

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

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

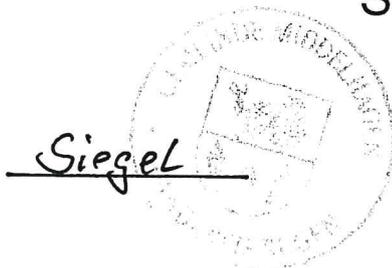
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/1998 „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszen- trum“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzung




Kliesow
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis




Klipsow
Bürgermeister

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	8
1.1) Umfang der Änderung.....	8
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	9
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
1.4) Schutzgebiete nach internationalem Recht.....	10
1.5) Küstenrückgang.....	10
1.6) Abwägungsrelevante Belange.....	10
2) Städtebauliche Planung.....	12
2.1) Nutzungskonzept.....	12
3) Auswirkungen.....	13
3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	13

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

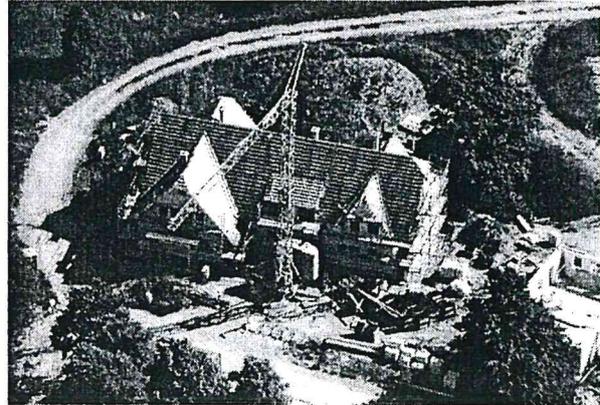
1. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird auf alle zentralen Flächen innerhalb der inneren Erschließungsstraße ausgedehnt.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den neu als WA ausgewiesenen Gebieten angepasst.
3. Im Bereich des WR sollen Wohngebäude mit 2 Wohnungen (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) zugelassen werden.
4. Für den Bereich des SO „Gesundheits- und Wellnesszentrums“ wird die überbaubare Grundstücksfläche an den derzeitigen Entwurfsstand für die Zentraleinheit angepasst.
5. Im Bereich des Strandzugangs wird ein zusätzliches Baufenster für ein Sanitärgebäude eingeordnet.

Die Textliche Festsetzungen (Teil B) werden in folgenden Punkten ergänzt:

1. Für den Bereich des SO „Gesundheits- und Wellnesszentrums“ wird die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Einrichtungen zur Verwaltung und Versorgung (Mietvermittlung, Hausmeisterdienst, zentrale Energie- / Warmwasserversorgung) ergänzt.

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Firsthöhe ist zusätzlich zum festgelegten Bezugspunkt die topographische Höhenlage des Bauplatzes zu berücksichtigen (Ergänzung TF 1.3).
3. Festsetzung der zulässigen Anlagen für das in der Grünfläche ausgewiesenen Baufenster (TF 2.4).

Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.



Zustand Erschließung und Bebauung 6/2009

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

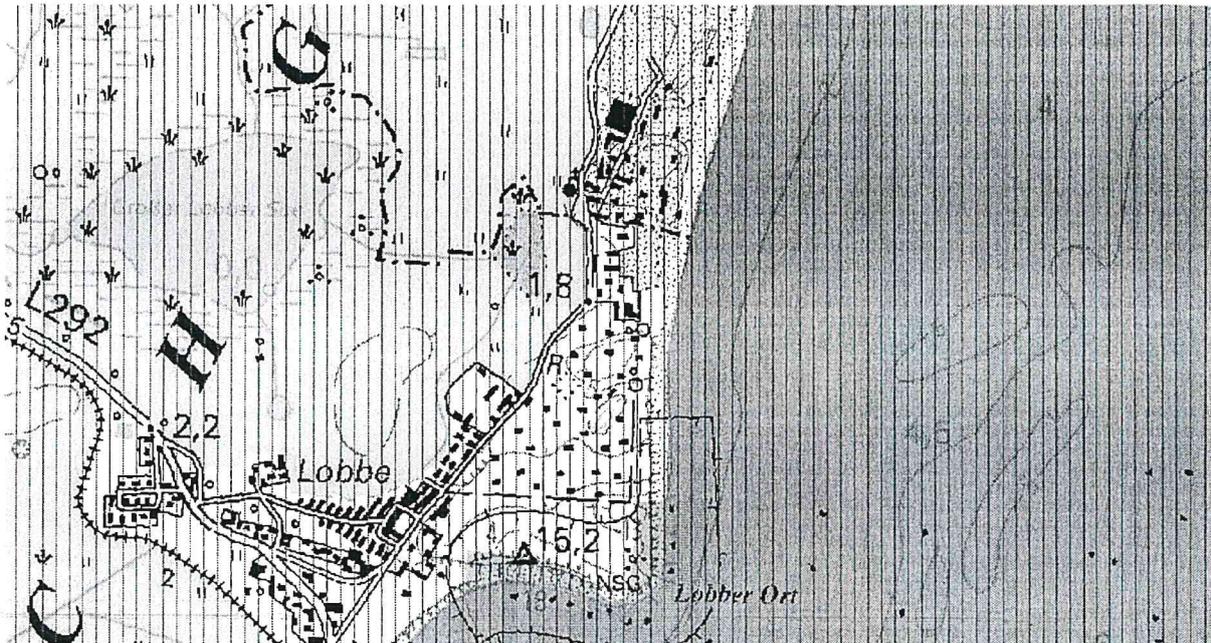
Nach Beginn der Baumaßnahmen sollen mit der Änderung die bisher gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Käufer- / Nutzerwünsche eingearbeitet werden und damit die Umsetzung des Vorhabens unterstützt werden (siehe zum Nutzungskonzept ergänzend 2.1).

