

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498


www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet Groß Zicker west"

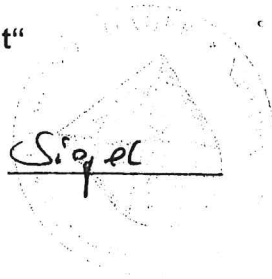
Gemeinde Gager / Rügen


Satzungsexemplar





Quilitzsch
Bürgermeister




Kurt Gager
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	6
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	6
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	6
1.2.1) Planungsziele.....	6
1.2.2) Plangrundlage.....	6
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	6
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	6
1.4) Bestandsaufnahme.....	6
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	7
1.4.3) Überflutungsgefahr.....	8
2. Städtebauliche Planung	8
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.1.1) Nutzungskonzept.....	8
2.1.2) Bebauungsentwurf.....	9
2.1.3) Alternativen.....	9
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	9
2.3) Erschließung.....	10
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	10
2.4) Flächenbilanz.....	11
3) Auswirkungen / Umweltbericht	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Umweltbericht.....	11
3.2.1) Allgemeines.....	11
3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	12
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	18
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	20
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	20
3.2.6) Wechselwirkungen.....	21
3.2.7) Schutzgebiete.....	21
3.2.8) Zusammenfassung.....	22
3.2.9) Monitoring.....	23

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Groß Zicker und besteht aus dem bislang unbebauten westlichen Abschnitt des früheren Flurstücks 419 (Flst. 419/1, 419/2, 419/3 (teilw.)), dem ungenutzten Flurstück 421 sowie den Wegeflurstücken 410/1, 412/1 (teilw.), 319 (teilw.) und 420 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Zicker und Gager. Das Plangebiet umfasst ca. 0,6 ha.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Gegenstand der Planung ist die Errichtung von Wohngebäuden auf einer durch das Umfeld baulich vorgeprägten, erschlossenen Fläche an der Boddenstraße. Angesichts eines Abstands von 135m zwischen dem jeweils nächsten der westlich und östlich anschließenden Gebäude sind die Flächen im Plangebiet nicht als Baulücke zu klassifizieren, so dass zur Nutzung der Baulandpotenziale eine Bauleitplanung notwendig ist. Gleichzeitig kann mit der Planung eine gestalterisch angepasste, der Lage am Ortsrand angemessene lockere und kleinteilige Bebauung gesichert werden.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung des Plangebiets durch den ÖBVI Geodesia Ingenieur Consult Büro GmbH in Bergen vom März 2011.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Gager weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Die Planung kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Gager bisher nicht vor und soll auch nicht aufgestellt werden.

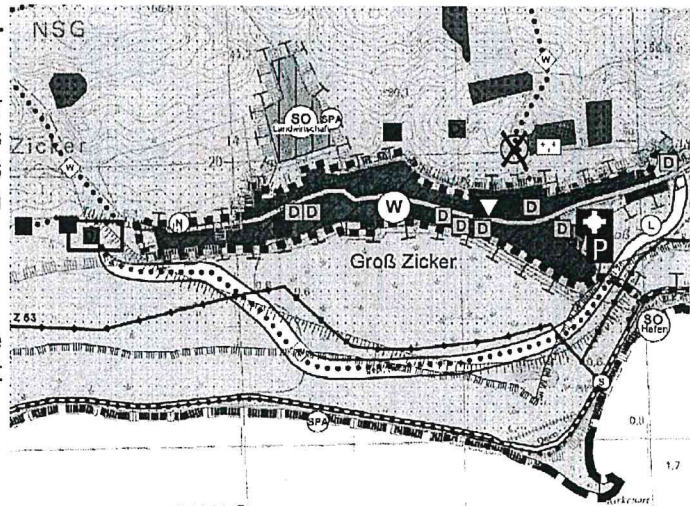


Abbildung 1: FNP (Ausschnitt unmaßstäblich)

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich derzeit als größere Bebauungslücke dar, die die ansonsten kontinuierliche Bebauung des Straßendorfs Groß Zicker unterbricht. Während der größte Teil als Wiese/Weide genutzt wird, ist vor allem der mittlere Abschnitt ungenutzt und dient Nachbarn sowie Gästen des Ortes saisonal als wilder Parkplatz.

Durch das Plangebiet verläuft ein nicht ausgebauter gemeindlicher Weg, der als einzige Zufahrt zu einem Hydranten sowie einer Abwasserpumpstation südlich der Nachbargrundstücke notwendig ist.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Boddenstraße, im Westen und Osten durch den nicht beplanten Innenbereich begrenzt. Vorherrschend ist im näheren Umfeld Wohnnutzung, gemischt mit

Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen, private Zimmervermietung, kleine Pensionsbetriebe) sowie einzelnen gastronomischen Einrichtungen. Im Süden grenzt das Plangebiet auf ganzer Länge an ein gemeindliches Wegegrundstück, dass jedoch aus topographischen Gründen nicht als Weg genutzt werden kann (Böschung zur angrenzenden Naßwiese).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ort Groß Zicker liegt innerhalb eines besonders wertvollen Naturraumes, dessen Schutz und Entwicklung durch Ausweisung vielfältiger Schutzgebiete gesichert wird.

