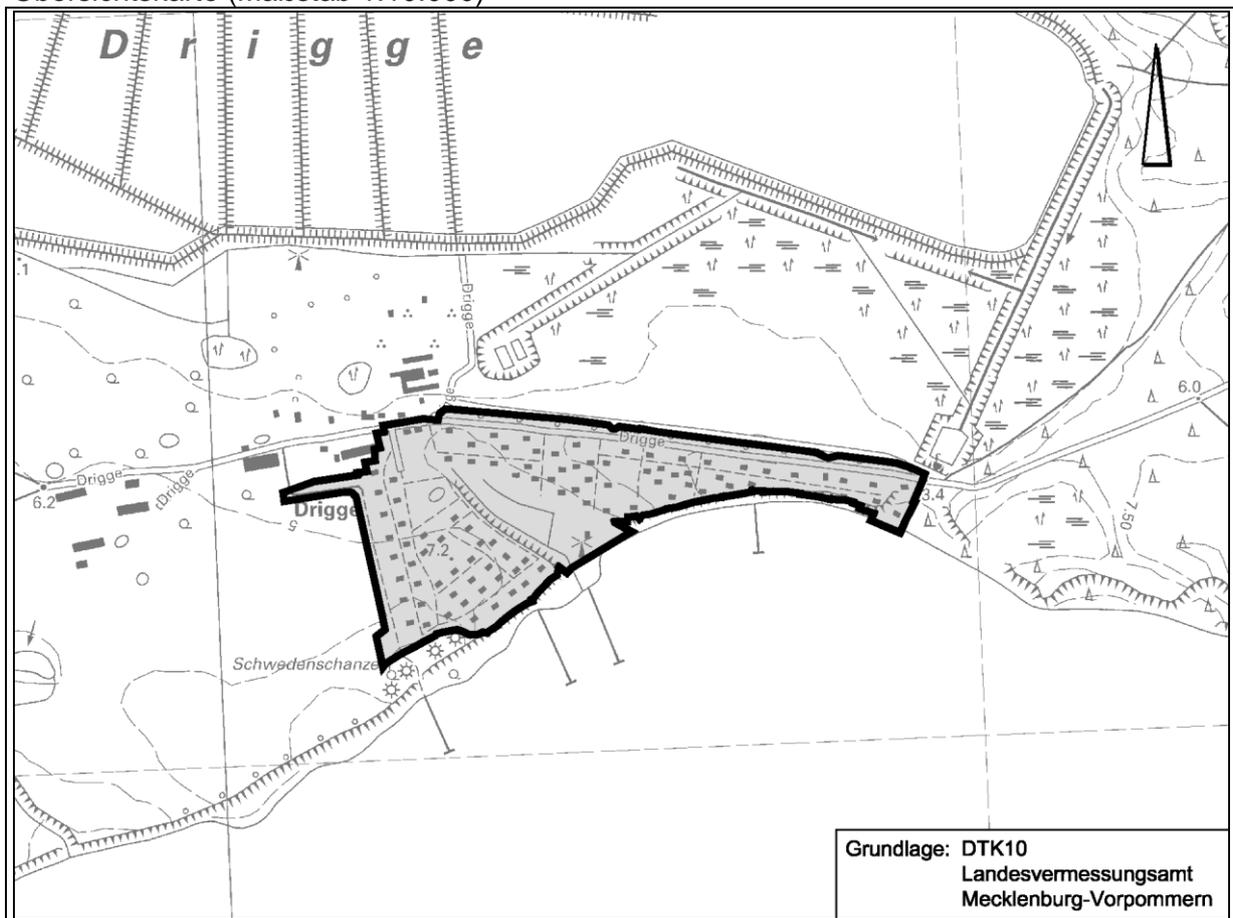


# Gemeinde Gustow (Landkreis Vorpommern-Rügen)

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 „Bungalowsiedlung Drigge“

### Begründung

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Juni 2016



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/9 71 74-0  
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9 71 74-73  
[info@NWP-ol.de](mailto:info@NWP-ol.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1.0 RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
<b>2.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1 Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss .....	5
3.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
<b>4.0 BEHÖRDENBETEILIGUNG / ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
4.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	6
4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	8
<b>5.0 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>11</b>
<b>6.0 GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>12</b>
6.1 Raumordnerische Belange .....	12
6.2 Belange von Natur und Landschaft.....	14
6.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	17
6.4 Belange der Ver- und Entsorgung .....	20
<b>7.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>23</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	23
7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	24
7.3 Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	25
7.4 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	25
7.5 Private Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	25
7.6 Erhalt von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB).....	26
7.7 Stellplatzbereich .....	26
<b>8.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b> .....	<b>27</b>
<b>9.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>27</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b> .....	<b>28</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b> .....	<b>28</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans.....	28
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	28
<b>2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>33</b>

---

2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	33
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	39
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	40
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>43</b>
3.1	Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten.....	43
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	43
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	44

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1.0 RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

in der jeweils gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bungalowsiedlung Drigge“ der Gemeinde Gustow befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Gustow auf der Halbinsel Drigge. Geplant ist die planungsrechtliche Absicherung dreier bestehender Bungalowsiedlungen am Strelasund.

### **2.0 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Auf der Halbinsel Drigge befinden sich nebeneinander gelegen drei Vereine mit sogenannten Bungalowsiedlungen, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Es handelt sich um den Gartenverein „Drigger Ort e.V.“, die „Bungalowsiedlung Drigge I e.V.“ und die Bungalowsiedlung „Strelasund Drigge/Rügen e.V.“.

Es handelt sich bei den Vereinen um typische Wochenendhausgebiete, die zu DDR-Zeiten entstanden sind, deren genehmigter Baubestand jedoch im Laufe der Zeit vielfach überformt worden ist und in denen teilweise die Nutzungen in einer nicht zulässigen Form ausgeweitet worden sind.

Diese Missstände sollen nunmehr in einem Bauleitplanverfahren insofern geheilt werden, als dass die zulässigen Bauformen auf ein rechtlich zulässiges Maß angepasst werden sollen und die zulässigen Nutzungen zu definieren sind. Die drei Vereine sind in dem Aufstellungsverfahren beteiligt worden und haben an den Regelungen auch unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes mitgewirkt.

Weitere Entwicklungen für die Vereine sind mit der Planung nicht vorgesehen und auch nicht Ziel der Vereine.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist für den Planbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ ausgewiesen, innerhalb dieser Zweckbestimmung sind auf der Ebene der verbindlichen Planung die zulässigen Nutzungen zu konkretisieren.

### **Ruhender Verkehr**

Auf dem jeweiligen Vereinsgelände befinden sich Stellplatzanlagen für die KFZ der Eigentümer, Mieter oder Gäste der Parzellen. Diese werden als solche planungsrechtlich festgesetzt.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist mit Strom, Gas und Wasser sichergestellt. Für die Wasserversorgung besteht ein Brunnen, das Abwasser wird über eine Kläranlage nördlich des Plangebietes behandelt. Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Gustow besteht nicht.

## **3.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Gustow hat in ihrer Sitzung am 25.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bungalowsiedlung Drigge“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt auf der Halbinsel Drigge im westlichen Teil des Gemeindegebietes von Gustow und erfasst eine große Anzahl von Flurstücken. Es verfügt weiterhin über eine Größe von 10,82 ha.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan (M. 1:10.000) auf der Planzeichnung ersichtlich.

### **3.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist rechtswirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bungalowsiedlung Drigge“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan kann also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für die im Plangebiet befindlichen drei Vereine liegen Genehmigungsbestände vor.

Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes (Gartenverein „Drigger Ort“ e. V.) liegt eine Genehmigung einer Kleingartenanlage mit 65 Teilstücken und jeweils einer Gartenlaube aus dem Jahr 1968/69 vor. Die Gartenlaube darf eine Größe von 20 m<sup>2</sup>, die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Die Dächer sind in Pultform auszuführen.

Für den zentralen Bereich des Plangebietes (Bungalowsiedlung „Drigge I“ e. V.) liegt eine städtebauliche Bestätigung aus dem Jahr 1975 für 27 Bungalows und Freizeitanlagen und Nebenanlagen vor.

Im Bereich der Bungalowsiedlung „Strelasund Drigge / Rügen“ e. V. am westlichen Rand des Plangebietes besteht eine Baugenehmigung für 30 Bungalows und diverse Carportstellplätze aus dem Jahr 1970. Die Höhe der Bungalows darf 3,2 m nicht überschreiten, die Größe maximal ca. 32 m<sup>2</sup>.

Im Weiteren wurde seitens der drei Vereine auf genehmigte Bauvorhaben z. B. in Form von Erweiterungen hingewiesen, die seitens der jeweiligen Bauherren mit der „Bauaktiv“ die vom Landkreis mit der Genehmigung von Bauvorhaben beauftragt wurde, abgestimmt waren.

## **4.0 BEHÖRDENBETEILIGUNG / ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

### **4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **4.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Gemeinde Gustow unterrichtete die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Für den Zeitraum von 4 Wochen können sich interessierte Bürger und Bürgerinnen im Rathaus über den Stand der Vorentwurfsplanung informieren und ihre Stellungnahmen abgeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergingen von zwei der drei Vereine der Bungalowsiedlungen Stellungnahmen, dazu wurden 9 weitere private Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Vereine wurde auf bestehende Baugenehmigungen verwiesen, zudem sollten die Stellplatzflächen an den Bestand angepasst werden und die Abstandsflächen reduziert werden. Diese sollten auch bis zur Mitte der Grün- und Verkehrsflächen angerechnet werden können.

Die Baugrenzen wurden aus städtebaulichen Gründen jedoch überwiegend nicht verändert, sehr wohl aber eine Regelung zur Unterschreitung der Grenzabstände untereinander getroffen. In den Bereichen, wo aus Gründen der Sicherheit der baulichen Anlagen vor Kliffabbrüchen keine sinnvollen überbaubaren Flächen übrig geblieben wären, wurde im Einzelfall die Baugrenze jedoch bis auf einen Meter an die Verkehrsfläche herangeführt. Dies wird für vertretbar gehalten, da auch heute bereits einige (wenige) Wochenendhäuser den Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsparzelle nicht einhalten. Für die übrigen Bauteppiche verbleibt es bei der vorigen Regelung.

Weitere Hinweise betrafen die Stellplatzfläche im westlichen Teil des Plangebietes, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Südwest-Rügen befindet. Hier wurde eine textliche Festsetzung in Übereinstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen, nach der diese Fläche als Rasenfläche ausgebildet weiter als Stellplatzbereich genutzt werden darf.

Seitens der vereinsunabhängig vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere auf persönliche Härten hingewiesen, die mit der Bauleitplanung verbunden wären. Vielfach wären die Wochenendhäuser später erworben gewesen in Unkenntnis der etwas diffusen Genehmigungssituation. Dabei wurde aber auch darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahmen i. d. R. in Absprache mit dem Bauaktiv, das von der Genehmigungsbehörde (Landkreis / Amt Bergen) mit der Prüfung von Bauwünschen beauftragt worden war, erfolgten. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung müssen jedoch die rechtlichen Rahmenbedingungen (wie z. B. der Küsten- und Hochwasserschutz sowie die Einhaltung der maximalen Grundflächenzahl GRZ gemäß BauNVO von 0,2 für Wochenendhausgebiete) berücksichtigt werden.

Hingewiesen wurde weiterhin darauf, dass in diesem Zusammenhang auch eine Reihe von Wochenendhäusern die maximale Grundfläche der Gebäude von 55 / 65 m<sup>2</sup> überschreiten würden. Auch hierbei ist zu beachten, dass auch für diese größeren Gebäude Bestandschutz besteht, sofern die Genehmigung dieser baulichen Anlagen in dieser Größe nachgewiesen werden kann. Eine Erhöhung der Größe der Grundfläche wurde aber auch nicht für genehmigungsfähig erachtet, zudem kann diese aus baurechtlichen Gründen nicht weggelassen werden, auch wenn damit u. U. persönliche Härten verbunden sein könnten. Auch später erfolgte Grundstücksteilungen führen nunmehr planungsrechtlich zu Problemen.

Der Bitte um Ausweisung eines Wohngebietes konnte ebenfalls nicht entsprochen werden. Ein Wohngebiet (mit Dauerwohnen) ist für diesen abseits der Ortslagen befindlichen Standort nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grunde erfolgte auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow keine Darstellung einer Wohnbaufläche, aus der ein Allgemeines oder Reines Wohngebiet entwickelt werden könnte, sondern ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“, aus der nunmehr ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ entwickelt wird. Dauerwohnen ist darin nicht zulässig (und wäre auch aus der Genehmigungslage für die drei Vereine nicht ableitbar). Insofern kann ein Wohngebiet für das genannte Flurstück nicht festgesetzt werden.

Weiterhin sollte eine bestehende Steganlage in die Planzeichnung eingetragen werden. Dem konnte nicht gefolgt werden, weil sich diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

Ebenfalls unberücksichtigt bleiben musste der Wunsch eines Parzelleneigentümers auf Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, um ein höher gelegenes Sanitärhäuschen erreichen zu können. Dem konnte so nicht gefolgt werden, weil sich das Sanitärhäuschen innerhalb des durch möglichen Kliffabbruch gefährdeten Bereiches befindet. Allerdings wurde ein Baufeld außerhalb des gefährdeten Bereiches festgesetzt, so dass durch Umorganisation auf der Parzelle ggf. noch Baumöglichkeiten bestehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erging von der Bungalowsiedlung Drigge 1 e.V. der Hinweis auf Korrektur des Namens innerhalb der Begründung, zudem wären Anregungen aus dem ersten Verfahrensschritt auf erfolgte Übernahmen ehemaliger Wege durch Grundstückseigentümer nicht berücksichtigt worden. Beides wurde korrigiert.