- Einfamilienhausgrundstücke (WR) nahe der geplanten Zentraleinheit (SO Wellnesszentrum) bzw. im direkten Anschluss an die Appartementshäuser (WA) stoßen angesichts der eingeschränkten Wohnruhe und Privatheit auf Ablehnung, deshalb wird eine räumlich eindeutige Abgrenzung der beiden Nutzungsarten angestrebt. Die inneren Flächen sollen einheitlich als WA, die äußeren als WR entwickelt werden.
- Bei den großen Einfamilienhäusern (WR) wird seitens der Interessenten die Möglichkeit einer Einliegerwohnung für Gäste und Besucher vermisst (Besuchsmöglichkeit für Freunde und Verwandte).

Weiterhin gilt die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans, dass die privaten Feriendomizile „der Gemeinde Middelhagen einen Anteil im oberen Tourismussegment mit erheblicher Kaufkraft [erschließen], das angesichts fehlender Kapazitäten unterentwickelt ist und angesichts der mangelnden Eignung Middelhagens als Standort gehobener Hotels (mangelnde urbane Qualität, dörflich geprägte, verstreute Siedlungsstruktur) anders als über Zweitwohnsitze auch in Zukunft nicht zu erreichen sein wird.“

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung (B-Plan wie 2. Änderung) ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen entwickelt.



1.4) Schutzgebiete nach internationalem Recht

Seit dem In-Kraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplans am 12.05.2000 wurden im Umfeld des Plangebiets Schutzgebiete nach internationalem Recht ausgewiesen.

Westlich des Göhrener Wegs sowie östlich der Wasserlinie der Ostsee grenzt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ an. Mit der Neumeldung 2008 wurde die frühere Meldung des SPA „Greifswalder Bodden“ (Nummer: DE 1747-401) hinfällig, die das Gebiet in das Schutzgebiet einbezogen hatte.

In geringer Entfernung südlich liegt am Lobber Ort das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ EU-Nummer: DE 1648-302. Die Wasserflächen der Ostsee sind als FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ geschützt.

Die Änderungen sind gering (vgl. 3.1), so dass durch die Änderungen keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar sind.

1.5) Küstenrückgang

Gem. § 89(3) LWaG M-V sind Vorhaben an Steilküsten zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückgangs eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Für den betreffenden Küstenabschnitt ist ein kritischer Abstand von 20m ermittelt worden, d.h., dass in einem Abstand von größer 20m zur Kliffkante eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlage langfristig ausgeschlossen werden kann.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie teilweise innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG

M-V und angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz sehr hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Eine effiziente Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Änderung jedoch nicht erheblich betroffen.

- Die Belange der Forstwirtschaft: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich kleinere Waldflächen. Nach LWaldG MV ist Wald zu erhalten; Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. In den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Die Planung sieht jedoch die Errichtung eines Sanitärgebäudes im Waldabstand vor. Gemäß § 3 (2) Waldabstandsverordnung M-V Nr. 5, 6 sind Ausnahmen vom Waldabstand für Gebäude zulässig, wenn es sich um ortsgebundene Anlagen mit allgemeinem Besucherverkehr (ohne Übernachtungsmöglichkeit) handelt.

Angesichts der geringfügigen Umfänge der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Angesichts der überregionalen Ausrichtung des Wohngebiets (Alterswanderung, touristisch motiviertes Wohnen) werden keine siedlungsstrukturellen Belange berührt.



2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept unterscheiden zwei Bereiche: Den engeren Kern der Anlage bilden die Appartementshäuser (WA) mit der Zentraleinheit (SO Wellnesszentrum). Das gesamte Gebiet ist als offene, transparente Parklandschaft ohne sichtbare Grundstücksteilungen geplant.