Internationale Schutzgebiete

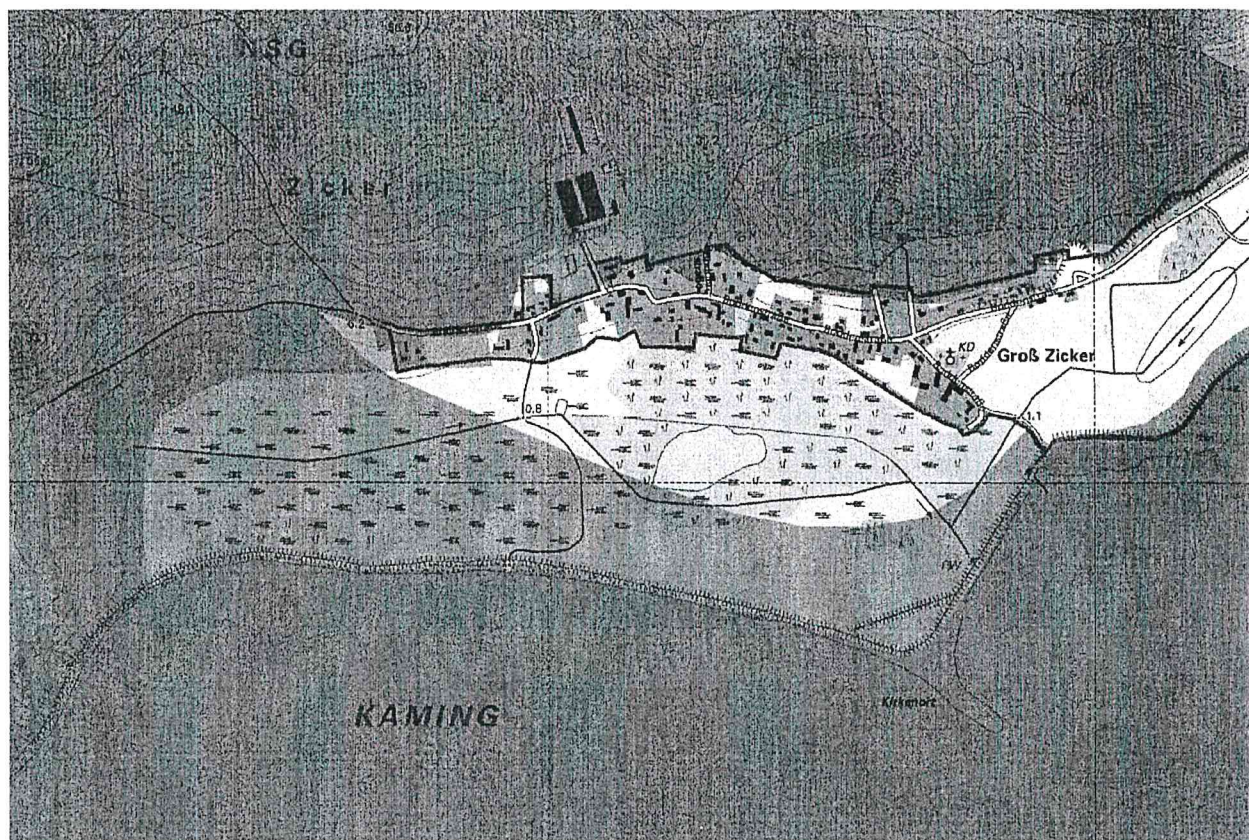


Abbildung 2: Natura 2000 Gebiete: EU-Vogelschutzgebiet braun; FFH-Gebiet blau (Quelle: Umweltkarten M-V)

EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Das Plangebiet liegt wie die westlich angrenzende Bebauung innerhalb des EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen: „Das Schließen von einzelnen Baulücken innerhalb der bandartigen Dorfstrukturen wird aufgrund vorhandener Vorbelastungen im Umfeld und der geplanten Weiterentwicklung der Ortslagen im Maßstab vorhandener Strukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausüben. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebiets ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.“

FFH Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“. Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen. Als Fazit wurde im Gutachten festgehalten: „Die Anzahl der im Gemeindegebiet und somit in der Nähe des FFH-Gebietes wohnenden Einwohner und Gäste wird vermutlich nur geringfügig ansteigen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Hafen werden die zusätzlichen Gäste durch Lärm, Licht oder Bewegung im Gelände keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausüben können. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine Beein-

trächtigungen der Schutz und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes DE 1747-301 verursachen wird. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden aufgrund eines vom Untersuchungsraum verschiedenen Lebensraumes keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.“

Nationale Schutzgebiete

Biosphärenreservat Südost-Rügen, Zone III (Pflegezone, LSG mit zentraler Bedeutung)

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Groß Zicker innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen, die als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung ausgewiesen ist.

Südlich und nördlich grenzt an das Plangebiet das NSG 189b Mönchgut, Teilfläche Zicker als Schutzzone II des Biosphärenreservats.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m-Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotope nach § 20 NatSchAG M-V. In einer geringen Entfernung von ca. 30m südlich liegt das Biotop RUE09527 „Feuchtwiese südwestlich Groß Zicker“ als Seggen- und binsenreiche Naßwiese. Das Biotop ist vom Plangebiet (bzw. Siedlungsfläche) deutlich durch eine Böschung / einen Höhenunterschied abgegrenzt.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Nicht zuletzt angesichts zahlreicher Bodendenkmale im näheren Umfeld muss das Vorhandensein von Bodendenkmalen jedoch ernsthaft angenommen werden bzw. ist nahe liegend. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

1.4.3) Überflutungsgefahr

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets der Kaming. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts der Höhenlage von 2,5 bis 4,2 m HN ist das Plangebiet selbst jedoch nicht als überflutungsgefährdet einzustufen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisaufschiebungen oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Es wird jedoch auf die an das Plangebiet südlich angrenzende Polderfläche des Schöpfwerkes Groß Zicker verwiesen. Der WBV "Rügen" übernimmt keine Haftung für Schäden am Grundstück und an der geplanten Bebauung, die durch fehlenden Pumpbetrieb des Schöpfwerkes auftreten (z.B. bei Havarien und Ausfällen am Schöpfwerk oder Einstau der Polderfläche in den Sommermonaten).

2. Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll in Fortführung der ortsüblichen Maßstäblichkeit ein lockerer Lückenschluss mit vier Bauplätzen erreicht werden. Es entstehen großzügige Grundstücke mit durchschnittlichen Größen von rund 1.000 qm, auf denen reetgedeckte Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden können. Durch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass die Gebäude überwiegend als Dauerwohnungen genutzt werden.

Angesichts der stabilen Einwohnerentwicklung in der Gemeinde sowie der anhaltenden Knappheit an Bauplätzen besteht eine große Nachfrage nach adäquaten Einfamilienhausgrundstücken. Mit der Arrondierung entlang der bestehenden Straße können entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans vorgeprägte Flächenpotenziale genutzt werden.

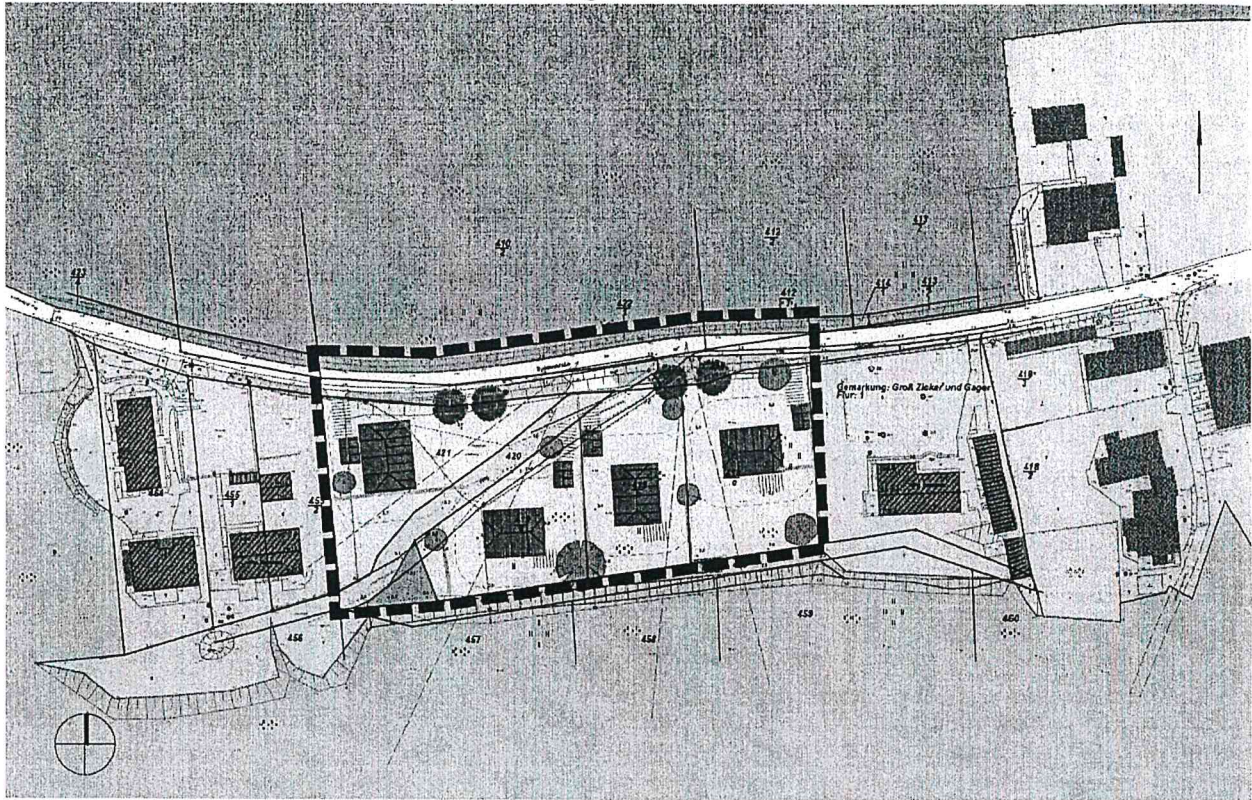


Abbildung 3: Bebauungsentwurf

2.1.2) Bebauungsentwurf

Die Anordnung und vor allem die Maßstäblichkeit der Gebäude reagiert auf die Randbedingungen des Grundstücks. Eine lockere Anordnung mit vergleichsweise geringer baulicher Nutzungsdichte (GRZ 0,2) sowie die Beschränkung auf eine weiche Bedachung (Reet) stellen sicher, dass zwischen den Häusern Durchblicke Richtung Bodden erhalten bleiben

2.1.3) Alternativen

Alternative Flächenausweisungen wurden intensiv im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans diskutiert und abgewogen.

Im Zuge der Planung wurden unterschiedliche Bebauungsentwürfe untersucht, wobei die Variante mit der geringsten Bebauungsdichte gewählt wurde, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden und zahlreiche Durchblicke in Richtung Bodden zu erhalten.