Seitens des Gartenvereins Drigger Ort e. V. wurde darauf hingewiesen, dass es zumindest seit 1968 keine Küstenabbrüche gegeben hat. Der Verein würde die Verantwortung des Risikos von nur ggf. auftretenden zukünftigen Hochwasserproblemen übernehmen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, ändert aber nichts daran, dass sich die Gemeinde mit diesem Belang im Rahmen der Bauleitplanung auseinandersetzen muss. Es stellt eine Aufgabe der Bauleitplanung dar, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherstellen, eine Verlagerung auf private Ebene ist nicht zulässig. Insofern kann von den getroffenen Festsetzungen auch nicht abgewichen werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurden eine Erweiterung des Bauteppichs und eine vergrößerte Grundfläche des zulässigen Bungalows angesichts der bestehenden Grundstücksgröße angeregt. Dem konnte nur bedingt gefolgt werden. Einer größeren Grundfläche konnte aus Gleichheitsgründen mit den nächsten Wochenendhäusern nicht entsprochen werden, allerdings konnte die überbaubare Fläche vergrößert werden. Diese nunmehr festgesetzte Fläche entspricht auch der der angrenzenden Parzellen.

Eine weitere Stellungnahme bezog sich auf die Inhalte des Bebauungsplanes generell. Frühere Zusagen hätten Dauerwohnen oder gewerbliche Vermietung nicht ausgeschlossen, weiterhin wären die Ausnutzungsziffern nicht ausreichend. Diese Hinweise konnten nur zur Kenntnis genommen werden. Festgesetzt kann jedoch nur das werden, was rechtlich auch zulässig ist (z. B. die GRZ von 0,2). Ein weitergehender Bestandsschutz kann nur im Rahmen von ggf. zukünftig einzuholenden Baugenehmigungen geltend gemacht werden – im Rahmen der Bauleitplanung ist er nicht einforderbar.

Weiteren redaktionellen Änderungen innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan insbesondere zum Bestandsschutz konnte jeweils nicht gefolgt werden, da sie nicht mit der Planungsrechtsituation korrespondieren.

#### **4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Im ersten Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen zunächst die Herausnahme des SO Freizeit (ehemals SO 4) gefordert, weil dieses innerhalb des durch Hochwasser gefährdeten Bereichs liegt und zudem keinen Abstand zum Wald einhält. Zudem befindet sich der Bereich innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotopes. Da der entsprechende Verein auf eine Genehmigung für diese bauliche Anlage verweist, besteht hier kein weiteres Planungserfordernis und der Bereich wurde aus der Planung entlassen.

Weiterhin sollten Klarstellungen bzgl. der Art der baulichen Nutzungen in Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO und Sonstige Sondergebiete „Bootshaus“ und „Bootslagerplatz“ erfolgen. Dem wurde gefolgt.

Der untere Bezugspunkt (nächstgelegene Verkehrsfläche) der Höhenfestsetzung der Gebäude wurde weiterhin hinterfragt. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die Verkehrsflächen überwiegend unverändert bleiben, wurden hierzu keine Änderungen vorgenommen. Sollte zukünftig in den von Überschwemmung bedrohten Bereichen eine Erhöhung des Ge-

länden erfolgen, betrifft dies die Verkehrsflächen und die Baugebiete gleichermaßen, so dass der Bezug der Höhe des Gebäudes zur Verkehrsfläche erhalten bleibt.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen sollte jeweils der Bezug zu § 9 BauGB hergestellt werden. Dem wurde gefolgt.

Der Feuerlöschteich wurde gekennzeichnet, die Versorgungsflächen mit einer Zweckbestimmung (Pumpstation) versehen. Weiterhin wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen getroffen, da dies bereits im Bestand gegeben ist.

Einer Überplanung von Biotopen gemäß § 20 NatSchAG M-V wurde nicht zugestimmt, eine Fläche aus diesem Grunde (u. a.) aus der Planung genommen.

Der Stellplatzbereich im Westen des Plangebietes, der sich im Landschaftsschutzgebiet befindet, sollte als Rasenfläche festgesetzt werden. Dem wurde entsprochen.

Hingewiesen wurde auch darauf, dass Stellplätze und Carports im Wurzelbereich der geschützten Bäume nicht zulässig sind. Es kann jedoch in einem gesonderten Verfahren eine Befreiung von den Regelungen zum Alleeschutz für die bestehenden Stellplatzanlagen erwirkt werden. Dies ist vorliegend nach näherer Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde jedoch nicht erforderlich, da im Bereich der geschützten Baumreihe bzw. Allee nur bereits genutzte Bereiche als Stellplatzflächen festgesetzt werden und zudem über textliche Festsetzung sichergestellt wird, dass keine hochbaulichen Anlagen entstehen und dass der Untergrund wasserdurchlässig befestigt wird.

Die nach §18 NatSchAG M-V gesetzlichen geschützten Bäume werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Unter Berücksichtigung des gesetzlichen Schutzstatus wird eine separate Festsetzung zum Erhalt seitens der Gemeinde Gustow nicht für erforderlich gehalten.

Es wurden konkrete Aussagen zur Nutzung der mit der Signatur Parkanlagen bezeichneten Grünflächen ergänzt.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ergingen Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz, die in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einfließen.

Zu möglichen Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub und Erschütterungen sollten nähere Aussagen erfolgen. Hinsichtlich Immissionen für das Plangebiet könnten folgende Wirkungen relevant sein: Lärmwirkungen durch Straße nördlich des Plangebietes (An- und Abfuhr Spülfeld) einschließlich Parkplätze sowie durch den Betrieb des Spülfeldes; Geruchswirkungen durch Tierhaltungsanlage westlich des Plangebietes; Staubemissionen vom Spülfeld sowie beim Abtransport von Erdstoffen. Dem folgte die Gemeinde Gustow jedoch nicht. Es handelt sich hierbei jeweils um genehmigte Nutzungen, sowohl was die Wochenendhäuser betrifft als auch die Spülfeld-Nutzung mit Zu- und Abfahrtsverkehr und auch die landwirtschaftlichen Nutzungen. Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen ist von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen, zusätzliche Begutachtungen werden deshalb nicht für notwendig erachtet.

Von der Landesforst Mecklenburg –Vorpommern Forstamt Rügen wurden Waldbelange angesprochen. Im Südwesten und im Osten des Plangebietes grenzen demzufolge Waldflächen an die bestehende Bebauung an. Hier wird der nach § 20 LWaldG M-V, in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung M-V geforderten Waldabstand von 30 m z. T. wesentlich unterschritten. Hierzu sollten Aussagen erfolgen. Dem wurde gefolgt.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund bat um Kennzeichnung der Bundeswasserstraße „Strelasund“ innerhalb der Planzeichnung. Dem wurde gefolgt.

Weitere Hinweise betrafen die Lösch- und Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung und Abfallwirtschaft und wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, die Löschwasserentnahmestellen zudem gekennzeichnet.

Abschließend ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen eine Konkretisierung der bedingten Festsetzung für die Folgenutzung im Steilküstenbereich angeregt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Festsetzung ist bereits festgesetzt, dass als Nutzung in dem Bereich die Nutzung der baulichen Anlagen einzustellen ist. Insofern ist es deutlich, was als Nutzung zulässig ist und was nicht. Im Übrigen ist es auch nicht absehbar, ob sich der Bereich 200 m landwärts der Gefährdungslinie als Wasserfläche, Strandbereich, Steilküste o. Ä. ausbildet, zudem ist auch dies ggf. dynamisch. Insofern ist eine weitere Konkretisierung der Festsetzung auch nicht möglich.

Weiteren redaktionellen Änderungen konnte hingegen gefolgt werden.

Zum Belang des Naturschutzes wurde eine weitere Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope eingefordert. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. Hingewiesen wurde weiterhin darauf, dass die Beseitigung einer Allee oder Baumreihe sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, verboten sind. Es konnte sich darauf geeinigt werden, dass in diesem Bereich hochbauliche Anlagen (Garagen, Carports) nicht zulässig sind und die bestehenden Stellplatzanlagen allein in wasserdurchlässigen Materialien zulässig sind.

Die Kompensation des Eingriffs war weiterhin darzulegen. Dem wurde gefolgt.

Weiterhin erfolgten bauordnungsrechtliche Hinweise z. B. zu den bestehenden Bungalowgrößen, den Abstandsflächen, den derzeitigen Nutzungen und den Brandschutz sowie zur Wasserwirtschaft.

Das Staatl. Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) verwies auf eine Korrektur und Vereinheitlichung der Angaben zum Hochwasserschutz von baulichen Anlagen. Dem wurde gefolgt, die baulichen Anlagen müssen über eine Mindesthöhe von 3,00 m über NHN verfügen.

Weiterhin wurde vom StALU empfohlen, darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der angegebenen Sicherheitslinien für die Nutzungsdauern der baulichen Anlagen je nach deren Bedeutung von 100, 50 und 25 Jahren angepasst werden kann. Dies hätte ggf. zur Folge, dass dann die Zulässigkeit der Nutzungen verlängert werden kann. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Die Festsetzung der Mindestgrundstückshöhe von mind. als 3 m über NHN sollte sich der Behörde zufolge auf die Mindesthöhe fertiger Erdgeschossfußboden beziehen. Dem wurde nicht gefolgt, weil dies möglicherweise zur Folge hätte, dass Pfahlbauten entstehen könnten. Die Erhöhung des Geländes stellt im Übrigen die geforderte besondere bauliche Vorkehrung zum Hochwasserschutz dar, die das StALU einforderte.

Die Festsetzung der Zonen 1 – 3 mit den Restriktionen bzgl. der zulässigen baulichen Anlagen sollten graphisch verdeutlicht werden. Dem wurde durch Ergänzung einer „Lupe“ gefolgt.

Erneut verwiesen wurde auf die vom Spülfeld ausgehenden Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken können. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Neubewertung des Sachverhaltes. Die genehmigte Nutzung des Spülfeldes mit den LKW-Transporten findet auch bereits jetzt im Umfelle von bestehenden und schützenswerten Wohnnutzungen statt. Da die Verträglichkeit der Spülfeldnutzung mit den Wohnnutzungen im Rahmen der BImSch-Genehmigung nachgewiesen sein muss, ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit mit den hier vorliegenden Nutzungen ebenfalls gegeben ist.

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern verwies auf die Waldbereiche westlich und östliche des Plangebietes. Hier sind ggf. noch zusätzliche Vereinbarungen über die Verkehrssicherung erforderlich. Diese Vereinbarungen werden ggf. zu gegebener Zeit eingeholt bzw. im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung vorgelegt.

Weiterhin wurde vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern auf die Restriktionen um einen Festpunkt im Plangebiet hingewiesen. Der Festpunkt ist innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Zu beachten ist diesbezüglich unter anderem Folgendes: Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Die Begründung wurde u. a. um diese Aussagen ergänzt.

Der ZWAR verwies auf eine geänderte öffentliche Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser. Zur Herstellung des Anschlusses an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen im Bereich der Zufahrt zum Naturhafen Gustow soll nunmehr eine Trinkwasserleitung verlegt und an zu errichtende Übergabestellen (Wasserzählerschächte) mit den vorhandenen Versorgungsnetzen der Gartenvereine verbunden werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um diese Aussagen aktualisiert.

Der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ verwies darauf, dass der im Bebauungsplan festgesetzte (vorhandene) Bootslagerplatz direkt am Graben 18/103 baulich so gestaltet werden muss, dass eine ungehinderte Gewässerunterhaltung mit einem Kettenbagger weiterhin möglich ist. Da hier zunächst nur der Bestand des Platzes festgesetzt war und Probleme bei der Unterhaltung des Grabens nicht bekannt wurden, wird davon ausgegangen, dass dies auch in der Vergangenheit problemlos erfolgte. Insofern wird auch zukünftig davon auszugehen sein, dass die maschinelle Räumung des Grabens erfolgen kann.

## **5.0 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME**

Das ca. 10,8 ha große Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde auf der Halbinsel Drigge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch eine Verkehrsparzelle und im Süden durch den Strelasund begrenzt.

Im Osten schließt eine Wegeparzelle und danach eine Waldfläche an, im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Bungalowsiedlung Strelasund Drigge/Rügen e. V., im zentralen Bereich die „Bungalowsiedlung „Drigge 1 e. V.“ und im (Nord-) Osten der Gartenverein „Drigge Ort“.

Im Plangebiet selber dominieren Wochenendhäuser auf ihren Parzellen. Diese sind über Wege in einem unterschiedlichen Befestigungszustand erschlossen. Am nördlichen Rand des Plangebietes sind wegebegleitend Stellplatzanlagen errichtet, ebenso konzentriert in einigen weiteren Bereichen im Plangebiet.

Im zentralen Teil des Plangebietes ist weiterhin eine große unbebaute Grünzone vorhanden, die an einen Graben anschließt. Hier sind ein als Anglerheim genehmigtes Gebäude, ein Boots- bzw. Trailerlagerplatz sowie ein Seeschifffahrtszeichen eingebettet. Daran schließt ein weiterer Freibereich u. a. mit einem Feuerlöschteich an. Eine weitere wichtige Grünfläche stellt der Festplatz des Gartenvereins „Drigger Ort“ dar. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind weiterhin einzelne Parzellen kleingärtnerisch genutzt.