Kern des Quartiers ist die Zentraleinheit, die sowohl der Versorgung der Bewohner / Gäste dient, als auch die Verwaltung und Bewirtschaftung des Quartiers übernehmen soll (Hausmeisterdienst, Unterhalt der Privatstraßen, Wärme- und Energieversorgung durch eigenes Blockheizkraftwerk). Diese Funktion wird durch die ausdrückliche Aufnahme der zusätzlichen Funktionen in den Katalog zulässiger Nutzungen auch planungsrechtlich besser verankert.

Die touristischen Dienstleistungen (Wellnesszentrum mit Massage-, Sauna-, Fitnessbereich) werden auch den Gästen der umliegenden Beherbergungsbetriebe in Lobbe zur Verfügung stehen und damit die Attraktivität des Ortes insgesamt stärken.

Die Wohngebiete sollen klarer strukturiert werden. Mit der Änderung wird das WA-Gebiet innerhalb der durch die Erschließung (Straßen) vorgegebenen Grenzen ausgeweitet. Insbesondere die Flächen direkt nördlich angrenzend an die Zentraleinheit sowie innerhalb des südlichen Erschließungsringes haben sich als für eine hochwertige Ein- und Zweifamilienhausbebauung ungeeignet erwiesen, da das gesteigerte Bedürfnis nach Ruhe und Abgeschiedenheit (Privacy) naturgemäß hier nicht erfüllt werden kann.

Die Zahl der möglichen Appartementhäuser wird durch die Neuabgrenzung der beiden Bereiche von bisher zehn auf nunmehr vierzehn ausgeweitet.

Angeboten wird – der Lagegunst entsprechend - qualitativ hochwertiges Service-Wohnen mit Hausmeister- und Frühstücksservice, kostenfreiem Schwimmbad und Fitnessraum sowie ergänzenden (kostenpflichtigen) Wellnessangeboten (Massage und Sauna). Angesprochen werden in überregionaler Vermarktung schwerpunktmäßig 50+ Jährige, die Lobbe als Zweitwohn- und Altersruhesitz nutzen werden (touristisch motiviertes Wohnen). Eine kleinteilige gewerbliche Vermietung (Beherbergungsbetrieb) ist ausnahmsweise zulässig.

Mit der Zunahme gerade der kleineren Einheiten in den Appartementhäusern wird die Rentabilität der Zentraleinheit verbessert (ca. 15% des Verkaufspreises der Wohnungen entfällt auf das Zentralgebäude und wird erst nach dessen Fertigstellung fällig).

Arrondiert wird die Wohnbebauung durch 15 Villengrundstücke, die einen abgestuften Übergang in die angrenzende Küstenlandschaft sicherstellen.

Bei den großen Einfamilienhäusern (WR) wird seitens der Interessenten die Möglichkeit einer Einliegerwohnung für Gäste und Besucher vermisst. Nicht zuletzt wegen der geographischen Randlage des Standorts Lobbe wünschen die zumeist betagten Bewohner zur Aufrechterhaltung ihrer früheren sozialen Kontakte die Möglichkeit entsprechender Gästezimmer bzw. einer kleinen Einliegerwohnung. Die maximal zulässige Gesamtgröße der Wohngebäude ist auch unter Berücksichtigung zusätzlich zulässiger Einliegerwohnung ausreichend und wird nicht verändert.

Durch die höhenmäßig nur unzureichend dem natürlichen Geländeverlauf folgende Straßenplanung sind insbesondere im südöstlichen Abschnitt größere Abweichungen zwischen Straßenniveau und der Höhenlage der vorgesehenen Gebäude entstanden, die so weder geplant noch in der ursprünglichen Planfassung berücksichtigt waren. Die beabsichtigte Firsthöhe könnte hier nur bei größeren Eingriffen in das Höhenprofil erreicht werden. Die Abgrabung der Bauplätze ist jedoch nicht erwünscht, so dass hier ein Korrekturfaktor eingeführt wird.

Im Zusammenhang mit der Planung wird die Gemeinde das bisher nur planungsrechtlich gesicherte Wegerecht zum Strand durch Grunddienstbarkeit für die Öffentlichkeit sichern. Ebenso das zur Strandnutzung geplante Sanitärgebäude wird der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

3) Auswirkungen

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Die bisher vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden unverändert beibehalten.

Anlagebedingt sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Maß der baulichen Nutzung (Hauptgebäude) erhöht sich in den neu als WA-Gebiet ausgewiesenen Bereichen (insg. 7.975 qm Grundstücksfläche) geringfügig um 203 qm auf 1.000 qm. Früher wie zukünftig liegt das Maß der gesamten zulässigen Versiegelung nach §19(4) BauNVO jedoch bei 1.595 qm (GRZ 0,2). Die geplante Bebauung übernimmt grundsätzlich hinsichtlich der Baukörperstruktur (Anzahl Gebäude) sowie der Dimension der zulässigen Gebäude (Geschossigkeit, Größe, Höhe, Dachform) die bisherigen Festsetzungen, so dass sich auch für das Landschaftsbild keine negativen Auswirkungen ergeben.