2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6, 9) BauNVO wird die Zulässigkeit der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiter differenziert und eingeschränkt. Für Gartenbaubetriebe fehlen angesichts enger Schutzgebietsausweisungen die Flächen, die Ansiedlung von Verwaltungen und Tankstellen würde angesichts des damit verbundenen Verkehrsaufkommens der angestrebten Verkehrsberuhigung am Ende des Straßendorfs zuwiderlaufen.

Die gemäß TF I.1.1 ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Beherbergungseinrichtungen (Pensionen, Ferienwohnungen, Fremdenzimmer) muss entsprechend § 67(2) LBauO M-V i.V.m. § 31(1)

BauGB schriftlich bei der Baugenehmigungsbehörde gesondert beantragt werden. Damit entfällt für solche Gebäude die Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V.

Aufgrund der großen Grundstücke sowie geschuldet der Lage am Rand des Siedlungsbereichs wird im Plangebiet ein vergleichsweise niedriges Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Nutzung als Wohngebiet wird durch die aus den vorgeschriebenen Abständen bei weicher Bedachung resultierende Größe der Baugrundstücke zusätzlich abgesichert, da die Wirtschaftlichkeit einer Ferienvermietung insbesondere bei kleinen Grundstücken in zentralen Lagen gegeben ist.

Angesichts einer einschränkenden Begrenzung der Gebäudelängen durch eine abweichende Bauweise kann die überbaubare Grundstücksfläche vergleichsweise großzügig behandelt werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen als Gebäude wird auf die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt, um zu verhindern, dass Nebengebäude in Vorgärten den Straßenraum optisch einengen bzw. dass Nebengebäude die durch die benachbarte Bebauung vorgegebene rückwärtige Bauflucht in die offene Landschaft hinein verschieben.

Angesichts der prominenten Lage am Ortsrand im Übergang in die freie Landschaft soll durch örtliche Bauvorschriften eine ortstypische Baugestaltung erreicht werden, wie sie sich in der näheren Umgebung des Plangebiets in ansprechender Form erhalten hat. Hierzu gehören Festlegungen zur Dachgestaltung (Dachform und Material, Beschränkung der Größe der Dachgauben), der Wandgestaltung (Fassadenmaterial, Behandlung von Vorbauten) sowie der Einfriedung zur Straße. Das bislang ansprechende Ortsbild von Groß Zicker stellt nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund seiner Bedeutung für den Tourismus ein öffentliches Gut dar, das bei arrondierenden Ortserweiterungen unbedingt zu berücksichtigen und zu bewahren ist.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Gemeindestraße (Boddenstraße) erschlossen.

Der nach Süden abzweigende, nicht ausgebaute gemeindliche Stichweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert, da er als Zufahrt zu einem Hydranten / einer Abwasserpumpstation gebraucht wird.

Das Plangebiet ist direkt angeschlossen an das dichte touristische Wand- und Radwegenetz in der Gemeinde.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Die Trinkwassererschließung für das Plangebiet ist gegeben. Die Löschwasserversorgung für die Ortslage Groß Zicker wird durch verschiedene Löschteiche im Bereich der Ortslage sichergestellt.

Die Schmutzwasserableitung aus dem B-Plangebiet kann über den vorhandenen SW Kanal(Druckleitung) erfolgen. Der Anschluss muss über ein Pumpwerk erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird in der Ortslage versickert. Im Plangebiet sowie dessen weiterer Umgebung liegen nach Aussage der geologischen Karten „Sande grundwasserbestimmt“ vor.

Das Plangebiet ist erschlossen. Im Plangebiet verläuft etwa mittig in Ost-West-Richtung ein 0,4-kV-Kabell, welche vor Baubeginn umverlegt werden muss. Hierzu sind zu gegebener Zeit detaillierte Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erforderlich.

2.4) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Art der Fläche	Größe	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Versiegelung Bestand	Versiegelung Veränderung
Allgemeine Wohngebiete	4.460 qm	70%	0,2	892 qm	1.338 qm		1.338,00
Verkehrsflächen (öffentlich)	1.350 qm	21%				562,00	788,00
Grünflächen (Verkehrsgrün öffentlich)	568 qm	9%					
Plangebiet gesamt	6.378 qm			1.897 qm			2.126,00

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Zur Sicherung des Einwohnerbestands ist aufgrund weiterhin steigender Wohnflächenansprüche eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/Arrondierung) zu ermöglichen.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch die bestehende Bebauung / Nutzung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine zeitgemäße Neubebauung können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere:

