlungen wurden 10 als „winter-tauglich“ eingestuft. Überwinternde Tiere wurden nicht nachgewiesen. Aufgrund des starken Wintereinbruches mit Temperaturen bis zu -11 °C können Quartierwechsel aber nicht ausge-schlossen werden.

Von 31 Bäumen mit 46 **potenziell** nutzbaren Quartierstrukturen befinden sich 7 Bäume im Geltungsbereich des B-Planes. Die Qualität der Strukturen wurde unterschiedlich bewertet (gering, mittel, hoch, sehr hohe Wertigkeit bezüglich der Besiedlung / Anzahl der Tiere). Bei den sieben Bäumen im Geltungsbereich handelt es sich um 4 Zitterpappeln, eine Ulme, eine Birke und einen Eschenahorn mit den Strukturen Spechthöhle, Höhlung, Spalte sowie Borkenscholle und –tasche und einer Wertigkeit von gering bis hoch. Ein Baum ist abgestorben. Zwei Bäume wurden hinsichtlich der Wertigkeit der Strukturen als „hoch“ eingestuft (Besiedlung bis zu 30 Tieren möglich), vier als „mittel“ (Besiedlung bis zu 15 Tieren möglich) und einer als „gering“ (Besiedlung bis zu 4 Tieren möglich). Drei der sieben Bäume im Geltungsbereich mit Spechthöhlen könnten bei wenig extremen Wintertemperaturen als Winterquartier genutzt werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurden vier Bäume mit Quartierpotenzial, aber ohne konkreten Nachweis erfasst.

5.3.7 Artenschutzrechtliche Bewertung

Für das Plangebiet wurde auf der Grundlage der Bestandserfassungen im Zeitraum 2020 bis 2021 ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen“ Gustower Wiek erstellt, dessen Ergebnisse zur besseren Übersichtlichkeit hier zusammenfassend dargestellt werden. Die Details sind dem Gutachten (BÜRO NACHTSCHWÄRMER & BSTF 2021) zu entnehmen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezieht sich auf die Einhaltung der Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 (1) Nr. 1-4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In der Genehmigungspraxis hat sich durchgesetzt, dass eine fachliche Prüfung sich auf das Vorkommen von Arten des Anhanges IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten konzentriert.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde nach FROELICH & SPORBECK (2010) und unter Einbeziehung weiterer Ausführungen anderer Autoren zum Thema im Zeitraum 2008 bis 2016 und der EU-Kommission (2007) erstellt.

Folgende Wirkfaktoren sind bezüglich der Planung artenschutzrechtlich für die Arten bzw. Artgruppen von Bedeutung:

baubedingte Auswirkungen für Arten des Anhanges IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten durch

1. Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge, Baugeräte etc. und die damit verbundene Gefährdung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten (§ 44 (1) Nr. 3 u. 4 BNatSchG)
2. Vergrämung und Verdrängung durch visuelle Effekte, Scheuwirkung, Erschütterungen und Schallemissionen durch Baugeräte, -fahrzeuge, Aushubarbeiten und anwesende Personen (zu § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
3. Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Arbeitsstreifen, mögliche Zerschneidung von Wanderrouten durch Baustelleneinrichtung und Fahrtrassen (zu § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
4. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baumfällung, Gebüschrodung, Flächenberäumung bei der Bauvorbereitung sowie während der Bauphase (zu § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)
5. Verlust von Einzelindividuen durch Baumfällung, Gebüschrodung, Flächenberäumung bei der Bauvorbereitung und den Bauarbeiten (zu § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

anlagebedingte Beeinträchtigungen durch

6. dauerhafte Flächeninanspruchnahme bisher naturnaher und natürlicher Lebensräume und damit Entzug von Lebensraum für streng geschützte Arten / Europäische Vogelarten in Folge von Überbauung der Flächen (§ 44(1) Nr. 3 BNatSchG)

betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch

7. Scheuwirkung und Vergrämung durch Geräuschimmissionen bei Nutzung der Ferienanlage (§ 44(1) Nr. 2 BNatSchG)
8. Beunruhigung oder Irritation der streng geschützten Arten / Europäische Vogelarten durch Nachtbeleuchtung (§ 44(1) Nr. 2 BNatSchG)

Nicht untersuchungsrelevant sind Arten, die durch Kartierungen nicht nachgewiesen wurden bzw. ihr Vorkommen nicht im Wirkraum des Vorhabens liegt oder die Lebensraumausstattung ungeeignet ist.