Als Folge der Planung werden 3 als zu erhaltend festgesetzte Bäume gefällt (2xLinde d=0,3, d=0,2; Birke d=0,4), die im festgesetzten Verhältnis 1:2 durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Betriebsbedingt wird die zunehmende Nutzungsdichte eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Göhrener Weg sowie eine ebenfalls geringe Intensivierung der Nutzung angrenzender Freibereiche nach sich ziehen. Durch die Ausweitung der Appartementhausbebauung wird sich die Zahl der Wohneinheiten von 80 auf 112 erhöhen. Angesichts der im Vergleich mit der früher geplanten Villenbebauung geringeren Wohnfläche der einzelnen Apartments sowie der Haushaltsgößen der avisierten Käuferschicht wird die Einwohnerzahl jedoch nur um voraussichtlich rund 50 Personen zunehmen. Da sich die Gesamtwohnfläche in den Villen nicht verändert, ist dort nicht mit einer signifikanten Zunahme der Bewohner zu rechnen (Belegung 5 Personen / Villa). Insgesamt ist im Quartier mit 271 Personen (bisher) und 321 Personen (neu) zu rechnen. Die geplanten Nutzungen (Wohnen, ausnahmsweise Beherbergung) entsprechen sowohl den bisher zulässigen als auch den in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen Nutzungsarten.

Das Plangebiet wird straßenseitig von einer Reihe Bäumen begrenzt, auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein ausgedehntes Gehölz vorhanden, welches die bebauten Bereiche gegenüber der offenen Landschaft der Lobber-See-Niederung abschirmt. Ostseeseitig befindet sich ein Waldstreifen, der verhindert, dass Störwirkungen wie Lärm, Licht und Bewegung im Umfeld der Gebäude Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche ausüben können. Das Plangebiet ist (ebenso wie die angrenzenden Erholungsgebiete in Lobbe Nord) in das gut ausgebaute örtliche Fuß- und Radwegenetz integriert, so dass nicht zu erwarten ist, dass derzeit ungestörte Naturbereiche durch Erholungssuchende aufgesucht und gestört werden. Auch der entsprechende Strandschnitt wird heute bereits regelmäßig genutzt / begangen. Berücksichtigt man einen realistischen Einzugsbereich für die Nutzung (Strandspaziergänger aus dem Ort Lobbe, den touristischen Einrichtungen am Göhrener Weg (z.B. Strandhotel Eldena, div. Appartementshäuser, Kurklinik Göhren), aber zum Teil auch aus dem Ort Göhren), ist in der Gesamtperspektive eine nur vergleichsweise geringe Zunahme der Nutzungsintensität zu erwarten.

Baubedingt sind durch die Änderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Nach §13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Verträglichkeit mit Schutzziele der Natura 2000-Gebiete wird im Folgenden vor dem Hintergrund der spezifischen Schutzziele differenziert bewertet.

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

Jeweils östlich und westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von unter 300m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund. Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt.

Der Strelasund und der Greifswalder Bodden bilden zusammen eine strukturreiche, störungsarme Küstenlandschaft. Eng miteinander verzahnte terrestrische und marine Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Nachfolgend werden die Lebensräume in ihren flächenmäßigen Anteilen aufgelistet:

- 79% Meeresgebiete und -arme
- 1% Salzsümpfe, -wiesen und -steppen
- 1% Trockenwiesen und -steppen
- 4% Feuchtes und mesophiles Grünland
- 11% Anderes Ackerland.

Das SPA umfasst eine Küstenlandschaft, die aus einer Vielzahl miteinander verzahnter Landschaftselemente wie Inseln, Haken, Nehrungen, Strandwälle, kleine Wieken, Windwatten, große Flachgewässer, Strandseen, Steilküsten und Flachküsten besteht. Die auf den angrenzenden Grundmoränenplatten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore fungieren als Nahrungsflächen für herbivore Großvögel und Watvögel. Folgend aufgelistet werden gem. Standarddatenbogen die Arten, auf die sich Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG bezieht und die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und die Gebietsbeurteilung für sie.

a) Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

Name	nichtziehend	ziehend			Gebietsbeurteilung			
		brütend	überwinternd	auf dem Durchzug	Population	Erhaltung	Isoierung	Gesamt
Acrocephalus paludicola (Seggenrohrsänger)	i V				A	C	B	A
Alcedo atthis (Eisvogel)		p~7		i R	C	B	C	C
Asio flammeus (Sumpfohreule)				i V	C	B	C	C
Botaurus stellaris (Rohrdommel)			i V		C	B	C	C
Branta leucopsis (Weißwangengans)				i < 5200	B	B	C	A
Calidris alpina ssp. schinzii (Alpenstrandläufer)		p ~ 5			A	C	B	A
Chlidonias niger (Trauerseeschwalbe)				i < 3300	A	B	C	A
Ciconia ciconia (Weißstorch)		p = 17			C	B	C	B
Circus aeruginosus (Rohrweihe)		p~35			C	B	C	B
Circus cyaneus (Kornweihe)				i V	C	B	C	C
Circus pygargus (Wiesenweihe)				i R	C	B	C	C
Crex crex (Wachtelkönig)		p~13			C	B	C	B
Cygnus columbianus bewickii (Zwergschwan)				i < 2500	A	B	C	A
Cygnus cyngus (Singschwan)			i < 2200		A	B	C	A
Falco columbarius (Merlin)				i V	C	B	C	C
Falco peregrinus (Wanderfalke)				i R / i = 1	C	B	C	C
Gavia arctica (Prachtaucher)			i < 100		C	B	C	C
Gavia stellata (Sterntaucher)			i < 50	i < 200	C	B	C	A
Grus grus (Kranich)		p = 1		i < 5000	B/C	B	C	B/C
Haliaeetus albicilla (Seeadler)		p = 4	i < 42	i=5	C	B	C	A/B
Lanius collurio (Neuntöter)		p~100			C	B	C	C
Larus melanocephalus (Schwarzkopfmöwe)		p < 1		i V	C	B/A	A	B
Larus minutus (Zwergmöwe)				i < 4000	A	A	C	A
Limosa lapponica (Pfuhschnepfe)				i < 2500	C	B	C	A
Lullula arborea (Heidelerche)		p ~ 8			C	B	C	C
Mergus albellus (Zwergsäger)			i < 5200		A	A	C	A
Milvus migrans (Schwarzmilan)		p ~ 4			C	B	B	C
Milvus milvus (Rotmilan)		p ~ 13			C	B	C	C
Pernis apivorus (Wespenbussard)				i p	C	B	C	C

Phalaropus lobatus (Odinshühnchen)			i < 60	C	B	C	C
Philomachus pugnax (Kampfläufer)			i < 300	C	B	C	B
Pluvialis apricaria (Goldregenpfeifer)			i < 25000	B	B	C	A
Podiceps auritus (Ohrentaucher)		i < 60	i < 300	A/B	B	C	A
Recurvirostra avosetta (Säbelschnäbler)	p ~ 5		i < 135	C	B/C	B/C	B
Sterna albifrons (Zwergseeschwalbe)	p < 3		i < 129	B/C	B/C	B/C	B
Sterna caspia (Raubseeschwalbe)			i < 300	A	A	C	A
Sterna hirundo (Flussseeschwalbe)	p < 137		i < 1000	B/C	B	C	A/B
Sterna parasisiaea (Küstenseeschwalbe)			i V	C	C	C	B
Sterna sandvicensis (Brandseeschwalbe)	p 1-5			C	C	B	B
Sylvia nisoria (Sperbergrasmücke)	p ~ 70			C	B	C	B
Tringa glareola (Bruchwasserläufer)			i < 430	C	B	C	B

Tabelle 1: Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

b) Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

Name	Nicht ziehend	ziehend			Gebietsbeurteilung			
		brütend	überwinternd	Auf dem Durchzug	Population	Erhaltung	Isolierung	gesamt
Anas acuta (Spießente)				i < 3400	A	B	C	A
Anas clypeata (Löffelente)		p V		i < 700	B	A	C	A
Anas crecca (Krickente)				i < 5000	B	B	C	A
Anas penelope (Pfeifente)			i < 15000	i < 40000	B	B	C	A
Anas platyrhynchos (Stockente)				i > 3400	C	B	C	B
Anas querquedula (Knäkente)				i < 55	C	B	C	C
Anas strepera (Schnatterente)		p < 13		i < 1600	A/C	B	C	A/B
Anser albifrons (Blässgans)				i < 70000	B	B	C	A
Anser anser (Graugans)				i < 8000	B	B	C	A
Anser fabalis (Saatgans)				i > 5000	B	B	C	A
Aythya ferina (Tafelente)			i < 500		C	B	C	C
Aythya fuligula (Reiherenete)		p > 40		i < 12500	B/C	B	C	A/B
Aythya marila (Bergeente)				i < 45000	A	B	C	A
Bucephala clangula (Schellente)			i < 11000		B	A	C	A
Calidris alpina (Alpenstrandläufer)				i < 1500	C	B	C	B
Charadrius hiaticula (Sandregenpfeifer)		p ~ 15		i < 480	B/C	B/C	B/C	B
Clangula hyemalis (Eisente)			i < 42000		B	B	C	A