Zum Strelasund hin befinden sich Strandbereiche oder Schilfgürtel, zu den Wochenendhäusern sorgt ein Geländesprung dafür, dass die Gebäude bzw. Parzellen einige Meter höher als der normale Wasserstand liegen. In das Wasser ragen verschiedene Steganlagen hinein, die aber ebenso wie die Uferzonen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, da ein Planungs- oder Regelungsbedarf hierfür jeweils nicht besteht.

Erschlossen werden die Flächen der drei Vereine über Anschlüsse an die nördlich gelegene Verkehrsfläche, die gut ausgebaute Straße „Drigge“, über die der Hauptort Gustow sowie das überregionale Straßennetz erreicht werden kann. Die Gelände der jeweiligen Gartenvereine sind nur durch Toreinfahrten erreichbar, ansonsten sind sie durch Zäune abgeschlossen.

Die Wochenendhäuser sind jeweils eingeschossig ausgeführt und verfügen über unterschiedlich große Grundflächen. Ebenso wie die baulichen Nebenanlagen und Freiflächen machen die Gebiete einen durchgehend gepflegten Eindruck.

## **6.0 GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG**

### **6.1 Raumordnerische Belange**

Die vorliegende Bauleitplanung sichert einen bestehenden Standort, der unter Beachtung mehrerer Belange und Faktoren positiv für eine Sicherung der Freizeitnutzung ist. Die Anlage am Wasser hat sich über Jahrzehnte etabliert und weiterentwickelt.

Der Bebauungsplan sieht für die festzusetzenden Sondergebietsflächen die Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ vor und wird somit aus dem Flächennutzungsplan, in dem für den Bereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ dargestellt werden, entwickelt.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) ist die Gemeinde Gustow im ländlichen Raum im Einzugsbereich des Oberzentrums Stralsund

und des Mittelzentrums Bergen auf Rügen gelegen. Zugeordnet ist die Gemeinde dem Mittelbereich Stralsund.

In den ländlichen Räumen kommt es darauf an, deren spezifischen Potenziale gezielt so in Wert zu setzen, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.

Wie die gesamte Insel Rügen wurde das Gemeindegebiet als *Vorbehaltsgebiet für Tourismus* ausgewiesen. Innerhalb dieser Tourismusräume soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für den Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden, die Randgebiete des Küstenraums und des Hinterlandes bei Eignung als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten zu nutzen.

*Vorranggebiete* für Naturschutz und Landschaftspflege sind u. a. für die Halbinsel Drigge ausgewiesen. Ziele des Vorranggebietes werden durch die vorliegende Planung nicht verletzt, da diese allein den Bestand abbildet und keine baulich-nutzungsstrukturellen Erweiterungen vorsieht, die ggf. gegen die Ziele des Vorranggebietes verstoßen könnten.

Nachrichtlich übernommen als Fauna-Flora-Habitatgebiet wurde der Bereich der Wasserflächen um die Halbinsel Drigge und südlich davon. Der westliche bzw. südwestliche Teil des Gemeindegebietes ist zudem im Zusammenhang mit den Wasserflächen um Drigge herum als EU-Vogelschutzgebiet gekennzeichnet.

Das FFH-Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Gemeinde Gustow besitzt im zentralörtlichen System des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern RREP VP-LVO (2010) keine hervorgehobene Funktion, sie liegt im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sind bei der Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Die regional unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen mobilisiert und genutzt werden. Zu diesen Bereichen gehören die Tourismusschwerpunkträume, wovon die Gemeinde Gustow einen Teil darstellt. Die Zielsetzungen werden durch die vorliegende Planung aus gleichem Grund wie oben nicht verletzt.

Weite Teile des Gemeindegebietes von Gustow sind weiterhin als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet.

In diesen Räumen soll die Landwirtschaft als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig gestärkt und ihre sozioökonomische Funktion gesichert werden.

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Schwerpunkt der Wohnbau- und gewerblichen Bauflächenentwicklung sind die zentralen Orte.

Die Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. In allen Teilen der Region soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet bleiben.

Der Bestand an Dauerkleingärten ist funktionsgerecht zu erhalten.

Auch diese Zielsetzungen werden durch die Planung nicht infrage gestellt.

Die vorliegende Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung.

## 6.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind – ebenso wie die sonstigen Umweltbelange – im Umweltbericht in Teil II dieser Begründung ausführlich dargelegt. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte zusammenfassend dargelegt.

Im aktuellen Zustand stellt sich das Plangebiet als bereits intensiv genutzter Bereich dar, der vorwiegend durch kleinparzellierte Bebauung und intensive gärtnerische Nutzungen geprägt ist. Eingelagert ist eine größere Grünfläche mit einem ruderalisierten Feuchtbereich, einem Kleingewässer und intensiver genutzten Freiflächen. Im Süden und Südosten findet sich der Übergang zu hochwertigen Biotopstrukturen des Boddengewässers (samt Kliff) sowie der Wälder. Der Bereich wird bereits seit Jahrzehnten durch Freizeit- und Erholungsnutzungen in Anspruch genommen.

### • Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Da die Planung mit dem Ziel erfolgt, die vorhandenen Bungalow-Siedlungen planungsrechtlich im Bestand zu sichern, und da die Festsetzungen des Bebauungsplans eng an die vorhandenen Nutzungsstrukturen angelehnt sind, sind mit der Durchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Allerdings sind in den vergangenen Jahren nicht alle baulichen Veränderungen und Flächenbefestigungen der Eingriffsregelung unterzogen worden. Deshalb wird vorliegend ein Ausgangszustand in die Eingriffsprüfung eingestellt, der auf Grundlage eines Luftbildes aus dem Jahr 1991 ermittelt wurde. Im Vergleich zu diesem Ausgangszustand ergeben sich durch die Planung zusätzliche Versiegelungs-Möglichkeiten im Umfang von rd. 0,95 ha. Als Ausgleichsbedarf wurde ein Flächenäquivalent von 5.409,8 Werteinheiten ermittelt. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Ökokonto Prosnitz II abgegolten.

### • FFH-Verträglichkeit

Das FFH-Gebiet *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze von Usedom (DE 1747-301)* liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe südlich des Plangebietes. Dieses FFH-Gebiet von insgesamt 59.970 ha Größe umfasst überwiegend Wasserflächen.

Ebenfalls unmittelbar benachbart ist das EU-Vogelschutzgebiet *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (DE 1747-402)*, das im betrachteten Bereich die selbe Flächenabgrenzung wie das o.g. FFH-Gebiet aufweist.

Flächen des FFH-Gebietes oder des EU-Vogelschutzgebietes werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen. Weiterhin werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Flächennutzungen planerisch gesichert, die bereits langfristig vorhanden sind bzw. ausgeübt werden. Eine Weiterentwicklung bzw. wesentliche Ausweitung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist nicht Ziel der vorliegenden Planung, so dass auch keine Intensivierung von indirekten Auswirkungen auf FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten ist.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit Erhaltungszielen und Schutzzweck sowohl des FFH-Gebietes als auch des EU-Vogelschutzgebietes verträglich ist.

- **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Im Norden, Südwesten und Osten grenzt das **Landschaftsschutzgebiet** „Südwest-Rügen – Zudar“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Die bestehenden Nutzungen der Bungalowsiedlungen waren zum Zeitpunkt der LSG-Verordnung (18.01.2010) bereits vorhanden. Eine Flächen-mäßige Überschneidung von LSG und B-Plan-Geltungsbereich besteht kleinflächig im Westen, im Bereich der dort festgesetzten Stellplatzflächen. Die dortigen Stellplätze bestehen bereits, zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass sie auch künftig als Rasenstellplätze ohne Befestigung etc. ausgeprägt bleiben. Konflikte der vorliegenden Planung mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet sind deshalb nicht ersichtlich.

Der gemäß § 18 NatSchAG bestehende pauschale gesetzliche Schutzstatus wird für die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen **Gehölze** durch die vorliegende Planung weitestgehend nicht verändert. Lediglich für eine Pappel entfällt künftig der Schutzstatus, da Pappeln zwar im Außenbereich, nicht jedoch im Innenbereich dem gesetzlichen Pauschalenschutz unterliegen. Da die getroffenen Festsetzungen eng am baulichen Bestand orientiert sind, sind zur Umsetzung der Planung keine Gehölzfällungen zwingend erforderlich. Im konkreten Einzelfall sind auch künftig die Bestimmungen des § 18 NatSchAG zu beachten. Die gemäß § 18 NatSchAG geschützten Bäume sind nach aktuellem Kenntnisstand nachrichtlich als Schutzobjekte in die Planzeichnung übernommen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) vollständig von Nutzungen (Autostellplätze, Aufschüttungen, Abgrabungen u.ä.) freizuhalten ist. Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls auf die Planzeichnung aufgenommen.

Entlang der nördlichen internen Erschließungsstraße wächst eine überwiegend einseitige **Baumreihe** aus Linden. Ein kurzer Abschnitt im östlichen Teil des Plangebietes ist als beidseitige **Allée** ausgeprägt. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, zusätzlich zum gesetzlichen Schutz nach § 19 NatSchAG. Abgänge sind art- und lagegleich nachzupflanzen.

Zwischen den Linden sind in vielfältiger Weise KFZ-Stellplätze, Carports u. ä. angelegt worden. Diese Nutzungen sind zunächst teilweise nicht mit dem gesetzlichen Schutz der Baumreihe vereinbar. Allerdings kann die Untere Naturschutzbehörde eine Befreiung von diesen Regelungen erteilen, insbesondere aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses oder zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen.

Die aktuell bereits überbauten/ befestigten Bereiche werden im Bebauungsplan als Stellplatzflächen festgesetzt. Carports und Garagen werden hier künftig zum Schutz der Baumreihe nicht weiter zulässig sein. Zudem sind Befestigungen ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Zusätzliche Stellplatzflächen in aktuell noch nicht genutzten Bereichen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Vor dem Hintergrund dieser Nutzungseinschränkungen ist gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Befreiung von den Regelungen des § 19 NatSchAG erforderlich.

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind die offenen Wasserflächen südlich des Plangebietes und die ufernahen salzbeeinflussten Phragmites-Röhrichte als Boddengewässer mit Verlandungsreichen bzw. als Röhrichtbestände und Riede gesetzlich geschützt. Eine Teilfläche dieser **Biotope** ist innerhalb des Plangebietes gelegen und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich um den im Jahr 1996 kartierten Biotop RUE06518 (Offenwas-

ser Bodden, Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst). Bauflächen oder Verkehrsflächen werden hier nicht festgesetzt.

Zudem wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde eine Überprüfung des Plangebietes auf weitere gesetzlich geschützte Biotope vorgenommen. Es wurden fünf Biotope neu festgestellt. Hierbei handelt es sich um ein Landschilfröhricht, ein Hopfen-Holzapfel-Gehölz und ein Weißdorn-Silberweiden-Schlehengebüsch in der zentralen Sukzessionsfläche, ein Hundsrosen-Eschen-Schlehengebüsch am südwestlichen Rand der Sukzessionsfläche sowie einen Tümpel mit Ufergehölz und Röhrichten im Nordwesten des Plangebietes.

Auch diese besonders geschützten Biotope werden nachrichtlich als Schutzobjekte übernommen. Eine Überplanung ist nicht vorgesehen.

- **besonderer Artenschutz**

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind eng an den bestehenden Nutzungsstrukturen orientiert. Ziel der Planung ist die Absicherung bestehender Bungalowsiedlungen, nicht deren bauliche Erweiterung oder sonstige Nutzungsintensivierung. Somit ist keine grundsätzliche Unvereinbarkeit der vorgesehenen Festsetzungen mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ersichtlich.

Im konkreten Einzelfall kann es jedoch sehr wohl dazu kommen, dass bauliche Maßnahmen, die im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans stehen würden, mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen kollidieren. Beispielsweise können bei Umbaumaßnahmen oder einem Gebäudeabriss Fledermaus-Quartiere oder Vogelniststätten betroffen sein. Hier sind die direkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz auch künftig einzuhalten.

- **naturschutzrechtlicher Küstenschutzstreifen**

Größere Anteile des Plangebietes liegen innerhalb des Küstenschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG, der sich 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie des Strelasundes erstreckt. Da die getroffenen Festsetzungen jedoch bestandsorientiert erfolgen, werden nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Küstenschutz nicht prognostiziert.

- **Wald**

Südwestlich und östlich des Plangebietes sind in unmittelbarer räumlicher Nähe Waldflächen vorhanden. Diese werden jedoch nicht überplant. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehende bauliche Strukturen abgesichert werden, wird vorliegend davon ausgegangen, dass durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Waldes verursacht werden.

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Rügen, verwies darauf, dass hier der nach § 20 LWaldG M-V, in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung M-V geforderte Waldabstand von 30 m tlw. unterschritten wird. Insbesondere an den Waldbereichen der Flurstücke 48/130, 48/131, 48/36, 48/56 und 48/135 beträgt der Waldabstand zu den Gebäuden 10 m und weniger. Diese Gebäude genießen nur Bestandsschutz. Die Ausdehnung der überbaubaren Flächen in Richtung Wald ist forstbehördlich nicht genehmigungsfähig. Die Baugrenzen sind auf den Bestand zurückzunehmen bzw. an der dem Wald abgewandten Seite zu erweitern. Das trifft auch für den östlichen Bereich, insbesondere für die bebauten Flurstücke 25/4 und 25/1 zu.