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen beschränken sich auf Fledermäuse, Fischotter, Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Konfliktanalyse Fledermäuse

Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

- Die meisten Quartierstrukturen liegen sehr wahrscheinlich außerhalb der Eingriffs- und Bewertungsbereiche
- Ggf. Quartierstrukturen Nr. 24-30 betroffen, sofern diese Bäume entfernt werden müssen
- Vermeidung durch Fällung im Zeitraum August bis Mitte Oktober bei Ausschluss von Brutvögeln und unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB, Vermeidungsmaßnahme V 1); Einstellen der Fällarbeiten bei Nachweis und Abstimmung mit UNB über das weitere Vorgehen

Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

- Ausschluss einer Betroffenheit bei akustischen und optischen Störreizen aufgrund nur geringer Überschneidung von Aktivitätszeiten
- Anlagenbedingte Störungen bei Neuausrichtung der Außenbeleuchtung und Beeinträchtigungen von Jagdhabitaten, sofern "erheblich" für die lokale Population
- Vermeidung und Ausschluß des Verbotstatbestandes durch eine Beschränkung auf ein Mindestmaß an Beleuchtungsstärke nach EU-Standards, Vermeidung von Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch Beleuchtung von oben nach unten und durch Verwendung von LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin oder weniger (2.400 Kelvin) sowie Wellenlängen > 500 nm, niedriger G-Index (Vermeidungsmaßnahme V 2, ggf. V 4)

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr.3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG)

- Vermeidung und Ausschluss des Verbotstatbestandes durch Ersatz von Baumquartieren oder potentiell nutzbaren Quartierstrukturen durch Fällung im Verhältnis 1:3 bis 1:10, je nach Wertigkeit; Festlegung und Umsetzung durch ÖBB vor der Entnahme der Gehölze (Ersatzmaßnahmen CEF 1) (*Anmerkung: In Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen wurden 3 Nisthöhlen für Fledermäuse als Ersatz für das Quartier Nr. 30 (mittlere Wertigkeit) im Winter 2021/2022 im Geltungsbereich ergänzt. Darüber hinaus wurden 16 weitere Ersatzquartiere unterschiedlicher Qualität auf freiwilliger Basis zur Förderung des Nischenangebotes im Geltungsbereich verteilt. Die Zahl entspricht der Kompensation der nachgewiesenen Quartiere, sofern diese zu einem späteren Zeitpunkt nicht erhalten werden können.*)

Konfliktanalyse Fischotter

Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

- Kein Nachweis der Art (Trittsuren, Kot) im Kartierzeitraum 2020; vereinzelter Nachweis eines Tieres durch Wildkamera im Winter 2021; keine Fortpflanzungsstätte zu erwarten, kein besonderes Nahrungsbiotop im Vorhabenbereich, Reviergröße bis zu 15 km Fließgewässerstrecke, Wanderungen bis zu 30 km, nächster Totfund 5 km entfernt (Gemeinde Poseritz)
- Adulte oder juvenile Tiere könnten ggf. bei Baufeldfreimachung ausweichen

Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

- Ausschluss einer erheblichen Störung aufgrund der hohen Mobilität, der nachtaktiven Lebensweise und der geringen Größe des Eingriffsbereiches

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr.3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG)

- Fortpflanzung und Ruhestätten sind nicht betroffen, da geeignete Strukturen in den Eingriffsbereichen fehlen

Konfliktanalyse Brutvögel

Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

- zu betrachtende Arten: Drosselrohrsänger, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star, die Gilden der ungefährdeten Vogelarten der Wälder, Gehölze, sonstige Siedlungs- und Gebäudebrüter sowie der Feucht- und Röhrichtbrüter

- Vermeidung und Ausschluss des Verbotstatbestandes durch eine Baufeldfreimachung in der Bewertungsfläche West im Januar 2022 unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB, Vermeidungsmaßnahme V 3 – Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Wald- und Gehölzbrüter)
- Vermeidung und Ausschluss des Verbotstatbestandes durch Vogelschlag an Fenstern und Glasflächen durch Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (SCHMID ET AL. 2021), Vermeidungsmaßnahme V 4 – Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, sonstige Siedlungs- und Gebäudebrüter)

Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

- Ausschluss einer erheblichen Störung aufgrund der Entfernung durch Bau und Betrieb (Drosselrohrsänger)
- Vermeidung und Ausschluss bei Einhaltung der Bauzeitenregelung (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feucht- und Röhrichtbrüter, Siedlungs- und Gebäudebrüter, Wald- und Gebüschbrüter)
- Vermeidung und Ausschluss bei Einhaltung der Bauzeitenregelung (Star)

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr.3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG)

- Fortpflanzung und Ruhestätten sind weder direkt noch mittelbar betroffen (Drosselrohrsänger)
- Ausschluss einer erheblichen Störung, Fortpflanzung und Ruhestätten sind nicht direkt betroffen, ggf. temporär entwertet, beanspruchte Fläche gering, Ausweichhabitate vorhanden, ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten (Mehlschwalbe, sonstige Siedlungs- und Gebäudebrüter)
- Ausschluss einer erheblichen Störung bei Einhaltung der Bauzeitenregelung, Fortpflanzung und Ruhestätten sind nicht direkt betroffen (Rauchschwalbe, Star, Feucht- und Röhrichtbrüter)
- Verlust und Neuschaffung von Niststandorten für ggf. betroffenen Wald- und Gebüschbrüter, das Ausweichen auf benachbarte Standorte ist uneingeschränkt möglich.
- Vermeidung und Ausschluss bei Verlust von Bruthöhlen oder Quartierstrukturen durch Nistkästen für Brutvögel; Umfang und Standort wird durch ÖBB festgelegt (CEF 2) *(Anmerkung: In Abstimmung mit dem LK VR wurden 2 Doppelnester für Mehlschwalben im Winter 2021/2022 ergänzt)*

Konfliktanalyse Amphibien

Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

- Ausschluss einer Tötung durch Bauarbeiten im Bereich der Habitate der Knoblauchkröte und des Laubfrosches
- keine konzentrierte Wanderbewegung nachweisbar; ggf. diffuses Wanderungsgeschehen
- Vermeidung und Ausschluss eines Falleneffektes durch Sicherung von Gullys und Schächten mit engmaschigem Gitter (max. 3 mm Maschenweite) oder einer Ausstiegshilfe für Kleintiere, sofern diese ebenerdig angelegt werden (ÖBB, V 6) *(Anmerkung zur aktuellen Planung: die regelmäßige Reinigung der Schächte in den letzten Jahren hat keinen Hinweis auf einen Falleneffekt erbracht. In Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern Rügen wurden einzelne Schächte geprüft, ob Aufstiegshilfen oder Gaze ohne Beeinträchtigung des Wasserabflusses oder der Luftzufuhr eingebracht werden können).*

Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

- Entfällt aufgrund der Entfernung zu den Laichbiotopen

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr.3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG)

- Entfällt aufgrund der Entfernung zu den Laichbiotopen

Zusammenfassende Bewertung zum Artenschutz

Unter Berücksichtigung der o. a. Vermeidungsmaßnahmen V1–V6, der Ersatzmaßnahmen CEF 1 und CEF 2, sofern erforderlich, und einer ÖBB sind erhebliche Auswirkungen auf die relevanten geschützten Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Eine Prüfung der Voraussetzung einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt.

Die Formblätter zur Prüfung sind dem Artenschutzfachbeitrag (BSTF 2021) zu entnehmen.

5.3.8 Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einem Raum mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit bezüglich der landschaftlichen Freiräume (Funktionsbewertung). Die Flächenüberplanung befindet sich im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Gustow. Hier erfolgt lediglich eine Neuordnung der Baufelder. Es sind hier weder markante geländemorphologische Ausprägungen, noch naturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile, noch natürliche oder naturnahe Lebensräume, wie Hecken oder Waldflächen von einem direkten Eingriff durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

Der Restwald wird im Zuge des Waldumwandlungsverfahrens und in Absprache mit dem zuständigen Forstamt an anderer Stelle und in anderer Artenzusammensetzung kompensiert.