Corvus monedula (Dohle)			i > 50	C	B	C	C
Coturnix coturnix (Wachtel)	p ~ 30			C	B	C	C
Cygnus olor (Höckerschwan)			i < 8000	A	B	C	A
Falco tinnunculus (Turmfalke)	p ~ 15			C	B	C	C
Fulica atra (Blässhuhn)			i < 20000	B	B	C	A
Gallinago gallinago (Bekassine)	p > 2			C	C	C	C
Haematopus ostralegus (Austernfischer)	p ~ 8		i < 450	C	B/C	B/C	B/C
Jynx torquilla (Wendehals)	p ~ 4			C	B	C	C
Lanius excubitor (Nördlicher Raubwürger)	p ~ 3			C	B		C
Larus canus (Sturmmöwe)	p > 5			C	B	B	C
Larus ridibundus (Lachmöwe)	p 251-500			C	C	C	B
Melanitta fusca (Samtente)			i < 4000	C	B	C	B
Melanitta nigra (Trauerente)			i < 4700	C	B	C	B
Mergus merganser (Gänsesäger)	p ~ 25	i < 6700		A/B	A/B	B/C	A
Mergus serrator (Mittelsäger)				A/B	A/C	B/C	A/B
Miliaria calandra (Grauammer)	p ~ 120			C	B	B	B
Muscicapa striata (Grauschnäpper)	p ~ 40			C	B	C	C
Numenius arquata (Großer Brachvogel)			i < 430	C	B	C	B
Oenanthe oenanthe (Steinschmätzer)	p ~ 8			C	B	C	C
Phoenicurus phoenicurus (Gartenrotschwanz)	p ~ 20			C	B	C	C
Podiceps cristatus (Haubentaucher)	p ~ 60		i < 3000	B/C	B	C	A/C
Riparia riparia (Uferschnepfe)	p < 2400			C	B	C	B
Somateria mollissima (Eiderente)			i < 100	C	B	C	C
Streptopelia turtur (Turteltaube)	p ~ 5			C	B	B	C
Tadorna tadorna (Brandgans)	p ~ 25		i < 650	C	B	B/C	B/C
Tringa totanus (Rotschenkel)	p < 30			C	C	C	B
Vanellus vanellus (Kiebitz)	p ~ 90			B/C	A/C	C	B

Tabelle 2: Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

Als andere bedeutende Art der Avifauna wird der Phalacrocorax carbo sinensis (Kormoran) mit einer Population von $i < 20000$ benannt.

Die Schutzerfordernisse der SPA liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer offener und halboffener Landschaften mit Verbuschungszonen sowie störungsarmer Rastgewässer. Die Ortslagen des Gemeindegebietes wurden aus der Gebietskulisse herausgenommen. Diese Flächen entsprechen keinem der für das SPA benannten Lebensraumtypen.

Die folgende Tabelle stellt die in den Datenbögen (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	Keine
Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik	Keine
Erhalt störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige	Keine

Küstenüberflutung	
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen	Keine
Erhalt der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen	Keine
Erhalt aller Brackwasserröhrichte	Keine
Erhalt möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen	Keine
Erhalt und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenem Altholzanteil	Keine
Erhalt von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salz-Vegetation	Keine
Erhalt von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden	Keine
Erhalt der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung) bei Grünlandflächen mit Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen	Keine
Erhalt des Strukturreichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermooren)	Keine
Erhalt der Wasserröhrichte	Keine
Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhalt der dazu erforderlichen Wasserqualität	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna	Keine
Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen	Keine
Erhalt von insektenreichen Offenlandböden auf Sandböden	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schlif-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen	Keine
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen	Keine
Erhalt bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen	Keine
Wiederherstellung offener bzw. halboffener Biotope im Bereich aufgeforderter Dünen und Strandwälle	Keine

Tabelle 3: Schutzerfordernisse

Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservogel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten. Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Stellnetzfischerei
- Störung durch ungelentkten Bootsverkehr und Angeln
- Wasservogeljagd,
- ungelentkte touristische Nutzung
- Verklappung von Baggergut
- unangepasste landwirtschaftliche Nutzung

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	Intensität des Einflusses	Auswirkung	Flächenanteil des Gebietes
Landwirtschaftliche Nutzung	starker Einfluss	positiv	20%
Beweidung	starker Einfluss	positiv	5 %
Aufgabe der Beweidung	starker Einfluss	negativ	10%
Stationäre Fischerei (Reusen, Stellnetze)	starker Einfluss	negativ	20%
Deponien	starker Einfluss	negativ	1%
Hafenanlagen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	1%

Schifffahrt	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Sport- und Freizeiteinrichtungen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Natürliche Prozesse (Prädation)	starker Einfluss	negativ	20%

Weiterhin üben die Siedlungsgebiete außerhalb des SPA einen starken negativen Einfluss auf dieses aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbandes, das sich mit keinen Zäsuren strandseitig des Göhrener Weges zwischen dem Ort Lobbe und der Gemeindegrenze von Göhren erstreckt. Die Flächen werden bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt und sind für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangrundstück wird straßenseitig von einer Reihe Bäumen begrenzt, auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein ausgedehntes Gehölz vorhanden, welches den bebauten Bereich gegenüber der offenen Landschaft der Lobber-See-Niederung abschirmt. Ostseeseitig befindet sich ein Waldstreifen, der verhindert, dass Störwirkungen wie Lärm, Licht und Bewegung im Umfeld der Gebäude Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausüben können.