Die Flurstücke 48/56, 48/36, 48/130 und 48/131 gehören der Bungalowsiedlung als Gemeinschaftseigentum. Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Flurstück 48/135 (Drigge, Flur 2) im Südwesten gehört der BWG und das Flurstück 25/5 (Drigge, Flur 3) im Osten der Bundesrepublik Deutschland. An das Flurstück 48/135 grenzen in dem Abstand von 30 m vom Waldbestand im Süden keine überbaubaren Grundstücksflächen an, insofern besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Am östlichen Plangebietsrand sind ebenfalls keine Erweiterungen Richtung Wald vorgesehen; hier müssen die Parzelleneigentümer einen Vertrag unterzeichnen, in dem sie sich bereiterklären, bei zusätzlichen und aufwendigen Verkehrssicherungsmaßnahmen in diesem Bereich die anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Bauteppiche werden so angeordnet, dass Erweiterungen in Richtung des Waldes nicht ermöglicht werden, hier wird im Bebauungsplan allein der Bestand festgeschrieben.

### **6.3 Belange des Hochwassers und des Küstenschutzes**

Nach Aussage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU) sind Teile des Plangebietes als Flachküste einzustufen. In diesem Bereichen und angrenzend tiefliegenden Bereichen ist bei extremen Hochwasserereignissen mit einer Überflutungsgefährdung zu rechnen. Innerhalb der überflutungsgefährdeten Bereiche besteht somit eine akute Gefährdung für bauliche Anlagen und deren Nutzer. Zum Schutz der Nutzer der Vereine ist nach Auffassung des StALU auf einem Gelände mit natürlichen Höhenlagen unterhalb des BHW von 2,60 m über NHN die bauleitplanerische Ausweisung von Bebauungsmöglichkeiten als auch eine Bautätigkeit für Wohn- und Beherbergungszwecke auszuschließen, sofern nicht über entsprechende Festsetzungen innerhalb des B-Plans eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Dies erfolgt an dieser Stelle insofern, als dass für die davon betroffenen Bereiche festgesetzt wird, dass eine Geländehöhe von 3,00 m über NHN (entsprechend 2.85 m über HN) herzustellen ist. Es handelt sich hierbei zwar nicht um Wohnnutzungen oder Beherbergungsgewerbe, sondern um ein Wochenendhausgebiet mit entsprechender temporärer Nutzung, aber auch diese Nutzung ist zu schützen. Aus diesem Grund werden die Bereiche der Planzeichnung, die über eine Höhe von weniger als 3,00 m über HNH verfügen, innerhalb der Planzeichnung als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Dazu wurde ausgeführt, dass innerhalb dieser Bereiche zum Schutz vor Überflutungen eine Geländehöhe von mind. 3,00 m über HN herzustellen ist.

Teile der Küstenlinie ist zudem durch Steilküstenabschnitte der Kategorie I (nicht durch Küstenschutzanlagen gesicherte Steilufer) mit Kliffhöhen zwischen 3 und 5 m gekennzeichnet. Die Hangneigung beträgt zwischen 20° bis 45°. Gefährdungen der bestehenden Nutzungen können nach Aussage des StALU infolge küstendynamischer Prozesse (wie z. B. Abbrüche) nicht ausgeschlossen werden. Anlagen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind für diesen Küstenabschnitt weder vorhanden noch geplant.

Vorhaben an Steilküsten sind gemäß § 89 LWaG zu untersagen, wenn eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können. Die entsprechende Prüfung dazu erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 LWaG“ vom 23.03.2010.

Der Sicherheitsabstand, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferkante mindestens einhalten muss, ergibt sich wie folgt:  $S (m) = KR (m) \times NZ(a) / 100a + KRS (m) + KH (m) / HAN$

(S – Sicherheitsabstand, KR -Ortspezifischer Küstenrückgangswert in Metern für 100 Jahre, NZ -Nutzungszeitraum in Jahren, KRS -ortspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses in Metern, KH -Kliffhöhe in Metern, gerechnet über dem statisch sicheren Klifffuß, HAN -ortspezifische Hangausgleichsneigung)

Der Nutzungszeitraum ist dabei entsprechend der Art der baulichen Anlage anzusetzen. Er beträgt bei baulichen Anlagen für Wochenendhäuser 100 Jahre, für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 50 Jahre und für bauliche Anlagen untergeordneter Bedeutung wie z.B. Carports, Buswartehäuschen, überdachte Verkaufsstände, oder Verkehrsflächen ohne massive Befestigung 25 Jahre.

Gegen Ende der genannten Nutzungszeiträume wird davon ausgegangen, dass sich die obere Steiluferkante infolge des Küstenrückgangs der baulichen Anlage soweit genähert hat, dass der Abstand zum vordersten Teil der baulichen Anlage der Summe aus dem Küstenrückgangswert bei einer extremen Sturmflut (KRS) und der Kliffhöhe (KH) entspricht. Bei Erreichen dieses Abstandes (Gefährdungslinie) ist von einer akuten Gefahr für die bauliche Anlage auszugehen, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss. Die Lage der aktuellen Gefährdungslinie ist vom Rückgang des Steilufers und der angenommenen Hangausgleichsneigung abhängig und kann mit folgender Gleichung ermittelt werden: Abstand der Gefährdungslinie G vom Steilufer (m) =  $KRS (m) + (KH (m) / \tan 30^\circ$ .

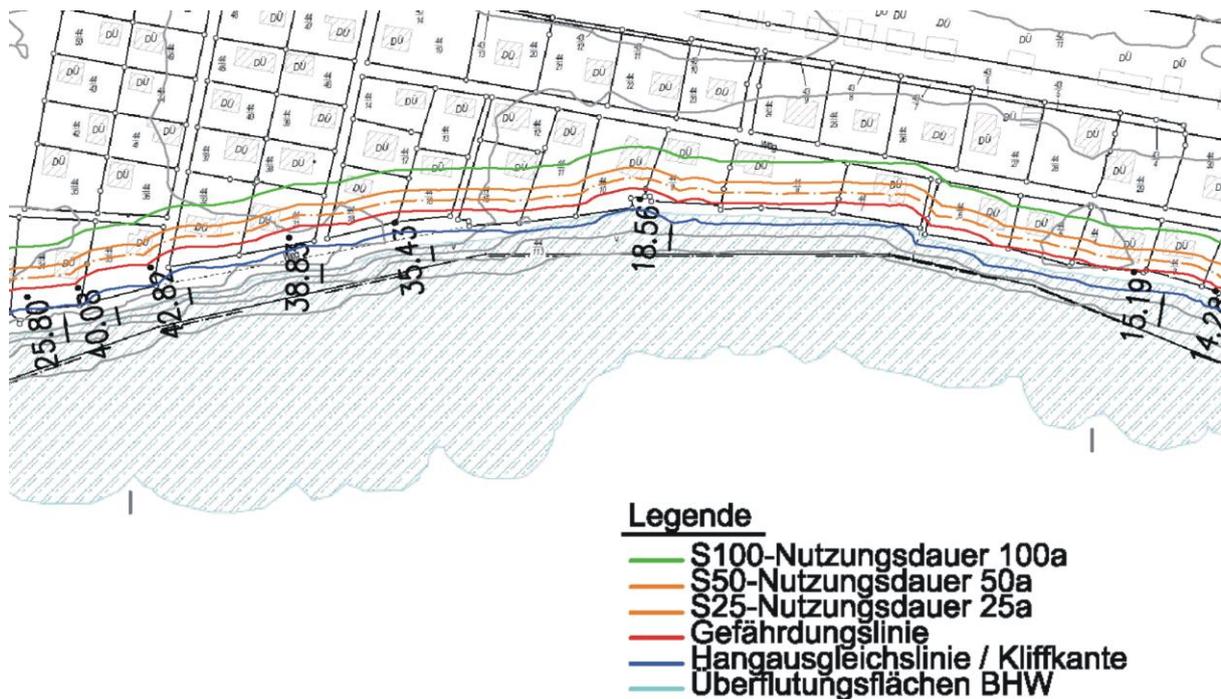
(KRs –Küstenrückgang bei Einzelereignis, KH –Kliffhöhe)

Eine wasserbehördliche Zustimmung zu baulichen Anlagen oder zu einer Bauleitplanung im Steilküstenbereich von 200 Metern landwärts der Mittelwasserlinie kann nach Aussage des StALU nur mit der auflösenden Bedingung erteilt werden, dass die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlage erlischt, wenn der Küstenrückgang die Gefährdungslinie erreicht hat.

Die ermittelte Gefährdungslinie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnet, die Mittelwasserlinie (außerhalb des Plangebietes) ebenfalls.

Die weiteren Restriktionen für die unterschiedlichen Zonen (Z 1 – Z 3 gemäß der unterschiedlichen Nutzungsdauer von 25, 50 oder 100 Jahren) sind in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet, dazu wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Abgrenzung der Bereiche Z 1 bis Z 3 entstammt der folgenden Abbildung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg.



Da derzeit nicht absehbar ist, ob überhaupt und falls ja, wann hier ggf. Änderungen der Ausformung der Steilküste auftreten, ist der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der angegebenen Sicherheitslinien für die Nutzungsdauern der baulichen Anlagen je nach deren Bedeutung von 100, 50 und 25 Jahren anzupassen. Dies erfolgt spätestens 25 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Sollten sich die topographischen Verhältnisse in diesem Zeitraum nicht verändert haben, könnte die zulässige Nutzungsdauer der baulichen Anlagen ggf. verlängert werden.

Weiterhin sind Teile des Plangebietes als Flachküste einzustufen. Hier, aber auch in den angrenzenden tieferliegenden Bereichen, ist bei extremen Hochwasserereignissen mit einer Überflutungsgefährdung zu rechnen. Innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches besteht somit eine akute Gefährdung für bauliche Anlagen und deren Nutzer. Aus Sicht des Küstenschutzes sind auf einem Gelände mit natürlichen Höhenlagen unterhalb des BHW von 2,60 m über NHN sowohl die bauleitplanerische Ausweisung von Baumöglichkeiten als auch eine Bautätigkeit für Wohn- und Beherbergungszwecke auszuschließen, sofern nicht über entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Dies erfolgt an dieser Stelle insofern, als dass die Wochenendhausgebiete gekennzeichnet werden, in denen eine Geländehöhe von 3,00 m über NHN herzustellen ist. Dies entspricht einer Höhe von 2,85 m über HN. Für die wassersportorientierten Nutzungen Bootslagerplatz und Anglerheim gilt das jedoch nicht, weil diese Höhen kontraproduktiv zur Nutzung stehen würde und sich innerhalb dieser baulichen Anlagen i. d. R. keine Menschen befinden.

Die davon betroffenen Bereiche sind in der folgenden Abbildung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg durch Schraffur gekennzeichnet:



#### 6.4 Belange der Wasserwirtschaft

Von der Planung ist die bestehende Wasserfläche des Strelasunds nur mittelbar über die Ausweisung einer Sicherung bestehender baulicher Anlagen betroffen.

Da allerdings auch heute bereits Zugänge zum Strelasund mit Steganlagen, Badebereichen etc. bestehen sowie über die Nutzung durch direkte Wasseranrainergrundstücke, ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine veränderten Bedingungen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist über Versickerung auf den Grundstücksflächen sowie offene Gräben im Bestand gesichert. Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird auf dem Gelände über die belebte Bodenzone versickert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kleinkläranlage nördlich des Plangebietes abgeleitet.

#### 6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist bestandsgemäß gesichert.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten. Für das gesamte Plangebiet sollten daher insgesamt drei Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 am Ufer des Strelasunds an folgenden Standorten hergestellt werden:

- Vor dem Hauptzufahrtstor der Anlage (SO1 auf der linken Seite).

- Am Ende des von der nördlichen Erschließungsstraße abzweigenden Weges (Ufer, S02, Bereich Seezeichen), wobei der letzte Teil des Weges bis zur Entnahmestelle noch befestigt werden muss.
- Am Ende der Wallstraße (Steg am Ufer, Bereich SOA), wobei der letzte Teil der Straße bis zur Entnahmestelle noch befestigt werden muss. Hier wäre alternativ der Teich möglich, wenn er den Anforderungen der DIN 14210 entspricht.

### **Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung**

Die öffentliche Abwasserentsorgung wird im Gemeindegebiet von Gustow vom Zweckverband anstelle der Gemeinde Gustow gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG vorgenommen. Die vollständige Erschließung ist derzeit nicht für das gesamte Gemeindegebiet gegeben, ist im Rahmen der weiteren Planung (Bebauungsplan, Baugenehmigung) jedoch nachzuweisen.

Derzeit stellt sich der Stand wie folgt dar:

Das gültige Wasserrecht für die vorhandene Grundwasserentnahme existiert lediglich für zwei Brunnen in der Bungalowsiedlung Strelasund Drigge e.V. (WE 16/Bru/01/2003 und WE 15/Bru/08/2004). Die Wochenendsiedlung Drigge e.V. besitzt kein Wasserrecht mehr, da die wasserrechtliche Erlaubnis WE 16/Bru/02/2003 zum 31. Dezember 2013 abgelaufen ist. Die Schmutzwasserentsorgung der Bungalowsiedlung Strelasund Drigge e.V. und der Wochenendsiedlung Drigge e.V. erfolgt momentan über eine Gruppenkläranlage mit Oxidationsteichen. Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 16/KA/13/2000 ist bis zum 31. Dezember 2015 befristet. Der Gartenverein Drigge Ort e.V. verfügt nicht über eine Gruppenkläranlage. Dort werden die auf den einzelnen Parzellen anfallenden Abwässer noch über die Sickergruben, die nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik verfügen, entsorgt.

Zur Herstellung des Anschlusses an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen im Bereich der Zufahrt zum Naturhafen Gustow sind ca. 1.650 m Trinkwasserleitung zu verlegen und an zu errichtende Übergabestellen (Wasserzählerschächte) mit den vorhandenen Versorgungsnetzen der Gartenvereine zu verbinden. Die notwendigen Regelungen erfolgen in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR. Nach Fertigstellung erfolgt die Wasserversorgung gemäß Satzung des ZWAR.