Prägende Elemente im Umfeld (weitere Waldflächen, Hecken und Röhrichtbestände) sowie angrenzende ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die heutige Hafenanlage mit den Uferhäusern ist aus Richtung Gustow kommend durch die vorhandenen Gehölzbestände weitgehend eingebunden. Vom Standort Badestrand sind aufgrund der vorgelagerten Schilfbestände nur die Gründächer sehen. Auch aus Richtung Prosnitz kommend (Standort Straße) ist die Hafenanlage teilweise durch Bäume verschattet und nicht sichtbar.



Blickrichtung Gustower Wiek von der Straße nach Prosnitz (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 11/2018)

5.3.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine (Boden-)Denkmale bekannt. Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden werden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage und Nutzung von Sachgütern oder vorhandenen Leitungen wird bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

5.3.10 Wechselwirkungen

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

5.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Bestand entsprechend dem geltenden Planungsrecht gemäß B-Plan Nr. 3 unverändert. Eine Anpassung der Planung bzw. Neuordnung der Baufelder wäre nicht möglich.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

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

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung eines vorbelasteten Standortes.
- Vollversiegelung wird teilweise durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien vermieden bzw. verringert; Erhalt von Bodenfunktionen und Bodenfeuchte.
- Keine Entfernung von geschützten Biotopen.
- Baufeldberäumung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß AFB (2021) und Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 22.11.2021.
- Möglichst Erhalt der Grünfläche (Parkanlage) nach Waldumwandlung; Erhalt und Neuschaffung von Habitatstrukturen für einzelne Arten.
- Schaffung neuer Pflanzflächen nach Abschluss der Baumaßnahmen zum Biotopverbund und als Lebensraum für Siedlungsarten.
- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch organische Farbgebung der Gebäudefassaden.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien und Baustoffen, Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung im Bereich nicht überbaubarer Flächen.
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Maschinen und Betankung der Maschinen nur auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden, des Eintrags in das Grundwasser oder des Abfließens in die Gustower Wiek.
- Bevorzugte Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen in der Bauphase.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von sonstigen potenziell boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bau- oder Betriebsphase anfallen können.
- Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz störepfindlicher Tierarten.
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände im Umfeld während der Bauphase, z.B. durch einen Bauzaun; Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung und einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB).
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet durch Dachbegrünung, Versickerung vor Ort und / oder zur Bewässerung von Pflanzflächen durch Ableitung in Pflanzmulden.
- Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung, Exposition und Material des Daches erlauben.
- Außenbeleuchtung mit keinem oder geringen UV- / IR-Anteil zwischen 2.400 K und 2.700 K für die Außenbeleuchtung zur Verringerung der Störung von Fledermäusen, Vögeln oder Insekten aus der Umgebung; bodenwärtsgerichteter Strahl, Ablendung nach oben, seitwärts und zur Wasserseite.
- Berücksichtigung des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, BfN-Skripten 543 (SCHROER et al.)
- Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).
- Berücksichtigung der Belange von Gebäudebrütern, z.B. Schwalben und Haussperlingen bei der Planung neuer Gebäude und Fassaden (auf freiwilliger Basis), detaillierte Fachinformationen hierzu erhältlich über info@biostation-hagen.de, Franco Cassese.
- Ausbringen von Ersatzquartieren und Schaffung von Quartieren für Fledermäuse auf freiwilliger Basis (bereits umgesetzt).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für den B-Plan Nr. 3 erfolgt. Geringe Änderungen in der Umsetzung einer der geplanten Pflanzflächen wurde durch die Pflanzung von 15 Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Die im Rahmen der Waldumwandlung festgelegte Ausgleichszahlung wurde getätigt.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur Verringerung von Auswirkungen von besonderer Bedeutung. Die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen oder Verzögerung des Abflusses durch Dachbegrünung vermindert den schnellen Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Hierdurch bleiben die mikroklimatisch günstigen Bedingungen im Plangebiet erhalten.

5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lagen der aktuelle Vermessungsplan und der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ (ARNO MILL 5/2022) vor.