- die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB werden jedoch Maßnahmen zur Wiedernutzung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe ohne zusätzliche Verkehrsflächen sparsam und schonend berücksichtigt werden.
- Die *Belange der Bodendenkmalpflege*: Angesichts des Verdachts auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist der Bodendenkmalpflege die entsprechende Bedeutung beizumessen.
- Die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet (bestehende Nutzung, Baurecht) sowie in der näheren Umgebung (Nachbarschutz) angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Betrachtung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicher-

weise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Aufgeführt werden in knapper Form die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. NatSchAG M-V zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Realisierung des Vorhabens werden 4 Wohngebäude mit Nebenflächen sowie Grünflächen geschaffen. Das wilde Parken wird damit in dem Gebiet unterbunden. Die Weidefläche geht verloren Ein gewisser Verlust an unversiegelter Fläche ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün strukturiert und in die Umgebung eingebunden.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Durch die Planung wird *anlagebedingt* die Versiegelung im Plangebiet erhöht. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch eine angemessene Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün reduziert.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind durch den Bau von 4 Wohngebäuden nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität dem Bestand sowie der Umgebungscharakteristik (Wohnen). Angesichts einer geregelten Abwasserentsorgung sind stoffliche Belastungen auf die Natur nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- *Baubedingt* sind durch Abriss und Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Maßnahme und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, Einhaltung der Fällzeiten, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Die Fläche würde weiterhin als Weide, bzw. wilder Parkplatz genutzt werden. Bei kompletter Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentieller natürlicher Vegetation einstellen. Die bestehende Möglichkeit zur qualitativollen Entwicklung der Ortslage als Wohnstandort würde nicht genutzt werden.

Alternativen: Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist baulich vorgeprägt. Eine lückenlose Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern würde eine qualitativolle Entwicklung des Ortes Groß Zicker als Wohnstandort fördern. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landschaftsexponierteren Standorten kann durch dieses Vorhaben vermieden werden.

3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“.

Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung wird die gegenwärtige klimatische Situation nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante Zunahme von Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung (im Vergleich zur Vorbelastung) wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande grundwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande grundwasserbestimmt“.

Laut Moorschutzkonzept des Landes M-V [Moorschutzkonzept (Flächen)- Abfrage im Umweltkartenportal des Landes M-V] befindet sich ca. 15m südlich des Plangebietes ein Moor mit der Moor Nummer 64-003-01, Kategorie Moorflächen mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf (Gesamtfläche 123 ha).

Bewertung: Im Plangebiet sind keine besonders wertvollen Bodengefüge vorhanden. Die Fläche wird als Weide bzw. wilder Parkplatz genutzt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet. Das Vorhaben erstreckt sich nicht in die nahe liegende Moorfläche. Aufgrund der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen (Vorbeeinträchtigung), sowie des geringen Planungsriffs (Bau von 4 Wohnhäusern) wird davon ausgegangen, dass die Moorfläche nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die Weidefläche und der Parkplatz würden erhalten bleiben.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Es sind keine größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Gager angeboten werden könnten. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und neuer Erschließungsflächen ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen erhöht sich. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Stillgewässer Kaming.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit ≤ 5 m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 2,5m. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15-20 % im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 3). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung ($> 10.000^3/d$) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Vernässungs- und Überflutungsgebiet. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist aufgrund der Grundwassernähe eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die Versiegelung der Grundfläche des Plangebietes mit insgesamt 4 Wohnhäusern ist nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes erheblich zu beeinträchtigen.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Bebauung birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung der Grundfläche wird durch das Vorhaben erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund des relativ geringen Planumgriffs nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Weidefläche sowie eine Rasenfläche. Angrenzend an die vorhandene Straße liegt ein Bereich, der als Parkplatz genutzt wird. Die Auffahrt ist unbefestigt. Au-

ßer einer Kastanie befinden sich keine Großgehölze im Plangebiet.

Die Einzelbäume werden in folgender Tabelle dargestellt:

Nr.	Baumart	StU cm	in	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Um- gang
1	Aesculus hippocastanum	58		4		E