Die bestehende Kläranlage des Strelasund Drigge e. V. und der Bungalowsiedlung Drigge 1 e. V. ist um eine biologische Reinigungsstufe zu erweitern.

Für den Gartenverein Drigger Ort ist der Bau einer zentralen Entwässerung mit einer separaten biologischen Reinigungsstufe und Ableitung in die bestehende Teichanlage zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Als (zeitlich nicht bestimmte) Zwischenlösung wird die Nutzung der bestehenden abflusslosen Sammelgruben akzeptiert. Voraussetzung hierfür ist die Übergabe aller Dichtigkeitsnachweise und Nachrüstung noch fehlender Sammelgruben. Der ZWAR betreibt die Entleerung dieser Anlagen.

### **Müllentsorgung**

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreises 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. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern." Zu Paragraphen 16 Nr. 1 legt die UVV weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen" - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

### **Festpunkt**

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dieser ist innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Hier ist Folgendes zu beachten:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

### **6.6 Altlasten**

Nach Aktenlage sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen erfasst.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen.

### **6.7 Bundeswasserstraße Strelasund**

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Strelasund.

Nach § 31 und § 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. Zudem dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art 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 im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

Weiterhin befinden sich im oder angrenzend an das Plangebiet die der Schifffahrt dienenden Schifffahrtszeichen, das „Richtfeuer Drigge“ (bestehend aus Ober- und Unterfeuer) der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Hier ist das Richtfeuer und eine Zone von 50 m beidseitig des Feuers von Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Das Ober- und Unterfeuer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Wochenendhäuser bereits jetzt in Teilen der 50 m breiten Freihaltezone stehen und in der Höhenentwicklung begrenzt sind. Auch bei Geländeerhöhung von Teilen des Plangebietes aus Gründen des Hochwasserschutzes führt dies angesichts der Festsetzung der Maximalhöhen der Wochenendhäuser nicht zu einer Beeinträchtigung des Richtfeuers.

Zwischen den Richtfeuern befindet sich ein Kabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Dieses ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Geplante Bauprojekte im Bereich der Freihaltezone des Richtfeuers und im Verlauf WSV-Kabels sind dem WSA Stralsund rechtzeitig zur Zustimmung bzw. Genehmigung vorzulegen.

## **7.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Wochenendhausnutzungen sowie der Freifächensituation im Plangebiet.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“**

Die baulichen Flächen im Plangebiet werden entsprechend der vorab beschriebenen Ziele als Sonstige Sondergebiete SO mit unterschiedlichen besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet SO1 „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 (3) BauNVO dient der Erholung. Es dürfen Wochenendhäuser zum Zwecke des Freizeitwohnens zum zeitlich begrenzten Aufenthalt errichtet werden. Dauerwohnen und gewerbliche Vermietung sind nicht zulässig.

Gemäß dem Kommentar zur BauNVO (Fickert/Fieseler) dient ein Wochenendhausgebiet seiner Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landwirtschaftlich bevorzugter Gegend.

Die Maßgabe des zeitlich begrenzten Aufenthalts lässt sich planungsrechtlich kaum regeln. Seitens der Vereine ist jedoch bekannt, dass sie dem Dauerwohnen entgegenwirken, in dem sie auf die Rahmenbedingungen für die Vereinsmitglieder explizit hinweisen.

Der Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes wird nach Fickert/Fieseler durch die Bauweise (i.A. Einzelhäuser mit begrenzter Grundfläche und höchstens zweigeschossig) geprägt. Für die Festsetzung der Grundfläche sind keine Obergrenzen vorgesehen.

Die Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ im Bebauungsplan Nr. 5 erfüllen die o.g. Kriterien durch die Festsetzung einer Bauweise mit den genannten Faktoren. Es werden Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche und höchstens einem Vollgeschoss festgesetzt.

Zusätzlich zu Wochenendhäusern sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Das SO2 „Anglerheim“ betrifft das bestehende Gebäude innerhalb dieser Fläche, welches untergeordnet auch zu vereinsgebundenen Zwecken genutzt wird, auf der Fläche des SO 3 mit der Zweckbestimmung „Bootslagerplatz“ ist die Lagerung von Booten zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Es werden zum Maß der baulichen Nutzung verschiedene Regelungen getroffen. Zum einen dürfen die Wochenendhäuser die festgesetzte Grundfläche von 55 / 65 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, zum anderen darf gleichzeitig die lt. BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nicht überschritten werden. Die GRZ darf für Wochenendhausgebiete auch bei Vorlage (besonderer) städtebaulicher Gründe explizit nicht höher festgesetzt werden, so dass hier ein Einhalten dieses Wertes zwingend ist.

Für Nebenanlagen wie Terrassen, befestigte Wege und Gartenhäuser ist eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,3 zulässig.

Für den Bootsagerplatz und das Anglerheim wurde keine Grundflächenzahl oder absolute maximale Grundfläche festgesetzt, weil hier die Baugebiete nur den Bestand festschreiben und die Baugebiete über die Baugebietsgrenze entsprechend der Baugrenze jeweils eindeutig festgesetzt sind. Ein weiterer Regelungsbedarf wird hier nicht erkannt.

Die unterschiedliche Größe der zulässigen Grundfläche (55 oder 65 m<sup>2</sup>) resultiert aus der unterschiedlichen Ausprägung der vorgefundenen Wochenendhäuser. Die des nördlichen Vereins halten nahezu vollständig diese Größenordnung ein und bieten insgesamt auch ein recht homogenes städtebauliches Bild. In den anderen beiden Vereinen sind vielfach größere Wochenendhäuser entstanden, so dass hier die zulässige Größe auf maximal 65 m<sup>2</sup> beschränkt wurde. Dies wird angesichts der Größenstruktur der Grundstücke und Bungalows gerade noch für verträglich erachtet.

Aus gleichem Grunde wurden auch für die einzelnen Vereine unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen. Die betragen 4,50 bzw. 5,50 m über nächstgelegener (privater) Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche wurde als Bezugspunkt angenommen, da angesichts des Ausbauzustandes dieser Flächen davon auszugehen ist, dass sich diese Höhenlage in absehbarem Zeitraum nicht verändert.

Es sind jeweils nur eingeschossige Gebäude zulässig.

### **7.3 Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird ausschließlich für das Sonstige Sondergebiet SO1 angewandt. Innerhalb dieses Wochenendhausgebietes soll gewährleistet werden, dass die jeweiligen Gebäude mit den erforderlichen Grenzabständen errichtet werden und ein offener Charakter des Geländes erhalten und gewährleistet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden i. d. R. mit einem Abstand von 3 m zu den Erschließungswegen mittels einer Baugrenze festgesetzt. Bestehende Gebäudeteile innerhalb dieses 3 m Korridors werden dabei berücksichtigt. Diese Abstände ermöglichen die dauerhafte Erreichbarkeit für mögliche Pflegemaßnahmen und bieten zudem einen Schutzstreifen für die Gehölze. In Teilen des Plangebietes, in denen aus Gründen der Sicherheit der Nutzungen vor dem Küstenrückgang die überbaubaren Grundstücksflächen zurückzunehmen waren, wurden die Baugrenzen zu den Verkehrsflächen in einem Abstand von 1 m angeordnet, damit überhaupt noch sinnvolle überbaubare Grundstücksflächen verbleiben konnten.

Die rückwärtigen Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie nach Möglichkeit Flächen zu den nächsten Parzellen als nicht überbaubare Grundstücksflächen von Hauptgebäuden freihalten und somit Gartenstrukturen sichern.

Im Bestand ist dies jedoch nicht überall vorhanden, so dass hier nicht in allen Baufeldern zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden konnten.

Bestandsorientiert wurde eine Festsetzung getroffen, nach der die Grenzabstände auf 1 m reduziert werden dürfen.

### **7.4 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes ist über interne Wege sichergestellt. Die verkehrliche Anbindung dieses Freizeitgebietes ist somit vollständig und leistungsfähig gegeben. Die Wege sind als private Verkehrsflächen bestandsorientiert festgesetzt.

### **7.5 Private Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Bestandsgemäß wurden größere Teile des Plangebietes als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen wurden mit verschiedenen Zweckbestimmungen versehen. Im nördlichen Bereich entlang der Stellplatzanlagen wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün belegt, die Festwiese des Gartenvereins erfuhr eben diese Zweckbestimmung („Festwiese“), Bereiche angrenzend an die Wasserfläche die Zweckbestimmungen Feuchtbiotop und Sukzessionsfläche. Der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegenen privaten Grünfläche im Westen wird die Zweckbestimmung Rasenstellplätze zugeordnet.

Einige Grünflächen im zentralen und im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes sind mit der Zweckbestimmung Parkanlage belegt. Hier sind Rasenflächen, Beete und sonstige Be-

pflanzungen zulässig, weiterhin die Anlage maximal 2 m breiter Erschließungswege in wassergebundener Ausführung.

Im Nordwesten des Plangebietes wurden weiterhin bestandsgemäß die kleingärtnerischen Nutzungen durch die Festsetzung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ abgesichert.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll der Erhalt dieser Bereiche und somit auch die bestehende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden

Als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Küstenschutz“ wurden die Bereiche entlang der Küstenlinie festgesetzt, auf denen bauliche Anlagen (auch Erschließungswege) nicht zulässig sind.

## **7.6 Erhalt von Bäumen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die das Plangebiet prägenden Linden entlang der nördlichen internen Erschließungsstraße werden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird ein gliedernder Gehölzbestand an der Kliff-Böschung im zentralen Abschnitt des Plangebietes, zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 3 flächig zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine beträchtliche Anzahl weiterer Bäume im Plangebiet vorhanden, wobei der Großteil auf die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen zurückzuführen ist. Es sind vielfältige Arten von Laub- und Nadelgehölzen vertreten. Ein nicht unbeträchtlicher Teil ist nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 18 NatSchAG MV pauschal geschützt und entsprechend als Schutzobjekt nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Von einer Erhaltungsfestsetzung für Bäume innerhalb der privaten Gartenbereiche wird seitens der Gemeinde Gustow abgesehen, da der gesetzliche Schutz hier als ausreichend erachtet wird und ein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Regulierung der gärtnerischen Gestaltungsspielräume nicht erkennbar ist. Im konkreten Einzelfall sind auch künftig die Bestimmungen des § 18 NatSchAG zu beachten. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) vollständig von Nutzungen (Autostellplätze, Aufschüttungen, Abgrabungen u.ä.) freizuhalten ist. Ein entsprechender Hinweis wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

## **7.7 Stellplatzbereich**

Für die Vereinsmitglieder der verschiedenen Vereine sind Stellplatzbereiche festgesetzt, die auch im Bestand bereits vorhanden sind. Sie sind teilweise überdacht. Ein Abstellen der KFZ auf den einzelnen Parzellen ist nicht zulässig. Die Flächen für Stellplätze wurden bestandsgemäß als private Verkehrsflächen festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Stellplätze versehen.

## 8.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Gesamtfläche</b>	<b>10,82 ha</b>
Sondergebiete SO 1	6,09 ha
Sondergebiet SO 2	0,01 ha
Sondergebiet SO 3	0,03 ha
Private Grünflächen	2,25 ha
<i>davon Parkanlage</i>	<i>0,59 ha</i>
<i>davon Gartenland</i>	<i>0,35 ha</i>
<i>davon Festwiese</i>	<i>0,15 ha</i>
<i>davon Sukzessionsfläche (teilweise Feuchtbiotop, Gehölzerhalt, § Bio-</i>	<i>0,57 ha</i>
<i>top)</i>	<i>0,13 ha</i>
<i>davon Küstenstreifen</i>	<i>0,03 ha</i>
<i>davon Rasenstellplätze</i>	<i>0,42 ha</i>
<i>davon Abstandsgrün</i>	<i>0,42 ha</i>
Private Verkehrsflächen	2,22 ha
<i>davon Stellplätze St 1</i>	<i>0,37 ha</i>
<i>davon Stellplätze St 2</i>	<i>0,24 ha</i>
Wasserfläche	0,14 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,07 ha

## 9.0 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	25.03.2013
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:	17.03.2014
Beschluss über die öffentliche Auslegung:	24.08.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentliche Belange gemäß § 4 (2) BauGB :	28.09.2015-30.10.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:	

Gustow, den .....

(Bürgermeister)

(Siegel)

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 EINLEITUNG**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu den Inhalten des Umweltberichtes finden sich weitgehende Vorgaben in der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB. Diese Inhalte werden im Folgenden für die vorliegende Bebauungsplanung der Gemeinde Gustow dargelegt.

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

Die Gemeinde Gustow stellt den Bebauungsplan Nr. 5 „Bungalowsiedlung Drigge“ auf, um drei auf der Halbinsel Drigge seit längerer Zeit bestehende Bungalowsiedlungen planungsrechtlich abzusichern. Es handelt sich um den Gartenverein „Drigger Ort e.V.“, die „Bungalowsiedlung „Drigge 1 e.V.“ und die Bungalowsiedlung „Strelasund Drigge/Rügen e.V.“.

Zu diesem Zweck werden innerhalb des rund 10,82 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet auf rd. 6,09 ha,
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Anglerheim auf 0,01 ha,
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bootslagerplatz auf 0,03 ha,
- private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen auf rd. 2,25 ha,
- private Verkehrsflächen (teilweise mit der Zweckbestimmung Stellplätze) auf rd. 2,22 ha,
- Wasserflächen auf rd. 0,14 ha und
- Flächen für Versorgungsanlagen auf rd. 0,07 ha.

