

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Tel: 0721 56888881
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan Nr. 4/2010 „Wohnbebauung Alt Reddevitz“

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzung



Klopsow
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienhäusern und -wohnungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

I.1.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude oder Überdachungen auf privaten Grundstücken sind in einem Bereich von 5m Tiefe zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Grundstücksgrenze angrenzend an Verkehrsfläche) unzulässig.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen

Je Grundstück ist 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

Pflanzenliste 1:

Laubbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuss), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus
aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Obstbäume

Malus sylvestris (Holz-Apfel), Malus (Apfel) in Sorten, z.B. 'Gelber Edelapfel', Grahams Jubiläums-
apfel', 'Gravensteiner', 'Roter Winterstettiner', 'Undine', 'Pommerscher Krummstiel'
Prunus in Sorten, z.B. 'Große Grüne Reneklode', 'Hauszwetsche', 'Frigga', 'Große Schwarze Knor-
pelkirsche', Pyrus communis (Holz-Birne), Pyrus (Birne) in Sorten, z.B. 'Bosc's Flaschenbirne',
'Bunte Julibirne', 'Gellerts Butterbirne'

A 2 Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe

Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer straßenbegleitenden Baumreihe in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Als Baumart wird die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) festgesetzt.

I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versie-

ckern oder zu verwerten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Gebäuden sind als Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen, ausgenommen hiervon bleiben Dächer von Nebenanlagen.

Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel; rot-dominante Dachfarben sind ausgeschlossen. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

II.3) Wandfarben

Fassaden sind auszuführen

- als naturfarbendes Sichtmauerwerk (Ziegel, Klinker) in den Farbtönen braun bis rot oder
- als abgetönte oder gestrichene Putzfassaden in den Farbtönen braun, rot, ocker oder gelb; unzulässig sind dabei Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.

Sichtfachwerk ist zulässig, sofern mindestens 50% der Wandfläche geschlossen ist und die Ausfachungen entsprechend einer in Satz 1 genannten Fassadengestaltung ausgeführt werden.

Komplementierende Elemente aus anderen Materialien wie z.B. Holz sind für abgesetzte Elemente (Dachkästen, Giebelfronten) zugelassen. Ebenso sind farblich komplementierende Elemente (z.B. Sockelbereiche, Dachkästen) zugelassen.

II.4) Garagen / Nebengebäude

Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen.

II.5) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und horizontalem oberem Abschluss.

II.6) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.5 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 (6) BauGB (III.1,2) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach

Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung).

III.3) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Rügen abzustimmen.

III.4) Bodenordnungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Verfahrensgebiet des Flurneuerordnungsverfahrens „Middelhagen“. Es gelten die gesetzl. Vorschriften des FlurbG (Flurbereinigungsgesetz), u.a. ggf. Veränderungssperre.

Begründung


Kriesow
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	6
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	6
1.2) Ziele der Planung.....	6
1.3) Ableitung aus dem FNP	6
1.4) Zustand des Plangebiets.....	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet.....	7
1.5) Plangrundlage.....	8
2) Städtebauliche Planung.....	8
2.1) Bebauungsentwurf.....	8
2.2) Flächenbilanz.....	10
2.3) Erschließung.....	10
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	10
2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....	11
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.4.2) Festsetzung zur Grünordnung.....	11
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Umweltbericht.....	12
3.2.1) Allgemeines.....	12
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	13
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	18
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	20
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	21
3.2.6.) Wechselwirkungen.....	21
3.2.7.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	21
3.2.8.) Zusammenfassung.....	25
3.2.9.) Monitoring.....	26

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 210/1 und 210/8 der Flur 2, Gemarkung Alt Reddevitz sowie den angrenzenden Abschnitt der Dorfstraße. Die Fläche beträgt 0,95ha.

Das Plangebiet liegt an der Dorfstraße zwischen der Ortslage Alt Reddevitz im Westen und der Ferienanlage Alt Reddevitz. Es wird begrenzt:

- im Westen und Osten durch Ackerflächen,
- im Süden durch die Ortslage Alt Reddevitz (Innenbereich nach § 34 BauGB),
- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2009 „Ferienanlage Alt Reddevitz“.