Anlagebedingt werden keine über die Grenze des Plangebiets hinausreichenden Auswirkungen erwartet. Die betriebsbedingte Zunahme des Nutzungsdrucks angrenzender Naturbereiche ist im Vergleich mit der bestehenden Nutzung gering. Bislang ungestörten Bereiche werden nicht beansprucht. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten und bereits derzeitigen zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet (Wohnen, ausnahmsweise Beherbergung) bzw. im näheren und weiteren Umfeld (Beherbergung, Wohnen) sowie der grundsätzlichen Beibehaltung der Siedlungs- und Bebauungsstruktur keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen hervorgerufen werden.

FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen nimmt eine Gesamtfläche von 2.426 ha ein und umfasst neben dem Lobber Ort unter anderem wesentliche Bereiche des Redevitzer Höfts sowie der angrenzenden Gewässer. Das FFH-Gebiet umfasst einen repräsentativen Ausschnitt einer eiszeitlich geformten, durch enge Verzahnung von Land und Meer gekennzeichneten einmaligen Kulturlandschaft, die in Verbindung mit einer natürlichen Küstendynamik einer Vielzahl von bedrohten Arten Lebensraum bietet. Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus Nähr- und Schadstoffeinträgen in die Seen und nährstoffarmen Lebensraumtypen, der Nutzungsaufgabe der Salzwiesen und Magerrasen sowie der Intensivierung un gelenkter Freizeitwirkungen.

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen Küsten-, Offenland- und Wald-Lebensraumtypen sowie Vorkommen von FFH-Arten.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH-Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt
1150 *	Lagunen des Küstenraumes
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
1170	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco brometalia</i>)
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (<i>Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis</i>)

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo Fagetum)
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion)
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur

Tabelle 4: FFH-Lebensraumtypen des Gebietes DE 1648-302 gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004 (prioritäre Lebensraumtypen sind mit * gekennzeichnet)

Folgende FFH-Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Lutra lutra</i> (Fischotter) EU-Code 1355	vermutlich keine
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014	vermutlich keine
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe) EU-Code 1364	vermutlich keine

Tabelle 5: FFH-Arten des Gebietes DE 1648-302 gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

Anders als noch vor wenigen Jahren (vgl. die Karten in: Empfehlungen zum Schutz des Fischotter und seines Lebensraums in Mecklenburg-Vorpommern, hrsg. von Arbeitsgruppe „Semiaquatische Säugetiere des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ unter Leitung von Dipl.-Biol. Antje Griesau) ist Mönchgut heute flächendeckend von Fischottern besiedelt. Rückzugs- und Reproduktionsgebiete befinden sich z.B. in der westlich angrenzenden Lobber See-Niederung, während die reich strukturierten und besonders exponierten Flachwasserbereiche vor den Steilufern bevorzugte Nahrungshabitate darstellen (hier die NSG-Teilfläche „Lobber Ort“ mit dem FFH-Lebensraumtyp 1170 „Riffe“). Die Kenntnisse über die Nutzung dieser Bereiche durch Fischotter, über deren Störungsempfindlichkeit bei der Nahrungssuche sowie die lokalen Wanderkorridore sind derzeit ungenügend.

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Planung (2. Änderung) ist jedoch nicht zu erwarten, dass mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können:

- Anlagebedingt werden keine über die Grenze des Plangebiets hinausreichende Auswirkungen erwartet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbandes, das sich mit keinen Zäsuren strandseitig des Göhrener Weges zwischen dem Ort Lobbe und der Gemeindegrenze von Göhren erstreckt. Die Flächen werden bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt. Die Erschließung und Bebauung erfolgt derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand 1. Änderung). Mit der Planung sind Auswirkungen auf lokale Wanderkorridore des Fischotter (wie sie z.B. durch Lebensraumzerschneidung, Gewässerbewirtschaftung und - Unterhaltung , Straßenverkehr entstehen könnten) nicht zu erwarten.
- Die betriebsbedingte Zunahme des Nutzungsdrucks angrenzender Naturbereiche ist im Vergleich mit der bestehenden Nutzung gering. Der entlang des Schutzgebiets auf dem Steilufer verlaufende Wanderweg ist ausgeschildert und teilweise gegenüber den angrenzenden Naturbereichen abgegrenzt. Bereits heute wird der Strand im entsprechenden Abschnitt intensiv genutzt / regelmäßig begangen; es handelt sich nicht um eine (erstmalige) Inanspruchnahme derzeit störungsarmer Bereiche. Berücksichtigt man einen realistischen Einzugsbereich für die Nutzung des Strandes (Strandspaziergänger aus dem Ort Lobbe, den touristischen Einrichtungen am Göhrener Weg (z.B. Strandhotel Eldena, div. Appartementshäuser, Kurklinik Göhren), aber zum Teil auch aus dem Ort Göhren), ist in der Gesamtperspektive durch die Planung eine nur vergleichsweise geringe Zunahme der Nutzungsintensität zu erwarten. Die Strandnutzung konzentriert sich allerdings wegen fehlender Beleuchtung am Strand auf den Zeitraum tags (einschl. der Dämmerungszeiten), was eventuelle Konflikte mit dem überwiegend dämmerungs- bis nachtaktiven Fischotter von vornherein reduziert.

