

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“, Gemeinde Gustow**

Für das Gebiet des „im jaich Naturhafen Gustow“ in der Gemeinde Gustow ist der Bebauungsplan Nr. 3 „Naturhafen Gustower Wiek“ seit 2006 in Kraft. Mit dem BP Nr. 3 sind die Nutzungen des Yachthafens mit Service, Beherbergung und Gastronomie in einem *Sonstigen Sondergebiet „Yachthafen“* nach § 11 BauNVO und in einem Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO geregelt.

Nach einem Entwicklungszeitraum von ca. 15 Jahren sind einige mit dem BP Nr. 3 formulierten Planziele überholt, so dass die weitere Entwicklung des Hafens ohne planerische Anpassung eingeschränkt wäre. Vorrangiges Ziel der Planung war zunächst die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Funktionsfläche, die der jeweils saisonabhängigen Nutzung zum Abstellen von PKW, dem zeitlich begrenzten Aufstellen/Aufenthalt von bis zu 15 Wohnmobilen zum Zwecke der Erholung und als Winterlager für Boote dienen sollte.

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

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

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

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

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

Im seit 2015 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gustow ist die durch den Geltungsbereich des BP Nr. 3 überdeckte Fläche als *sonstiges Sondergebiet „Yacht“* ausgewiesen. Danach wird das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB auch nach der 1. Änderung des BP Nr. 3 erfüllt. Die durch den ursprünglich zu erweiternden Geltungsbereich des BP Nr. 3 betroffene Teilfläche ist im FNP als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Diese Darstellung wäre bei Wiederaufnahme dieses Planziels im wirksamen FNP zu ändern. Die bisher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB noch in Aufstellung befindliche 3. Änderung des FNP wird bis zur Entscheidung über eine Fortsetzung der Planung unterbrochen oder bei Erfordernis eingestellt.

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

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

Der Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB als gesonderter Teil der Planbegründung umfasst alle im Zusammenhang mit der Planung relevanten Umweltbelange und wurde in Anlehnung an die Anlage 1 des BauGB erstellt. Die Umweltbelange wurden geprüft, entsprechend geltenden Fachgesetzen,

Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht aufgezeigt. Die im Umweltbericht zu treffenden Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

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

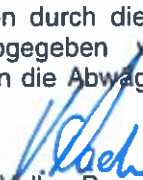
Als Anlagen zum Umweltbericht wurden Artenschutzrechtliche Fachbeiträge nach geforderten Standards erstellt und durch sachgerechte Kartierungen belegt. Im Zeitraum April 2020 bis Februar 2021 erfolgten hierzu umfangreiche faunistische Untersuchungen. Zwischen der zuständigen Naturschutzbehörde, dem Hafenbetreiber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

Bei Umsetzung der Planung ist die Umwandlung einzelner als Wald klassifizierter Flächen im Plangebiet erforderlich. Hierzu wurde eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V verbunden mit einer Ausgleichszahlung auf ein Waldkonto im erforderlichen Umfang veranlasst. Durch die zuständige Forstbehörde wurde die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt und die Umwandlungserklärung nach § 15a Abs. 2 LWaldG M-V erteilt.

Für das Plangebiet ist derzeit von einem Bemessungshochwasserstand von 2,60 mÜNN (DHHN) auszugehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gefährdung bei Sturmfluten aufgrund der Höhenlage nicht ausgeschlossen. Demgemäß wurden mit dem BP Nr. 3 bereits in Kraft befindliche Festsetzungen von Mindesthöhen baulicher Anlagen aktualisiert. Fernerhin erfolgte eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB sowie die Festsetzung weiterer Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen.

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern; das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V; die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee; das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern; die Landesforst M-V, vertreten durch das Forstamt Rügen; das Landesamt für innere Verwaltung; den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen; den Landkreis Rügen; den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, vertreten durch den Landesverband M-V e. V.; den World Wide Fund For Nature, vertreten durch das WWF Deutschland Büro Ostsee; den Naturschutzbund Deutschland, vertreten durch die Regionalgruppe Rügen sowie zwei Bürger mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden abgegeben worden, die teilweise berücksichtigt wurden. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Abwägung und in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt.

Gustow, Oktober 2022


Im Auftrag Volker Paarmann
Leiter Bau- und Ordnungsamt