Das Plangebietes ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines B-Plans notwendig.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Arrondierung der Ortslage gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan durch Lückenschluss zwischen der Ortslage und der bestehenden Ferienanlage,
- Entwicklung gemeindeeigener Flächen, um die Eigentumsbildung der nachkommenden Generation durch Verkauf gemäß sozialer Kriterien gezielt zu unterstützen.

1.3) Ableitung aus dem FNP

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen stellt gemäß 4. Änderung den Planbereich einheitlich als Wohnbaufläche dar.

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht allgemein fest, dass (neben einem Arbeitsplatzangebot in der Region) entsprechende Wohnraumangebote in der Gemeinde

vorzuhalten sind, um die nachwachsende Generation in der Gemeinde zu halten. Dabei ist es angesichts der hohen Nachfrage nach Ferienimmobilien (Ferienhäuser, Zweitwohn- und Altersruhesitze) insbesondere für ortsansässige junge Familien in den letzten Jahren zunehmend schwer geworden, ihre Wohnbedarfe in der Gemeinde zu realisieren und ein eigenes Haus zu bauen. Angesichts der hohen Rendite bei Ferienhäusern droht die einheimische Wohnbevölkerung aus landschaftlich attraktiven Ortslagen wie Alt Reddevitz vertrieben zu werden. Zur Unterstützung der Eigentumsbildung der nachkommenden Generation sollen deshalb mit der Planung insbesondere gezielt Flächen erschlossen werden, die im Eigentum der Gemeinde stehen und damit zielgerichtet zum Wohnungsbau an ortsansässige Einwohner gemäß sozialer Kriterien vergeben werden können.

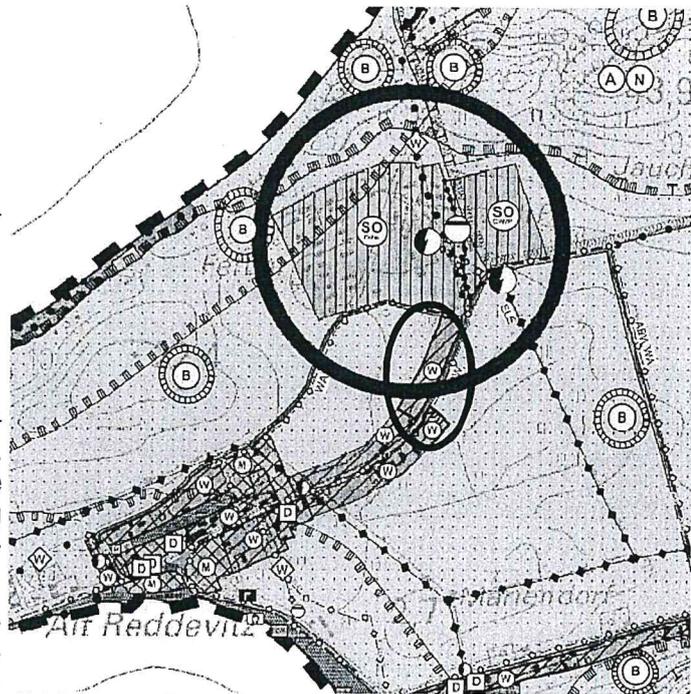


Abbildung 1: FNP (Ausschnitt, Stand 6. Änderung)

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt westlich angrenzend an die Dorfstraße. Im Umfeld befinden sich südlich Wohn- und Ferienwohngebäude in der Ortslage Alt Reddevitz, nordöstlich ein Reiterhof mit Stallanlage sowie nördlich eine große Ferienanlage (B-Plan Nr. 1/2009 „Ferienanlage Alt Reddevitz“ mit Ferienhäusern und Campingplatz).

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

Der nördlich liegende Fliegerberg gehört zur Teilfläche Having und Reddevitzer Höft des NSG Nr. 189 *Mönchgut*. Dieses gehört zur Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Naturschutzgebiete

In einem Abstand von gut 300m nördlich liegt das seit 12.09.1990 ausgewiesene Naturschutzgebiet Nr. 189 „Having und Reddevitzer Höft“ als Teilfläche des NSG „Mönchgut.“ mit insgesamt 1032ha. Das NSG ist hinsichtlich der Abgrenzung weitgehend identisch mit dem FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südost-Rügen“.