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan wurden dem Stand der Planung angepasst. Zum Artenschutz wurden im Zeitraum 2020 bis 2021 detaillierte faunistische Untersuchungen durchgeführt sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die Unterlagen wurden ausgewertet und im Umweltbericht zusammenfassend und bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes dargestellt. Die Einzelgutachten sind als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus wurden ausgewertet: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009), Managementplan für das angrenzende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, die aktuellen Luftbilder und die allgemein zugänglichen Umweltdaten (LUNG M-V, Stand 4/2022). Für die vorliegende Bauleitplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

5.7 Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ der Gemeinde Gustow unter Berücksichtigung des derzeitigen Planstandes (ARNO MILL 5/2022) nicht erwartet. Es handelt sich hier um größtenteils bereits genutzte Flächen innerhalb eines rechtskräftigen B-Planes.

Folgende Maßnahmen sollten im späteren Monitoring kontrolliert werden:

- Umsetzung der Maßnahmen im Zusammenhang mit der äußeren Gestaltung und der Einbindung der Gebäude in die Landschaft.
- Die Einhaltung der „Freiwilligen Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln im Greifswalder Bodden und Strelasund“.
- Die Berücksichtigung und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Hinweise V1-V6, CEF 1, CEF 2 und CEF 3 (Forderung Landkreis VR)) wurden, sofern erforderlich, in Abstimmung vom 22.11.2021 mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen umgesetzt.
- Die Kontrolle ergänzender Pflanzmaßnahmen innerhalb von 3 Jahren, soweit erforderlich

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung voraussichtlich resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Tabelle: Zusammenfassung nach BauGB

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase oder der späteren Nutzung, Vorbelastungen im rechtskräftigen B-Plan bereits gegeben	keine Bauarbeiten in der Dämmung oder bei extremer Trockenheit und Wind (Staubentwicklung)	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen, teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen ohne erhebliche Auswirkungen auf Teilflächen des Vogelschutzgebietes, keine erheblichen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder Zielarten der Schutzgebiete oder auf streng geschützte Arten oder Europäische Vogelarten unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen	keine Bauarbeiten in der Dämmung; Beachtung der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz; Abblendung von Lichtquellen nach oben und zur Seite, zur Gustower Wiek, zum Wald, niedrige UV / IR-Anteil im Bereich von 2.400 K bis max. 2.700 K; Vogelschutzglas; Schaffung neuer Lebensräume durch Ergänzung von Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Gebäude, Schaffung von Ersatzhabitaten und zusätzliche Erhöhung des Nischenpotenzials durch künstliche Quartiere (bereits umgesetzt)	werden nicht erwartet
Boden	Verlust Siedlungsbrache und Verringerung von Bodenfunktionen; Änderung von Baufeldern im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3	Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wege und Stellplätze, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, z.B. in Pflanzflächen oder -mulden zum Erhalt von Bodenfunktionen, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Fertigstellung der Gebäude	werden nicht erwartet
Grundwasser	Verlust oder Einschränkung der Flächen zur Versickerung, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	(Teil-)Versickerung der Niederschläge vor Ort, z.B. in Pflanzflächen möglich	werden nicht erwartet
Klima/Luft	geringer Verlust von Verdunstungsfläche	Ein- und Begrünung des Plangebietes, Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung, Versickerung vor Ort	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung durch Befestigung oder Nutzung von Flächen,	Eingrünung der Gebäude durch Pflanzmaßnahmen, Erhalt und Ergänzung von Grünstrukturen, organische Farbgebung der Gebäudefassaden, Dachbegrünung	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, soweit bekannt, Sachgüter sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen	ggf. Abstimmung bzgl. Sachgüter erforderlich	werden nicht erwartet

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Gustow verfügt mit dem „im jaich Naturhafen Gustow“ über einen maritimen Tourismusstandort von überaus hoher Qualität und überregionaler Bedeutung. Sowohl die organische Gestalt als auch das authentische Erscheinungsbild und die Charakteristik des Naturhafens sind integrierende Bestandteile des Landschafts- und Naturraumes an der Gustower Wiek.

Vorrangiges Ziel der Planung war zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Funktionsfläche, die der jeweils saisonabhängigen Nutzung zum Abstellen von PKW, dem zeitlich begrenzten Aufstellen/Aufenthalt von bis zu 15 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung und als Winterlager für Boote dienen sollte.

Durch die Einbeziehung des Erholungsaufenthaltes mit Wohnmobilen und die Verknüpfung mit der bereits vorhandenen funktionalräumlichen Hafenstruktur sowie den hier etablierten, differenziert motivierten Beherbergungs- und Freizeitwohnformen sollten eine zielgerichtete Besucherlenkung und räumlich begrenzte Konzentration bereits vorhandenen Nutzungsdrucks sowie eine ganzjährige Belebung und organische Fortentwicklung der örtlichen Strukturen befördert werden.