Tabelle 1: aufgenommen am 06. 09. 2011, Bearbeiter: Förste

E = Erhalt, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

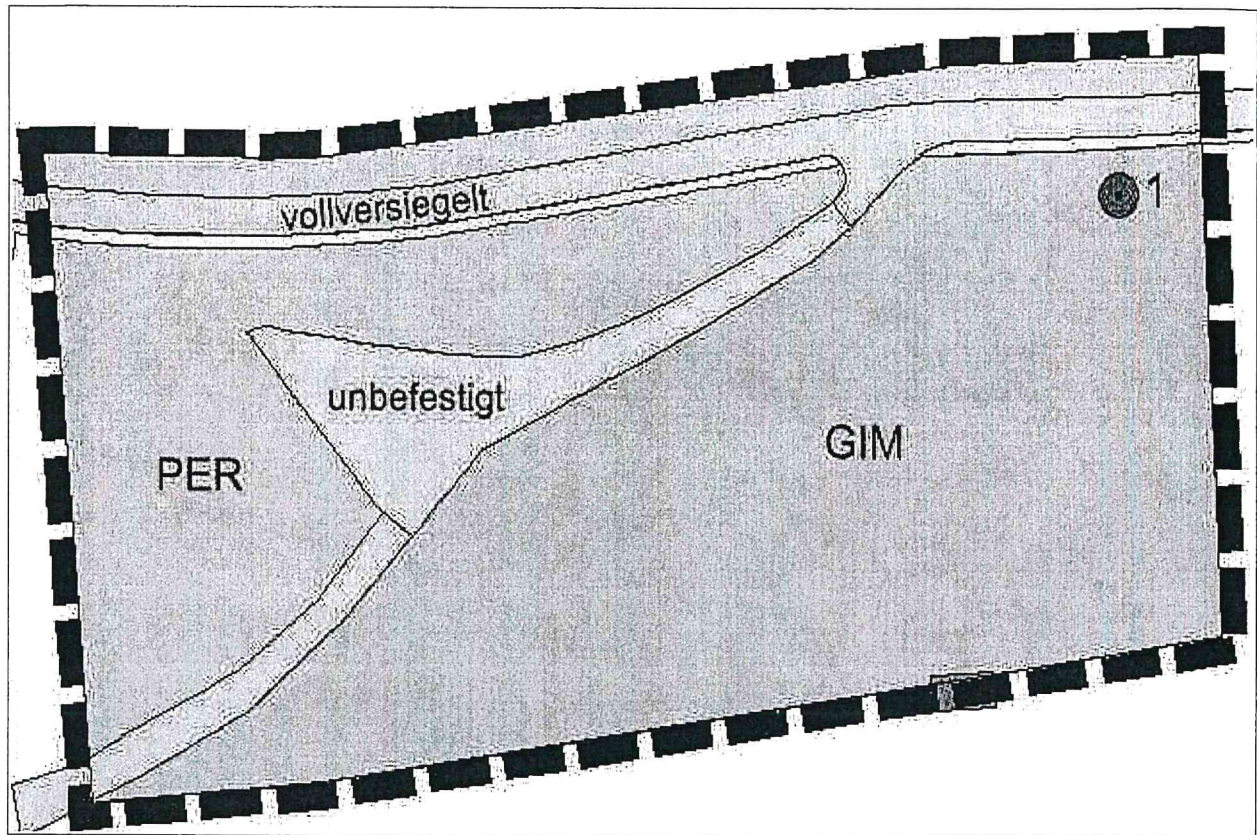


Abbildung 4: Bestand Biotoptypen

Legende Biotope

PER Artenarmer Zierrasen

GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten

In der näheren Umgebung (südlich) des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

-RUE09527 *Feuchtwiese südwestlich Groß Zicker*, Gesetzesbegriff: *Seggen- und binsenreiche Naßwiesen*, Fläche 41.921 m² (Entfernung ca. 37m)

-RUE09539 *Feuchtwiese südl. Groß Zicker*, Gesetzesbegriff: *Seggen- und binsenreiche Naßwiesen*, Fläche 3.138 m² (Entfernung ca. 77 m)

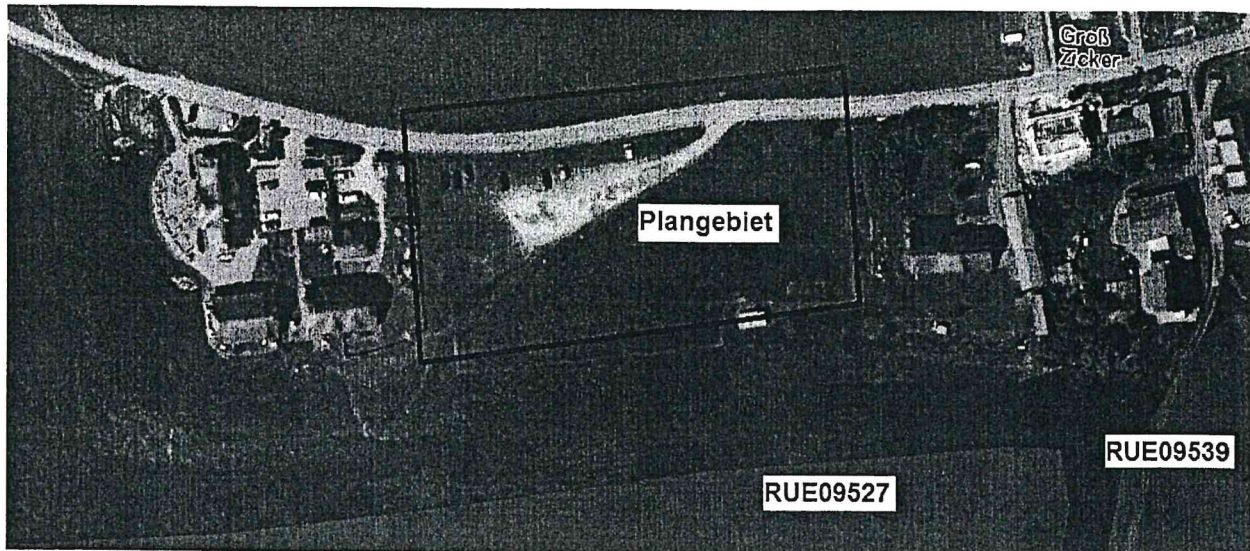


Abbildung 5: Bestand Biotope (Quelle: Umweltkarten M-V)

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die vorhandene Nutzung (Weide und wilder Parkplatz) sowie durch die umgebende Bebauung mit vorhandenen Erschließungsstraßen nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentiell natürlicher Vegetation einstellen. Aufgrund der Entfernung und des geringen Planumfangs werden die beiden § 20 Biotope nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Umwelt beibehalten. Bei kompletter Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potenzieller natürlicher Vegetation einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Die bestehende Siedlungsstruktur wird durch das Vorhaben ergänzt. Durch die umgebende Bebauung (westlich und östlich vom Plangebiet), die angrenzende Erschließungsstraße (Boddenstraße) und die derzeitige Nutzung als Parkplatz ist das Plangebiet nicht als ungestört anzusprechen. Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Eine Nutzung von baulich vorgeprägten Gebieten vermeidet den Verbrauch an ungestörteren Standorten. Die nicht überbaubaren/ versiegelten Flächen werden gärtnerisch angelegt, um eine dauerhafte Grünstruktur zu schaffen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht eine derzeitige Freifläche innerhalb eines Siedlungsgebietes für Versiegelung und Überbauung. Geplant ist der Bau von 4 Wohngebäuden mit Nebenflächen. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen, wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet wird intensiv vom Menschen genutzt (Parkplatz, Weide / Zierrasen) und weist keine

passenden Habitate (keine Gebäude, keine geeigneten Gehölzstrukturen, Gewässer, Rückzugsräume) auf um Fledermäusen, Brutvögeln oder der Avifauna allgemein einen potenziellen Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im weiteren Umfeld des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet auf eine mögliche Habitatqualität für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld von Gewässern auf Naturnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschluß- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern).