Europäische Schutzgebiete

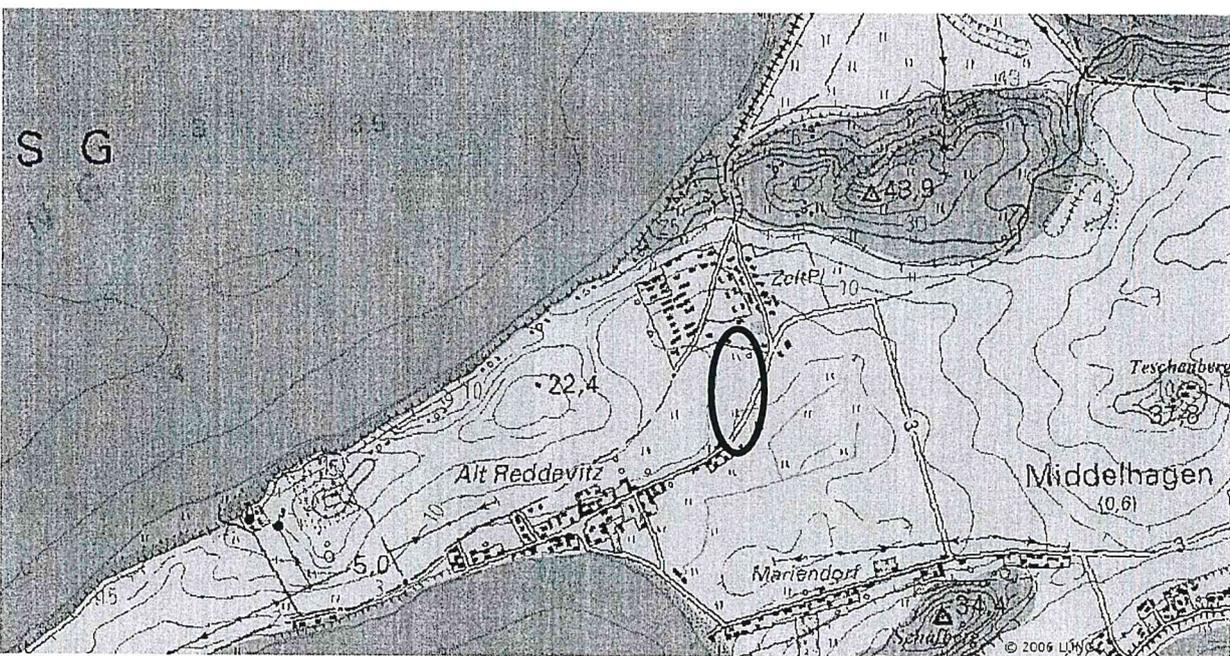


Abbildung 2: FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südost-Rügen (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Rand in einem Abstand von gut 300m zum FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südost-Rügen. Die Entfernung zum Schutzgebiet beträgt in südwestlicher Richtung rund 450m. Ca. 300 m südwestlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das FFH-Gebiet Nr. DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“.