Als Fazit ist festzuhalten, dass davon auszugehen ist, dass aufgrund der geplanten und bereits zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet (Wohnen, ausnahmsweise Beherbergung) bzw. im näheren und weiteren Umfeld (Beherbergung, Wohnen) sowie der grundsätzlichen Beibehaltung der Siedlungs- und Bebauungsstruktur keine zusätzlich erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

FFH-Gebiet marin DE 1749-302 Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht

Die Gebiete nach Art. 4 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) im Küstenmeer wurden durch den Beschluss des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 festgelegt. Das FFH 1749-302 Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht grenzt östlich des Plangebietes an den Strand der Ostsee. Es umfasst ausgedehnte Sandbänke im Bereich der Greifswalder Boddenrandschwelle und der Pommerschen Bucht mit eingelagerten Riffstrukturen auf einer Fläche von 40.401ha. Es ist Bestandteil der wichtigsten Überwinterungs- und Nahrungsgebiete des Ostseeraumes. Der Boddenrandschwelle kommt eine entscheidende hydrografische Schutzfunktion zu.

Die Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes resultiert aus der Ausprägung und Häufung der im Folgenden benannten FFH-Lebensraumtypen (unter anderem prioritären Lebensraumtypen) und FFH-Arten sowie einer großflächigen Komplexbildung. Folgende FFH-Lebensraumtypen sind für das Schutzgebiet definiert:

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser
1170	Riffe

Tabelle 6: FFH-Lebensraumtypen für das Gebiet DE 1749-302

FFH-Arten: Folgende FFH-Arten werden im Standard-Datenbogen für das Gebiet aufgeführt:

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
Phoca vitulina (Gemeiner Seehund) EU-Code 1355	vermutlich keine
Halichoerus grypus (Kegelrobbe) EU-Code 1364	vermutlich keine
Lampetra fluviatilis (Flussneunauge) EU-Code 1099	vermutlich keine
Petromyzon marinus (Meerneunauge) EU-Code 1095	vermutlich keine
Alosa fallax (Finte) EU-Code 1103	vermutlich keine
Salmo salar (Lachs) EU-Code 1106	vermutlich keine
Rhodeus amarus (Bitterling) EU-Code 1134	vermutlich keine

Tabelle 7: FFH-Arten des Gebietes DE 1749-302 gem. Standard-Datenbogen (Stand April 2007)

Das Erhaltungsziel für das marine FFH-Gebiet wird wie folgt beschrieben:

- Erhalt von Sandbänken mit schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser mit ihrem charakteristischen Gesamtinventar insbesondere durch Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen (u.a. Sandabbau, Grundschleppnetzfischerei),
- Erhalt von vom Meeresboden aufragenden Hartsubstraten mit ihrem charakteristischen Gesamtarteninventar insbesondere durch Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen,
- Erhalt der Boddenrandschwelle,
- Erhalt und Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für marine Fischarten insbeson-

dere durch den Ausschluss bzw. die Minimierung von Gewässerverschmutzungen; Schutz der Vorkommen durch Schonzeiten

Die Verletzlichkeit des Gebietes liegt vor allem in Nähr- und Schadstoffeinträgen, gefährdenden Nutzungen und Störungen der Bodensubstrate (jeweils soweit erheblich).

Vom Vorhaben werden keine erheblichen, über das Maß vorhandener Beeinträchtigungen hinausgehenden Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes vermutet. Anlagebedingt werden keine über die Grenze des Plangebiets hinausreichende Auswirkungen erwartet. Die betriebsbedingte Zunahme des Nutzungsdrucks angrenzender Naturbereiche ist im Vergleich mit der bestehenden Nutzung gering. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Die bestehenden und auch künftigen Nutzungen des Strandes zu Badezwecken und der Bewegung in der Natur wird trotz der Nähe zum FFH-Gebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, insbesondere nicht auf die Qualität des Wassers und des Meeresbodens ausüben.

Middelhagen, November 2009/April 2010