Ergebnis: Das Plangebiet bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Es gibt keine nahegelegenen linearen Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschluß oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Standort des Plangebietes ohne Anbindung an lineare Gewässerstrukturen und ohne Versteck- bzw. Rückzugsmöglichkeiten lässt das Plangebiet für Fischotter als höchst unattraktiv erscheinen. Weiterhin würden die vorhandenen, ständig wiederkehrenden Störungen durch den Menschen (Lage des Plangebietes innerhalb eines Siedlungsbereiches, Nutzung als Parkplatz und Weidefläche) den Fischotter in seinem Lebensraum sehr stark einschränken. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten oder besonders geschützten Biotopen beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen.

Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand würde erhalten bleiben. Im Falle einer kompletten Aufgabe des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv ein flächendeckender Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt. Die Erweiterung der Wohnbebauung mit 4 Bauplätzen südlich der Boddenstraße ist von verhältnismäßig geringem Umfang. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet wird einer neuen Nutzung (wohnen) zugeführt. Durch

die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt sowie zusätzliche Baumpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sichert eine gewisse Lebensraumausstattung der zu bebauenden Grundstücksflächen.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit Nord- und Osttrügenschles Hügelland und Boddenland innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland eingeordnet. Dieses ist durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieferung gekennzeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Wiesenniederung zwischen Middelhagen und Klein Zicker, Nr. III 7 - 3) der Stufe 4 (sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Groß Zicker. Es wird im Norden durch die Boddenstraße, im Süden durch ein gemeindliches Wegegrundstück und im Westen und Osten durch Wohn- bzw. Feriengrundstücke begrenzt.

Von der Boddenstraße sowie vom Rügischen Bodden aus ist das Plangebiet gut einsehbar.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Das Plangebiet würde in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben und weiterhin als Weide / Rasen, sowie als wilder Parkplatz genutzt werden. Im Falle einer kompletten Nutzungsaufgabe würde sich im Plangebiet Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Der Bau von 4 Wohnhäusern mit Nebenflächen erfolgt unter Berücksichtigung von rahmenden Gehölzbeständen. Ungestörtere und landschaftsbildwirksamere Standorte werden durch die Bebauung an dieser Stelle, innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches, vermieden.

Zustand nach Durchführung: Durch die Errichtung von Wohngebäuden, die dem Ortsbild entsprechen, wird dieser Teil des Ortschaft Groß Zicker baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Aufgrund des Ausmaßes der für das allgemeine Wohngebiet erforderlichen Gebäude und Nebenflächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestforderung Maßnahmen zum Einbinden der Gebäude in die umgebende Landschaft festsetzen. Mit der Grundflächenzahl von 0,2 wird eine relativ geringe Überbauung der Grundstücksflächen zugelassen, wodurch der Eingriff mit Totalverlust minimiert wird.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen werden als gebietsinterne Kompensationsmaßnahme angerechnet, da diese eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün, eine Abgrenzung gegenüber der Landschaft sowie eine entsprechende Biotopqualität anbieten. Weitere durch den Eingriff verursachte Flächenverluste werden in einer externen Maßnahme ausgeglichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft den Verlust der vorhandenen Biotoptypen Artenarmer Zierrasen (PER) und Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die Errichtung neuer Gebäude versiegelt. Für die Anlage von Nebenflächen und sonstigen Erschließungsflächen werden zusätzliche Flächen vollversiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.03.02	709,00	0	$[0,4+0,5] \times 0,75$	478,58
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	09.03.02	1.417,00	1	$[1,0+0,5] \times 0,75$	1.594,13
Gesamt:		2.126,00			2.072,71

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Funktionsverlust

Für die Umwandlung von Artenarmer Zierrasen / unbefestigte Fläche in Zierrasen / Hausgartenflächen wird kein Funktionsverlust angerechnet. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen mit Rasen- und Gehölzflächen wird in der vorhandenen Lebensraumqualität als gleichwertig betrachtet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	09.03.02	1.969,00	1	$1,0 \times 0,75$	1.476,75
Gesamt:		1.969,00			1.476,75

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Besonders wertvolle Biotope sind weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarem Umfeld vorhanden. Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.072,71 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.476,75 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0,00 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	3.549,46 rd. 3.549,00 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 12 Stck. á 25 m ²	300,00	2	2,5	0,8	600,00
Gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahme	1969	-	0,4	0,5	393,80
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					993,80

Tabelle 4: Ökologische Wertermittlung der Kompensationsmaßnahmen

In der Gegenüberstellung des Eingriffs im rechnerisch ermittelten Umfang von 3.549,00 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 993,80 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit von 2.555,20 - gerundet 2555 Kompensationsflächenpunkten ist in einer externen Maßnahme auszugleichen.