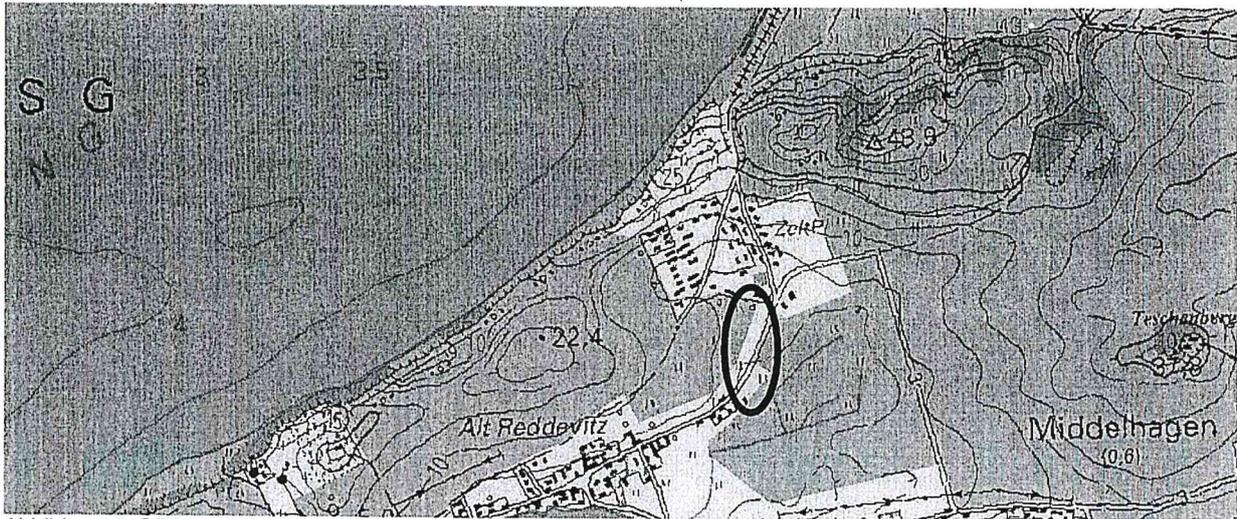


Abbildung 3: SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet liegt umgeben vom Europäischen Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund. Die Ortslagen sowie der Campingplatz in der Umgebung wurden in den Fachvorschlägen zur Ausweisung von SPA (Stand Januar 2008) im Gegensatz zur bisherigen Ausweisung herausgenommen.

Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen des SPA wurde vorhaben- und plangebietsbezogen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen.

1.5) Plangrundlage

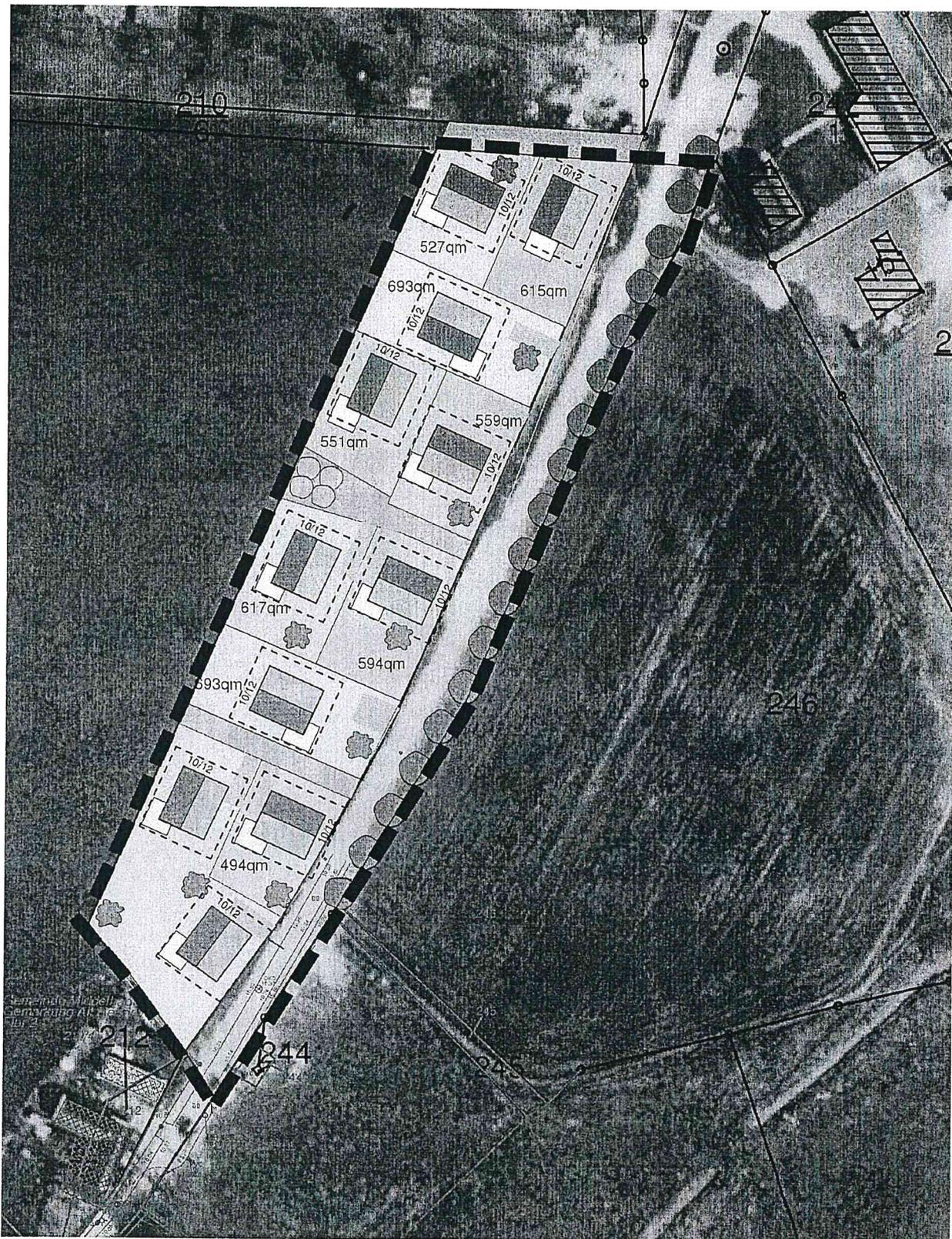
Die Planzeichnung basiert auf der aktuellen Katasterkarte mit Stand 06/2011, die im Bereich der bestehenden bebauung durch eine topographisch Vermessung ergänzt wurde.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Bebauungsentwurf