Aufgrund kritischer Hinweise und Einwände durch Gustower Bürger und Naturschutzverbände während der Beteiligungsverfahren, insbesondere die geplante Anordnung von Wohnmobilstellplätzen betreffend, wurde die hierzu geplante Erweiterungsfläche aus dem Planentwurf gestrichen und das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des BP Nr. 3 nur noch innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des in Kraft befindlichen Bebauungsplanes fortgesetzt.

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

Die danach im Rahmen dieser 1. Änderung des BP Nr. 3 verbliebenen Änderungsinhalte sowie die bestehenden und künftigen Nutzungen fügen sich in das Hafengebiet und die umgebenden natürlichen Faktoren ein. Die Planziele der 1. Änderung beschränken sich auf den konkreten Bedarf bereits vorhandener, konkreter Nutzungen und auf Entwicklungsziele des Naturhafens sowie auf die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde Gustow.

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

Im seit 2015 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist die durch den Geltungsbereich des BP Nr. 3 überdeckte Fläche als *sonstiges Sondergebiet „Yacht“* ausgewiesen. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der 1. Änderung des BP Nr. 3 erfüllt.

Die durch den ursprünglich zu erweiternden Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 3 betroffene Teilfläche ist im FNP als *„Flächen für die Landwirtschaft“* dargestellt. Diese Darstellung wäre bei Wiederaufnahme dieses Planziels im wirksamen FNP zu ändern. Die bisher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB noch in Aufstellung befindliche 3. Änderung des FNP wird bis zur Entscheidung über eine Fortsetzung der Planung unterbrochen oder bei Erfordernis eingestellt.

Das Plangebiet grenzt an das Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402) und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Die Gemeinde Gustow erwartet, dass die weitere Entwicklung des Naturhafens Gustow städtebaulich verträglich integrierbar ist und geht nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch die 1. Änderung eintreten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen mit Augenmaß und unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Schutzgüter.

Der Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB als gesonderter Teil der Planbegründung umfasst alle im Zusammenhang mit der Planung relevanten Umweltbelange und wurde in Anlehnung an die

ANLAGE 1 des BauGB erstellt. Die Umweltbelange wurden geprüft, entsprechend geltenden Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht aufgezeigt. Die im Umweltbericht zu treffenden Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wurde. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren wurden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden ermittelt und erbracht.

Als Anlagen zum Umweltbericht wurden Artenschutzrechtliche Fachbeiträge nach geforderten Standards erstellt und durch sachgerechte Kartierungen belegt. Im Zeitraum April 2020 bis Februar 2021 erfolgten hierzu umfangreiche faunistische Untersuchungen. Zwischen der zuständigen Naturschutzbehörde, dem Hafenbetreiber und der Gemeinde Gustow wurden seit November 2021 umfassende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abgestimmt, seither umgesetzt, kontrolliert, protokolliert und kommuniziert. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Artenschutzrechtliche Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Gustow, Oktober 2022

7. Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land M-V (Kommunalverfassung - KV M-V)** vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWag M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates** vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, letzte Änderung 15. Februar 2010
- **Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) v. 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert am 13. Mai 2013 (mit Wirkung zum 1. Juli 2013)
- **Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-LVO M-V)** vom 12. Juli 2011, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 3 sowie Detailkarten geändert, Anlage 4 neu gefasst durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. Juli 2021 (GVOBl. M-V S. 1081)

8. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow**, wirksam seit 2015
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Entwurfsvermessung**, Arno Mill, ÖbVI, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand April 2019
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, 1. Fortschreibung** Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (2009)
- **Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003**, Umweltministerium M-V
- **Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom**, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, 2011
- **Jahresbericht zur Luftgüte des Jahres 2020**, LUNG M-V 2021
- **Hinweise zur Eingriffsregelung M-V /HzE)**, Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V
- **Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung**, LUNG M-V, Stand 02.07.2012
- **Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas** Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Stand 19.02.2021

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de zuletzt eingesehen im Mai 2022
- **Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen**, geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de, zuletzt eingesehen im Mai 2022