Als Ausgleich wird eine finanzielle Beteiligung von 2,07€ pro Kompensationsflächenpunkt an der Sammelkompensationsmaßnahme 'Hofstelle Bubkevitz' (Gemeinde Rappin) festgesetzt. Die Maßnahme wurde vom Landkreis Rügen als Sammelkompensationsmaßnahme anerkannt.

Sie umfasst die Anlage von extensiv zu pflegenden Offenlandstrukturen sowie verschiedenartige Gehölzpflanzungen im Bereich des alten Schulgehöftes Bubkevitz.

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

3.2.4) Mensch und seine Gesundheit

Wohnen / Wohnumfeld: Das Vorhaben dient der Herstellung von Baurecht im bisher unbebauten Bereich der Ortslage. Der Katalog zulässiger Nutzungen orientiert sich an den in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Nutzungen. Der Umfangs der Planung ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Ortslage als geringfügig anzusprechen. Einen wichtigen Faktor in der Bewertung des Schutzguts Wohnen stellen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - auch durch Unterstützung der Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung - dar.

Klimatische Belastungen: Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme des Gebietes mit 4 Bauplätzen werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Nicht zuletzt angesichts zahlreicher Bodendenkmale im näheren Umfeld muss das Vorhandensein von Bodendenkmalen jedoch ernsthaft angenommen werden bzw. ist nahe liegend. Das Plangebiet ist deshalb vor Baubeginn im Bereich der geplanten Erdarbeiten auf mögliche Funde zu untersuchen. Bodendenkmale sind fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich. Die archäologische Prospektion / Voruntersuchung sollte bei linearen Bauvorhaben erst nach der endgültigen Linien- bzw. Trassenbestimmung durchgeführt werden. Für die Festlegung der Vorzugstrasse ist es aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ausreichend, die mit diesem Schreiben übermittelten aktenkundigen Bodendenkmale zu berücksichtigen. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Wenn während der Erdarbeiten darüber hinausgehend Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

3.2.6) Wechselwirkungen

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart (4 zusätzliche Bauplätze) nicht verändern. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand.

Die zulässige bauliche Erweiterung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortes und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohnstandortes, die Nutzungsdauer, sowie das Image des Ortes aus. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

3.2.7) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele der europäischen Schutzgebiete FFH-Gebiet DE 1648-302 "Küstenlandschaft Südostrügen" sowie Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gager nachgewiesen.

Naturschutzgebiet Mönchgut: Zicker

Das Plangebiet wird im Norden und Süden vom Naturschutzgebiet *Mönchgut: Zicker* mit der Nr. 189 umgrenzt. Das Naturschutzgebiet nimmt eine Fläche von 932 ha ein.

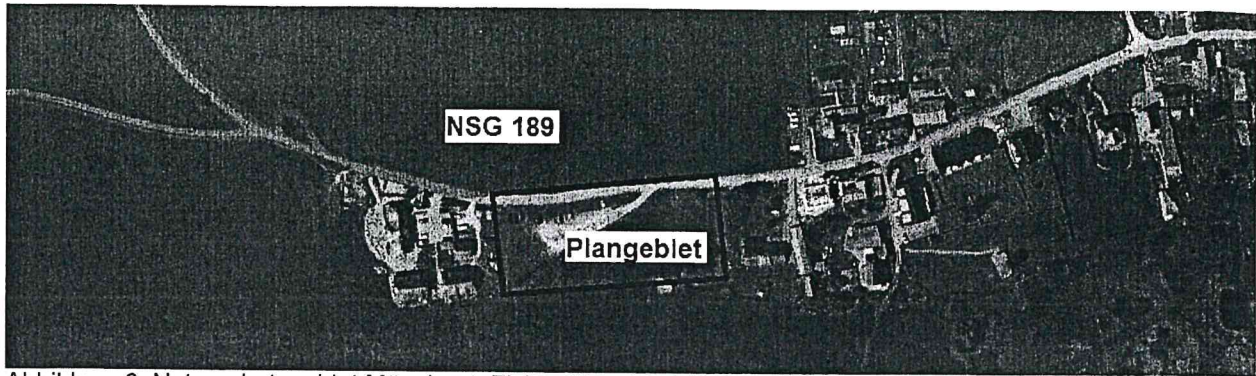


Abbildung 6: Naturschutzgebiet Mönchgut: Zicker (Quelle Umweltkarten MV)

Bewertung: Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber dem Schutzgebiet dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Ortslage. Es grenzt an die vorhandene Boddenstraße an und ist im Westen und Osten von Wohngebäuden umgeben. Somit besteht kein räumlicher Bezug zwischen dem Plangebiet und dem NSG Mönchgut: Zicker. Von der geringfügigen Arrondierung der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des NSG erheblich zu beeinträchtigen.

Landschaftsschutzgebiet "Südost- Rügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen"

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Südost-Rügen".

Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten. Das Vorhaben gilt, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortschaft Groß Zicker einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

3.2.8) Zusammenfassung

Der B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet Groß Zicker west“ der Gemeinde Gager ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Die Gemeinde Gager strebt für den Planbereich eine geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige Nutzung zu etablieren, an. Durch die Nutzung von Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches, kann dem Flächenverbrauch von ungestörten Bereichen entgegen gewirkt werden.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und des relativ geringen Planumfangs wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen, SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, NSG Nr. 189 Mönchgut: Zicker, Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat Südost- Rügen) ausüben. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzansprüchen der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung wurde nachgewiesen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.9) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Gemeinde Gager, März 2012