Weitere Entwicklungen der Vereine über die baulichen Bestände hinaus sind mit der Planung nicht vorgesehen, so dass die getroffenen Festsetzungen eng an die vorhandenen baulichen Bestände und Nutzungen angelehnt sind.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden, sofern sie für die Planung relevant sind, nachfolgend wiedergegeben. Weiterhin wird ausgeführt, inwieweit diesen Zielen im Rahmen der Planung entsprochen wird.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.*

§ 1 a (2) BauGB

Da mit der vorliegenden Planung vorwiegend bestehende Nutzungen abgesichert werden, werden keine wesentlichen Inanspruchnahmen von Grund und Boden vorbereitet. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte oder für Wohnzwecke ausgewiesene Flächen werden nicht umgenutzt. Maßnahmen zur Nachverdichtung werden nicht vorgesehen, da hierdurch der für Wochenendhausgebiete prägende Charakter verloren gehen würde und da auch keine Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes geplant oder zu erwarten ist, die durch eine solche Maßnahme vermieden werden könnte.

*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Bei der Absicherung bestehender Nutzungsstrukturen sind keine Maßnahmen ersichtlich, die sich zur Verminderung des Klimawandels oder zur Anpassung an diesen besonders aufdrängen würden.

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

§ 1 Abs. 6 BauGB

Das FFH-Gebiet *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze von Usedom (DE 1747-301)* liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe südlich des Plangebietes. Dieses FFH-Gebiet von insgesamt 59.970 ha Größe umfasst überwiegend Wasserflächen.

Ebenfalls unmittelbar benachbart ist das EU-Vogelschutzgebiet *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (DE 1747-402)*, das im betrachteten Bereich die selbe Flächenabgrenzung wie das o.g. FFH-Gebiet aufweist.

Flächen des FFH-Gebietes oder des EU-Vogelschutzgebietes werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen. Weiterhin werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Flächennutzungen planerisch gesichert, die bereits langfristig vorhanden sind bzw. ausgeübt werden. Eine Weiterentwicklung bzw. wesentliche Ausweitung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist nicht Ziel der vorliegenden Planung, so dass auch keine Intensivierung von indirekten Auswirkungen auf FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten ist.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit Erhaltungszielen und Schutzzweck sowohl des FFH-Gebietes als auch des EU-Vogelschutzgebietes verträglich ist.

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

§ 1 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund der bestandssichernden Intention der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu erwarten. Durch die Festsetzung prägender Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs wird auf deren dauerhafte Sicherung hingewirkt.

*naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte*

- **Landschaftsschutzgebiet:** Im Norden, Südwesten und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Südwest-Rügen – Zudar“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Die bestehenden Nutzungen der Bungalowsiedlungen waren zum Zeitpunkt der LSG-Verordnung (18.01.2010) bereits vorhanden. Eine flächenmäßige Überschneidung von LSG und B-Plan-Geltungsbereich besteht kleinflächig im Westen, im Bereich der dort festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche. Die dortige Erschließung besteht bereits, zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass sie auch künftig nur als Rasenstellplätze ohne Befestigung zulässig sind. Konflikte der vorliegenden Planung mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet sind deshalb nicht ersichtlich.
- **gesetzlich geschützte Bäume:** Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Nicht unter den gesetzlichen Schutz fallen Bäume in Hausgärten (sofern es sich nicht um Eichen, Ulmen, Platanen, Linden oder Buchen handelt), Obstbäume (sofern es sich nicht um Walnussbäume oder Esskastanienbäume handelt), Pappeln im Innenbereich, Bäume in Kleingartenanlagen (im Sinne des Kleingartenrechts), Wald im Sinne des Forstrechts sowie Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen (bei vorhandenem einvernehmlichen Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes).

Der pauschale gesetzliche Schutzstatus der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze wird durch die vorliegende Planung weitestgehend nicht verändert. Ledig-

lich für eine Pappel entfällt künftig der Schutzstatus, da Pappeln zwar im Außenbereich, nicht jedoch im Innenbereich dem gesetzlichen Pauschenschutz unterliegen. Da die getroffenen Festsetzungen eng am baulichen Bestand orientiert sind, sind zur Umsetzung der Planung keine Gehölzfällungen zwingend erforderlich. Im konkreten Einzelfall sind auch künftig die Bestimmungen des § 18 NatSchAG zu beachten. Die gemäß § 18 NatSchAG geschützten Bäume sind nach aktuellem Kenntnisstand nachrichtlich als Schutzobjekte in die Planzeichnung übernommen. Die Einstufung erfolgte auf Grundlage der Vermessung (Plangrundlage) sowie einer örtlichen Überprüfung.

Im konkreten Einzelfall sind auch künftig die Bestimmungen des § 18 NatSchAG zu beachten. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) vollständig von Nutzungen (Autostellplätze, Aufschüttungen, Abgrabungen u.ä.) freizuhalten ist. Ein entsprechender Hinweis wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

- **gesetzlich geschützte Alleen und Baumreihen:** Nach § 19 NatSchAG sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Verboten sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausgenommen von den Verboten sind Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht. Befreiungen von den Schutzbestimmungen können durch die Naturschutzbehörde erteilt werden.

Entlang der nördlichen internen Erschließungsstraße wächst eine überwiegend einseitige Baumreihe aus Linden. Ein kurzer Abschnitt im östlichen Teil des Plangebietes ist als beidseitige Allee ausgeprägt. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, zusätzlich zum gesetzlichen Schutz nach § 19 NatSchAG. Abgänge sind art- und lagegleich nachzupflanzen.

Zwischen den Linden sind in vielfältiger Weise KFZ-Stellplätze, Carports u.ä. angelegt worden. Diese Nutzungen sind zunächst teilweise nicht mit dem gesetzlichen Schutz der Baumreihe vereinbar. Allerdings kann die Untere Naturschutzbehörde eine Befreiung von diesen Regelungen erteilen, insbesondere aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses oder zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen.

Die aktuell bereits überbauten/ befestigten Bereiche werden im Bebauungsplan als Stellplatzflächen festgesetzt. Carports und Garagen werden hier künftig zum Schutz der Baumreihe nicht weiter zulässig sein. Zudem sind Befestigungen ausschließlich in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig. Zusätzliche Stellplatzflächen in aktuell noch nicht genutzten Bereichen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Vor dem Hintergrund dieser Nutzungseinschränkungen ist gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Befreiung von den Regelungen des § 19 NatSchAG erforderlich.

- **gesetzlich geschützte Biotope:** Die Bestimmungen zum gesetzlichen Schutz bestimmter Biotope sind in § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in § 20 NatSchAG normiert. Auch für diese Biotope sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, gesetzlich untersagt.

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind die offenen Wasserflächen südlich des Plangebietes und die ufernahen salzbeeinflussten Phragmites-Röhrichte als Boddengewässer mit

Verlandungsbereichen bzw. als Röhrichtbestände und Riede gesetzlich geschützt<sup>1</sup>. Eine Teilfläche dieser Biotope ist innerhalb des Plangebietes gelegen und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich um den im Jahr 1996 kartierten Biotop RUE06518 (Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst). Bauflächen oder Verkehrsflächen werden hier nicht festgesetzt.

Zudem wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde eine Überprüfung des Plangebietes auf weitere gesetzlich geschützte Biotope vorgenommen. Es wurden fünf Biotope neu festgestellt. Hierbei handelt es sich um ein Landschilfröhricht, ein Hopfen-Holzapfel-Gehölz und ein Weißdorn-Silberweiden-Schlehengebüsch in der zentralen Sukzessionsfläche, ein Hundsrosen-Eschen-Schlehengebüsch am südwestlichen Rand der Sukzessionsfläche sowie einen Tümpel mit Ufergehölz und Röhrichten im Nordwesten des Plangebietes.

Die besonders geschützten Biotope werden nachrichtlich als Schutzobjekte übernommen. Eine Überplanung ist nicht vorgesehen.

- **Küsten- und Gewässerschutzstreifen:** Nach näherer Maßgabe des § 29 NatSchAG besteht entlang der Uferlinie des Strelasundes ein gesetzlicher Küstenschutzstreifen von 150 m land- und seewärts der Mittelwasserlinie.

Größere Anteile des Plangebietes liegen innerhalb des Küstenschutzstreifens. Da die getroffenen Festsetzungen jedoch bestandsorientiert erfolgen, werden nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Küstenschutz nicht prognostiziert.

#### *Ziele des besonderen Artenschutzes*

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

---

<sup>1</sup> <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff am 18.12.2013

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes untersagen konkrete Handlungen, sie entfalten für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind eng an den bestehenden Nutzungsstrukturen orientiert. Ziel der Planung ist die Absicherung bestehender Bungalowsiedlungen, nicht deren bauliche Erweiterung oder sonstige Nutzungsintensivierung. Somit ist keine grundsätzliche Unvereinbarkeit der vorgesehenen Festsetzungen mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ersichtlich.

Im konkreten Einzelfall kann es jedoch sehr wohl dazu kommen, dass bauliche Maßnahmen, die im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans stehen würden, mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen kollidieren. Beispielsweise können bei Umbaumaßnahmen oder einem Gebäudeabriss Fledermaus-Quartiere oder Vogelniststätten betroffen sein. Hier sind die direkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz auch künftig einzuhalten.

#### *landschaftsplanerische Ziele*

Die *Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans (GLRP)* für die Region Vorpommern liegt aus dem Jahr 2009 vor. Einige raumkonkrete Erfordernisse und Maßnahmen werden im GLRP als Ziele der Raumentwicklung (Anforderungen an die Raumordnung) benannt.

In Drigge sind Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen. Diese verstehen sich als Vorschlag für Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Auf Ebene des RREP Vorpommern ist das Plangebiet jedoch nicht als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Da es sich vorliegend um eine bestandsorientierte Planung handelt, werden die Festsetzungen für verträglich mit den aktuellen Wertigkeiten eingestuft.

Ein *Landschaftsplan* liegt für das Plangebiet nicht vor. Entsprechend gibt es für die kommunale Ebene kein umfassendes Zielkonzept des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Grundlage zur Beurteilung dieses Schutzgutes ist eine Biotoptypen-Erfassung vom Mai 2013, deren Ergebnisse nachfolgend in tabellarischer Form beschrieben werden. Zudem sind sie als Bestandsplan Biotoptypen im Anhang beigelegt.

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
WSS/ WXS	<p>Schlucht- und Hangwald/ Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten</p> <p>Südwestlich an das Plangebiet angrenzend wächst auf zunächst ansteigendem und dann deutlich zum Strelasund hin abfallendem Geländere relief (s. auch KK – Kliff) ein Waldbestand. Als Gehölzarten sind Esche, Eiche und Weißdorn prägend, dazu Kastanie. Im Unterwuchs finden sich Goldnessel, Brennessel, Klettenlabkraut u.a. In dem Bestand sind zudem historische Bunkeranlagen vorhanden, die teils unterirdisch angelegt sind. Teilweise werden auch Gartenabfälle in dem Bereich abgelagert.</p>
BFX	<p>Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten</p> <p>Innerhalb der zentralen Sukzessionsfläche ist kleinräumig ein Hopfen-Holzappel-Gehölz entstanden. Es handelt sich um einen besonders geschützten Biotop.</p>
BLM	<p>Mesophiles Laubgebüsch</p> <p>Ebenfalls innerhalb der zentralen Sukzessionsfläche hat sich ein Weißdorn-Silberweiden-Schlehengebüsch entwickelt. Auch dieses zählt zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen.</p>
BLT	<p>Gebüsch trockenwarmer Standorte</p> <p>Südwestlich der Sukzessionsfläche ist auf der Böschung des Kliffs (s. KK) ein Hundsrosen-Eschen-Schlehengebüsch ausgeprägt, das ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterfällt.</p>
BHF	<p>Strauchhecke</p> <p>Eine kurze Strauchhecke aus Weiden ist am Bootslagerplatz in der zentralen Grünfläche vorhanden.</p>
BAG, BRG	<p>geschlossene Allee, geschlossene Baumreihe</p> <p>Eine sehr regelmäßig und dicht wachsende Baumreihe aus älteren Linden wächst entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen den dortigen Carport- und Stellplatz-Anlagen. In einem kürzeren Abschnitt im Osten stocken die Bäume beidseitig der internen Erschließungsstraße und sind hier als Allee ausgewiesen.</p>
BBA	<p>älterer Einzelbaum</p> <p>Ältere bzw. besonders markante Bäume sind separat in dem Biotoptypen-Plan ausgewiesen. Es handelt sich um verschiedene Arten: Pappeln, Kiefern, Eichen, Kirschen, Birken, Tannen, Weiden u.a. Die Bäume sind teils innerhalb der Gartenparzellen lokalisiert, wachsen jedoch auch entlang des Grabens in der zentralen Grünfläche (s. FGN) und an der Kliffkante (s. KK).</p>
KM, KVR	<p>Ostsee, salzbeeinflusstes Röhricht</p> <p>Im Süden des Plangebietes schließt sich der Strelasund an. Teilweise finden sich salzbeeinflusste Röhrichte, teilweise reichen auch offene Wasserflächen bis an die Küstenlinie heran.</p>

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
KSI	<p>intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee</p> <p>Zwei kleine Küstenabschnitte weisen Sandstrand auf, der einer intensiven Nutzung unterliegt. Einer dieser Abschnitte grenzt an die zentrale Grünfläche an, der zweite ist im Südwesten lokalisiert und nur mit untergeordneten Flächenanteilen innerhalb des Geltungsbereichs gelegen.</p>
KK	<p>Kliff</p> <p>Im Übergang von den Bungalowsiedlungen zum Strelasund ist die Küstenlinie als Kliff ausgeprägt. Die Geländeböschung ist weitgehend mit einer geschlossenen Vegetationsdecke bewachsen. Neben magerrasenartigen Beständen sind auch Gebüsche, Ziersträucher und einige Altbäume (s. BBA) vorhanden. Abschnittsweise wird die Vegetation der Böschung gemäht. Einzelne Fußwege queren das Kliff. Im Bereich der zentralen Grünfläche und des dort in den Strelasund mündenden Grabens ist das Kliff unterbrochen.</p>
FGN	<p>Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung</p> <p>Auf der südwestlichen Seite der zentralen, hinsichtlich des Geländereiefs tiefliegenden Grünfläche verläuft ein Graben, der in den Strelasund mündet. Der Graben wird von den angrenzenden, höheren Flächen und aus Drainagen umliegender Landwirtschaftsflächen gespeist. Die südwestliche Uferböschung steigt deutlich an und ist überwiegend gehölzbestanden. Auch am Ausgangspunkt des Grabens finden sich standortgemäße, ältere Baumbestände (Silber-, Trauerweide, Birken). Nach Nordosten hin schließt sich eine feuchte Ruderalfläche (s. VRL) an.</p> <p>Ein weiterer Graben verläuft östlich außerhalb des Plangeltungsbereichs.</p>
SEL, VSX, VRP, VRT	<p>Tümpel, standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern, Röhricht</p> <p>Im Westen liegt ein naturnah ausgeprägtes Stillgewässer innerhalb der Bungalowsiedlung. Dieses dient zugleich als Löschteich. Es ist von einem Altgehölzsaum aus Eschen, Silberweiden u.a. umgeben. In den Uferbereichen wachsen Röhrichtbestände, die als Nachtschatten-Schilfröhricht und als Breitblattröhrikolbenröhricht ausgeprägt sind. Auf dem Gewässer ist eine Wasserlinsen-Schwimmdecke vorhanden.</p>
VRL	<p>Schilf-Landröhricht</p> <p>Der südwestliche Teil der bereits häufiger erwähnten zentralen Grünfläche ist ungenutzt. Teilflächen sind durch ein Schilf-Landröhricht eingenommen (besonders geschützter Biotop).</p>
RHU	<p>ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte</p> <p>Das vorstehend beschriebene Landröhricht umfasst auch größere Teile mit weniger feuchter Ruderalvegetation. Hier wächst neben Schilf auch die Brennnessel in größerer Anzahl. Zudem werden hier teilweise Gartenabfälle abgelagert.</p> <p>Weitere Staudenfluren auf frischen Mineralböden finden sich außerhalb des Plangebietes an Weg- und Ackerrainen.</p>

<b>Code</b>	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
AC	<p>Acker</p> <p>Westlich des Plangebietes schließt sich eine Ackerfläche an, die in 2013 mit Raps bestellt war.</p>
AGG	<p>Gemüse- bzw. Blumen-Gartenbaufläche</p> <p>Zwei Teilflächen im Nordwesten des Plangebietes werden als Grabeland genutzt. Neben Beeten sind hier Scherrasen ausgeprägt.</p>
PHW	<p>Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten</p> <p>Die ebenfalls im Nordwesten des Plangebietes gelegene Klärgrube ist durch eine Hecke aus Lebensbaum eingegrünt.</p>
PKR, PKA	<p>strukturreiche ältere Kleingartenanlage, strukturarme Kleingartenanlage</p> <p>Eine größere Parzelle im Südosten des Plangebietes wurde aufgrund des bewegten Reliefs und des hohen Anteils an Altbäumen (Kiefern, Birken) als strukturreiche Kleingartenanlage ausgewiesen.</p> <p>Flächenmäßig herrschen jedoch bei weitem kleinteilig parzellierte und intensiv gärtnerisch gestaltete Kleingärten vor.</p>
PZB	<p>Steganlagen</p> <p>Einige Steganlagen sind in den Strelasund gebaut. Diese liegen außerhalb des Plangebietes. Allerdings wurde eine Bootslagerfläche randlich der zentralen Grünfläche ebenfalls diesem Biotoptyp zugeordnet.</p>
PZS	<p>Sonstige Freizeitanlage</p> <p>Als sonstige Freizeitanlagen wurden die Festwiese und eine weitere, mit Tischtennisplatten ausgestattete Grünfläche kartiert, die innerhalb der Kleingärten gelegen sind. Beide Bereiche werden durch Rasenflächen und einzelne Gehölze geprägt.</p>
PSA, PSJ	<p>sonstige Grünanlage mit Altbäumen, sonstige Grünanlage ohne Altbäume</p> <p>Einige Frei- und Abstandsflächen wurden als sonstige Grünanlagen kartiert. Es handelt sich um Bereiche, die nicht privaten Parzellen zuzuordnen sind und die durch Rasenflächen, Wege und Nebengebäude (Versorgungsanlagen, Carports) u.ä. geprägt sind. Hierzu zählt auch der nordöstliche Abschnitt der zentralen Grünfläche einschließlich des Vereinsheimes.</p>
OER	<p>Reihenhausbebauung</p> <p>Nordwestlich außerhalb des Plangebietes grenzt ein bebautes Grundstück samt Gartenbereich an.</p>
ODS	<p>landwirtschaftliches Gebäude</p> <p>Eine landwirtschaftliche Lagerhalle ist im Nordwesten in den Geltungsbereich integriert.</p>

Code	<b>Biotoptyp Lage und Beschreibung</b>
OVW	<p>Wirtschaftsweg, versiegelt</p> <p>Die internen Haupt-Erschließungswege der Bungalowsiedlung, die randlich im Westen und Norden verlaufen, wurden separat ausgewiesen. Sie sind befestigt, weisen jedoch seitlich und teils auch mittig Vegetationsstreifen auf.</p>
OVL	<p>Straße</p> <p>Im Norden außerhalb des Geltungsbereichs grenzt die Straße „Drigge“ an, über die das Gebiet mit dem Hauptort Gustow und dem überregionalen Straßennetz verbunden ist.</p>

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bereits intensiv genutzten Bereich, der vorwiegend durch kleinparzellierte Bebauung und intensive gärtnerische Nutzungen geprägt ist. Eingelagert ist eine größere Grünfläche mit einem ruderalisierten Feuchtbereich, einem Kleingewässer und intensiver genutzten Freiflächen. Im Süden und Südosten findet sich der Übergang zu hochwertigen Biotopstrukturen des Boddengewässers (samt Kliff) sowie der Wälder.

Systematische Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor und werden auch für die vorliegende Planung nicht für erforderlich gehalten. Allerdings wurde von privater Seite auf ein Vorkommen der Rauchschnalbe am Gebäudebestand auf dem Flurstück 48/115 (Flur 2) hingewiesen.

### **Boden, Wasser, Klima und Luft**

Als Bodenfunktionsbereiche sind im Nordwesten grundwasserbestimmte Sande, im Südwesten Lehme/ Tieflehme (grundwasserbestimmt und/ oder staunass, > 40 % hydromorph) und zur Küstenlinie hin anmoorige Standorte verzeichnet. Für den Osten sind tiefgründige Niedermoore ausgewiesen.<sup>2</sup> Für weite Teile des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die naturgemäß anstehenden Böden durch gärtnerische Tätigkeiten und teils Bebauung oder Versiegelung überprägt sind.

Der Grundwasserhaushalt ist durch Flurabstände von  $\leq 2$  m im Südosten und  $\leq 5$  m im Nordwesten gekennzeichnet. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten ist mit 5 – 10 m angegeben, so dass eine mittlere Geschütztheit des Grundwasserleiters resultiert.<sup>3</sup> Infolge der Küstennähe ist das oberflächennahe Grundwasser versalzt.

Als Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes ein Graben sowie ein Stillgewässer, das als Löschteich fungiert, zu nennen. Unmittelbar östlich angrenzend verläuft ein weiterer Graben, im Süden schließen die Wasserflächen des Strelasund an.

Der Klimahaushalt ist im betrachteten Bereich deutlich durch die Nähe zur Ostsee bestimmt. Die Wasserflächen wirken sich ausgleichend auf die Lufttemperaturen aus und bewirken eine hohe Luftfeuchte. Aufgrund der im Vergleich zu Landflächen geringen Oberflächenrau-

<sup>2</sup> <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff am 19.12.2013

<sup>3</sup> a.a.O.

higkeit der Wasserflächen entsteht eine stärkere Windexposition der küstennahen Bereiche. Hierbei herrschen westliche bis südwestliche Winde vor.

Die Luftqualität Rügens ist insgesamt durch eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des Fehlens größerer emittierender Industriebetriebe ist auch für das Plangebiet von einer günstigen Situation auszugehen.

### **Landschaft und landschaftsgebundene Erholung**

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Plangebiet durch die kleinparzellierte Struktur und Bungalow-artige Bebauung geprägt. Die Umgebung ist teils landwirtschaftlich genutzt, teils durch Wald und einzelne weitere Bebauung eingenommen. Nördlich ist in geringer Entfernung das Spülfeld Drigge lokalisiert, im Süden erstrecken sich die Wasserflächen des Strelasundes.

Mit Blick auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders hervorzuheben sind

- die alten Lindenbäume, die die nördliche interne Erschließungsstraße als dichte Baumreihe, teils auch beidseitig als Allee säumen
- die zentrale Grünfläche, die die Bungalow-Siedlungen optisch gliedert und durch Gehölze (u.a. eine alte Pappel im Freistand), Feuchtbereich, Rasenflächen und Sandstrand vielfältig strukturiert ist
- der Geländesprung des Kliffs, der am südlichen Rand des Plangebietes den Übergang zum Strelasund markiert
- der Strelasund, der mit Röhrichten, offenen Wasserflächen und weiten Sichtbeziehungen die südliche Umgebung des Plangebietes prägt
- die im Südwesten und Osten an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen, teils mit bewegtem Relief

Die Bungalow-Siedlungen dienen insgesamt der Freizeit- und Erholungsnutzung. Mit Vereinsheim, Festwiese, Bootsstegen und Boots- bzw. Trailerlagerplatz sind verschiedene Einrichtungen für die Freizeitgestaltung vorhanden. Das Plangebiet ist jedoch nicht für die allgemeine Öffentlichkeit erschlossen, sondern auf die Mitglieder der drei ansässigen Vereine ausgelegt.

### **Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet wird durch die Mitglieder der drei ansässigen Vereine vorwiegend zum Freizeitwohnen an Wochenenden und während des Urlaubs genutzt.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich einzelne weitere Gebäude, darunter auch ein wohngenutztes Gebäude.

Relevante Lärmbelastungen des Bereichs sind nicht bekannt. Geruchsimmissionen, wie sie für den Außenbereich nicht ungewöhnlich sind, können im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen entstehen.

Nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2013 der Gemeinde Gustow sind innerhalb des Plangebietes zwei Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Darüber hinaus grenzt demnach im Südwesten des Plangebietes ein Bodendenkmal an (kleinflächig überlagernd), bei dem angesichts der wissenschaftlichen oder kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 7 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Es handelt sich um eine historische Bunkeranlage.

Als sonstige Sachgüter sind die baulichen Anlagen und Erschließungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu nennen. Forst- oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, grenzen jedoch im Westen und Osten an.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es handelt sich bei den im Plangebiet angesiedelten Vereinen um typische Wochenendhausgebiete, die zu DDR-Zeiten entstanden sind, deren genehmigter Baubestand jedoch im Laufe der Zeit vielfach überformt worden ist und in denen teilweise die Nutzungen in einer nicht zulässigen Form ausgeweitet worden sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste voraussichtlich in größerem Umfang ein (Teil-) Rückbau von baulichen Beständen erfolgen, und zwar bis auf den genehmigten Bestand. Entsprechend wäre davon auszugehen, dass Teilflächen entsiegelt würden und die baulichen Anlagen auf den genehmigten Bestand reduziert würden. Die insgesamt gesehen intensive Nutzung (Freizeit- und gärtnerische Nutzung) würde jedoch aller Voraussicht nach beibehalten werden, so dass nur untergeordnete bzw. kleinflächige Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten wären.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Da die Planung mit dem Ziel erfolgt, die vorhandenen Bungalow-Siedlungen planungsrechtlich im Bestand zu sichern, und da die Festsetzungen des Bebauungsplans eng an die vorhandenen Nutzungsstrukturen angelehnt sind, sind mit der Durchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Auf einzelnen Parzellen mit bereits hohem Ausnutzungsgrad wird voraussichtlich ein (Teil-) Rückbau erfolgen müssen, um den Bestand auf das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere die festgesetzte Grundflächenzahl und festgesetzte Grundfläche) als Höchstmaße vorgegeben werden. Der genehmigte Bestand bleibt hiervon unberührt.

Auf einzelnen Parzellen mit bisher geringem Ausnutzungsgrad werden auch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen – in allerdings nur kleinflächigem Umfang – durch die getroffenen Festsetzungen abgedeckt. Insgesamt wird jedoch vorliegend davon ausgegangen, dass es sich jeweils nur um kleinflächige Veränderungen handelt, die – gerade auch in Anbetracht

der bereits langfristig bestehenden intensiven Nutzungseinflüsse – keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung begründen.

Allerdings sind in den vergangenen Jahren nicht alle baulichen Veränderungen der Eingriffsregelung unterzogen worden. Deshalb wird vorliegend ein Ausgangszustand in die Eingriffsprüfung eingestellt, der auf Grundlage eines Luftbildes aus dem Jahr 1991 ermittelt wurde. Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.<sup>4</sup>

Bereits in 1991 war die heutige Struktur des Gebietes in den Grundzügen vorhanden. Es bestand eine umfangreiche Bebauung mit Bungalows, unterbrochen durch einige Grünflächen wie z.B. die Festwiese und den zentralen Grünzug. Auch Carport- und Stellplatzanlagen waren bereits vorhanden; allerdings ist aufgrund des Kronenschlusses der Lindenreihe entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nicht erkennbar, inwieweit unter diesen Bäumen bereits Stellplatzanlagen vorhanden waren. Vorsorglich wird vorliegend davon ausgegangen, dass dort noch keine Stellplatzanlagen vorhanden waren.

Als wesentliche Unterschiede zum gegenwärtigen Zustand sind – abgesehen von kleinteiligen baulichen Veränderungen – die zwischenzeitlich erfolgte Herstellung des Bootslagerplatzes (künftig teilweise SO 3) sowie die rückwärtige Erweiterung der Parzellen im Westen des Gebietes einschließlich Herstellung der dortigen Erschließung<sup>5</sup> erkennbar.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen werden mit der Planung getroffen:

- Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden eng an die vorhandenen Nutzungsstrukturen angelehnt. Eine weitere Entwicklung für die Vereine ist mit der Planung nicht vorgesehen.
- Auch die vorhandenen Grünflächen und Wasserflächen werden durch entsprechende Festsetzungen weitgehend im Bestand gesichert. Bei den festgesetzten privaten Grünflächen greifen die Zweckbestimmungen die bisher ausgeübten Nutzungen bzw. die Biotoptypen-Ausprägung auf.
- Die einzelnen Bäume der prägenden Lindenreihe bzw. Lindenallee entlang der nördlichen internen Erschließungsstraße werden zum Erhalt festgesetzt. Für einen Teilabschnitt der Kliff-Böschung wird der dortige Baumbestand flächig als zu erhalten festgesetzt. Abgängige Gehölze sind art- und lagegleich nachzupflanzen.
- Im Umfeld der geschützten Lindenreihe bzw. -allee werden ausschließlich die bereits überbauten bzw. befestigten Bereiche als Stellplatzflächen festgesetzt, zusätzliche Stellplatzflächen werden nicht ausgewiesen. Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass in den hier vorhandenen Stellplatzflächen keine hoch-

---

<sup>4</sup> Über den baulichen Bestand liegen vielfach entsprechende Genehmigungen vor. Da diese allerdings keine Rückschlüsse auf die zulässigen sonstigen Befestigungen wie z.B. Gartenwege, Gartenhäuser etc. zulassen, wird die angewendete Methode für sachangemessener eingestuft als eine rein auf den genehmigten baulichen Bestand ausgelegte Bilanzierung.

<sup>5</sup> Für den im Eigentum der Agrargesellschaft Gustow mbH befindlichen Weg besteht heute allerdings ein eingetragenes Wege-recht.

baulichen Anlagen zulässig sind und dass Befestigungen ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung erfolgen dürfen.

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wie bereits ausgeführt, wird vorliegend eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die auf dem Ausgangszustand von 1991 aufbaut und diesen den künftig zulässigen Nutzungen gegenüberstellt.

Zur Erläuterung der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern<sup>6</sup> seien folgende Hinweise gegeben:

- Die Ableitung des Ausgangszustandes aus dem Luftbild von 1991 ist mit Unsicherheiten verbunden. Insoweit kann die folgende Bilanzierung nur einen Näherungswert bieten. Im Rahmen des kommunalen Abwägungsspielraumes der städtebaulichen Eingriffsregelung wird dies aber für ausreichend sachangemessen eingestuft.
- Die Bilanzierung wird für die befestigten und bebauten bzw. künftig versiegelbaren Flächen vorgenommen. Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht versiegelbaren Bereiche und Grünflächen werden keine eingriffsrelevanten Auswirkungen verursacht, da das Gebiet bereits in 1991 durch entsprechende Nutzungen (bzw. im westlichen Abschnitt durch vergleichbar intensive Ackernutzung) geprägt war.
- Die Erschließungswege werden in der Bilanzierung nicht separat aufgeführt, da sie entweder bereits in 1991 vorhanden waren oder von einer zwischenzeitlich erfolgten zulässigen Herstellung (westlicher Erschließungsweg) ausgegangen wird.
- Für die übrigen Bereiche ermittelt sich aus dem Luftbild 1991 der Umfang versiegelter oder überbauter Flächen mit rd. 15.987. Die künftig versiegelbaren Flächen bemessen sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt:

	<b>Größe</b>	<b>davon versiegelbar</b>
SO 1	60.900 m <sup>2</sup>	18.270 m <sup>2</sup>
SO 2	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
SO 3	298 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup>
private Verkehrsflächen: Stellplätze	6.160 m <sup>2</sup>	6.160 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	651 m <sup>2</sup>	651 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>		<b>25.487 m<sup>2</sup></b>

<sup>6</sup> Hinweise zur Eingriffsregelung in: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 3/1999

Die Zusammenschau des Ausgangszustands 1991 und der künftig zulässigen Versiegelungen zeigt eine **Zunahme der versiegelbaren Flächen um rd. 9.500 m<sup>2</sup>**.

- Der Biotopwert ist nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung aus dem Biotopwertkatalog abgeleitet, wobei die Regenerationsfähigkeit und der Gefährdungsgrad in die Bewertung eingehen. Die Bewertung erfolgt vierstufig, wobei Stufe 1 die geringste Wertigkeit und Stufe 4 die höchste Wertigkeit wiedergibt.
- Die Kompensationswertzahl wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung ermittelt. Sie bemisst sich zunächst nach dem Biotopwert und erhöht sich für die versiegelbaren bzw. überbaubaren Bereiche (d.h. für alle vorliegend berücksichtigten Flächen) um einen Betrag von 0,5.
- Der Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades ermittelt sich nach dem Abstand zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Das Plangebiet war bereits in 1991 weitgehend durch bauliche und intensive Freizeitnutzungen geprägt. Lediglich Teilflächen im Westen wurden ackerbaulich genutzt, jedoch grenzten diese als schmaler Streifen (ca. 20 m breit) unmittelbar an die bestehende Bungalowsiedlung an. Insofern ergibt sich insgesamt ein Korrekturfaktor von 0,75.
- Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht prognostiziert. Insoweit unterbleibt auch die Berücksichtigung zusätzlicher Wirkzonen in der Eingriffsbilanzierung.
- Der Kompensationsbedarf (Flächenäquivalent) berechnet sich für die einzelnen betroffenen Biotoptypen wie folgt:

*betreffene Flächengröße x Kompensationswertzahl x Korrekturfaktor Freiraum*

Die Biotoptypen-bezogen ermittelten Werte werden abschließend für das gesamte Plangebiet zu einem Gesamt-Kompensationsbedarf aufsummiert.

<i>Biotoptyp</i>	<i>betreffene Größe [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Biotopwert</i>	<i>Kompensationswertzahl</i>	<i>Korrekturfaktor Freiraum</i>	<i>Kompensationsflächenäquivalent</i>
Acker	775	1	1,5	0,75	871,9
ruderales Staudenflur	212	3	4,5	0,75	715,5
strukturreiche Kleingartenanlage	420	2	2,5	0,75	787,5
strukturarme Kleingartenanlage	8.093	0	0,5	0,75	3.034,9
<b>gesamt</b>	<b>9.500</b>				<b>5.409,8</b>

Der Kompensationsbedarf bemisst sich demnach mit **5.409,8 Werteinheiten** (Flächenäquivalent).

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Ökokonto Prosnitz II abgegolten. Es handelt sich um eine insgesamt rd. 13,6 ha große Ökopool-Maßnahme, die ca. 3 km südöstlich des Plangebietes lokalisiert ist. Hier erfolgte in 2015 die Neuanlage naturnaher Wälder durch Pflanzung oder Sukzession.

Durch die Vereine wurden im erforderlichen Umfang Ökopunkte in diesem Ökokonto erworben. Durch vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Gustow und den Vereinen wird die Umsetzung als Kompensation für die vorliegende Bebauungsplanung sichergestellt.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da die Planung mit dem Ziel erfolgt, die bestehenden, über Jahrzehnte gewachsenen Nutzungsstrukturen im Bestand abzusichern, und da sich die getroffenen Festsetzungen entsprechend eng am Bestand anlehnen, drängen sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf, mit denen die Ziele der Planung in ähnlicher Weise verwirklicht werden könnten.

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs war im Südwesten des Plangebietes ein weiteres Sondergebiet SO 4 für einen Freizeitbereich vorgesehen. Dieser Bereich ist nicht weiter im Plangeltungsbereich enthalten, um Konflikte mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie des Naturschutzes und des Waldes zu vermeiden. Der Bestandsschutz der in dem Bereich genehmigten Nutzungen bleibt hiervon unberührt.

## **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Verwendete Verfahren sowie Schwierigkeiten**

Zur Durchführung der Umweltprüfung und Dokumentation im Umweltbericht wurde eine örtliche Erfassung der Biotoptypen im Mai 2013 durchgeführt. Zudem wurden allgemein verfügbare Quellen ausgewertet (s. Angaben im Text).

Im Rahmen der Umweltprüfung ließ sich nicht für jeden Einzelfall klären, welche der bestehenden baulichen Nutzungen als ordnungsgemäß genehmigter Bestand einzustufen ist und welche Nutzungen bereits der Eingriffsregelung unterzogen wurden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb der Ausgangszustand für die Eingriffsregelung aus einem Luftbild des Jahres 1991 zu Grunde gelegt.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden.

Die Gemeinde Gustow wird Hinweise zu unvorhergesehenen Umweltauswirkungen der Planung aufnehmen und diese dokumentieren, soweit solche Hinweise aus der Bevölkerung oder von den für die Umweltüberwachung zuständigen Behörden oder auf sonstigem Weg der Gemeinde zur Kenntnis gelangen. Bei Bedarf wird die Gemeinde Gustow diesen Hinweisen nachgehen und Maßnahmen zur Bewältigung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen der Planung einleiten.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Gustow stellt den Bebauungsplan Nr. 5 „Bungalowsiedlung Drigge“ auf, um drei auf der Halbinsel Drigge seit längerer Zeit bestehende Bungalowsiedlungen planungsrechtlich abzusichern.

Zu diesem Zweck werden innerhalb des rund 10,82 ha großen Geltungsbereichs folgende Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet auf rd. 6,09 ha,
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bootslagerhaus auf 0,01 ha,
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bootslagerplatz auf 0,03 ha,
- private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen auf rd. 2,25 ha,
- private Verkehrsflächen (teilweise mit der Zweckbestimmung Stellplätze) auf rd. 2,22 ha,
- Wasserflächen auf rd. 0,14 ha und
- Flächen für Versorgungsanlagen auf rd. 0,07 ha.

Weitere Entwicklungen der Vereine über die baulichen Bestände hinaus sind mit der Planung nicht vorgesehen, so dass die getroffenen Festsetzungen eng an die vorhandenen baulichen Bestände und Nutzungen angelehnt sind.

Im aktuellen Zustand stellt sich das Plangebiet als bereits intensiv genutzter Bereich dar, der vorwiegend durch kleinparzellierte Bebauung und intensive gärtnerische Nutzungen geprägt ist. Eingelagert ist eine größere Grünfläche mit einem ruderalisierten Feuchtbereich, einem Kleingewässer und intensiver genutzten Freiflächen. Im Süden und Südosten findet sich der Übergang zu hochwertigen Biotopstrukturen des Boddengewässers (samt Kliff) sowie der Wälder. Der Bereich wird bereits seit Jahrzehnten durch Freizeit- und Erholungsnutzungen in Anspruch genommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre voraussichtlich in deutlichem Umfang von einem (Teil-) Rückbau der baulichen Bestände auszugehen.

Da die Planung mit dem Ziel erfolgt, die vorhandenen Bungalow-Siedlungen planungsrechtlich im Bestand zu sichern, und da die Festsetzungen des Bebauungsplans eng an die vorhandenen Nutzungsstrukturen angelehnt sind, sind mit der Durchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Durch die enge Orientierung der Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Umweltauswirkungen minimiert. Als weitere Vermeidungsmaßnahmen erfolgen bestandsorientierte Festsetzungen von Wasser- und Grünflächen, Festsetzungen zum Gehölzerhalt und – bei Bedarf – Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen, soweit diese bei Erdarbeiten neu entdeckt werden.

Allerdings sind in den vergangenen Jahren nicht alle baulichen Veränderungen und Flächenbefestigungen der Eingriffsregelung unterzogen worden. Deshalb wird vorliegend ein Ausgangszustand in die Eingriffsprüfung eingestellt, der auf Grundlage eines Luftbildes aus dem Jahr 1991 ermittelt wurde. Im Vergleich zu diesem Ausgangszustand ergeben sich durch die Planung zusätzliche Versiegelungs-Möglichkeiten im Umfang von rd. 0,95 ha. Als Ausgleichsbedarf wurde ein Flächenäquivalent von 5.409,8 Werteinheiten ermittelt. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Ökokonto Prosnitz II abgegolten.

Planungsalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen drängen sich nicht auf. Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage einer Bestandserfassung der örtlichen Biotoptypen sowie durch Auswertung allgemein verfügbarer Quellen erstellt. Zur Ermittlung des Ausgangszustands für die Eingriffsregelung wird ein Luftbild aus 1991 zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Monitorings wird die Gemeinde Gustow Hinweise zu unvorhergesehenen Umweltauswirkungen der Planung aufnehmen und dokumentieren.