Im Plangebiet werden elf Bauplätze mit Größen zwischen 500qm und 700qm für ortsüblich eingeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen. Dabei wurde die Bebauungsstruktur angrenzender Siedlungsbereiche aufgenommen (straßenbegleitende Bebauung mit zwei Reihen und unregelmäßig größeren Lücken).

Die zweireihige Bebauung mit ihrer straßenbegleitenden Bebauung wird durch einzelne, über die gesamte Tiefe des Baugebiets durchgehende Grundstücke mit einer entsprechend der größeren Grundstückstiefe von der Straße zurückspringenden Bebauung unterbrochen. Durch den Wechsel der Ausrichtung wird ein abwechslungsreiches Bild erreicht.



uhlig rath hertert fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
 Hirschstraße 53, 76193 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Wohnbebauung Alt Reddevitz

Abbildung 4: Entwurf

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung nimmt die Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen im Plangebiet um rund 3.500qm zu.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>	<i>Gebäude Planung</i>	<i>Versiegelung Planung</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Allgemeines Wohngebiet	6.671 qm	70 %				
Davon:						
GR Hauptanlage zulässig		GRZ 0,3	2.001 qm	3.002 qm	-- qm	+ 3.002 qm
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	2.854 qm	30 %		1.350 qm	ca. 950 qm	ca. + 500 qm
Gesamtgebiet	9.525 qm	100 %				

Dorfstraße Bestand: ca. 4,5m Breite 210m*

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Dorfstraße sowie über neue Stichwege (als Verkehrsberuhigter Bereich / Mischverkehrsfläche). Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der Prüfung und Genehmigung durch die Verkehrsbehörde.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Die Haupttrinkwasserleitung des ZWAR verläuft im Bereich der Gemeindestraße (vom Campingplatz kommend nach Alt Reddevitz). Für die Trinkwasserversorgung bestehen Anschlussmöglichkeiten an der Versorgungsleitung am Ende der Bebauung (Hydranten). Die Erweiterung parallel zur Dorfstraße ist notwendig, um die Erschließung der Grundstücke mit Trinkwasser zu sichern.

Die vorhandene Versorgungsleitung für Alt-Reddevitz verläuft nördlich des B-Plangebietes. Sie kreuzt die beiden nördlichen Grundstücke, ggfs. liegt sie im Bereich der nördlichen Baufelder. Eine Überbauung ist unzulässig. Evtl. wird in diesem Abschnitt eine Umverlegung erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung ist entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterung incl. Planungsleistungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Planungen sind durch ein fachkundiges Ingenieurbüro zu erstellen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal des ZWAR in der Dorfstraße sichergestellt werden. Die innere Erschließung incl. der Anschlussleitungen mit SW-Anschlusschacht der zu erschließenden Grundstücke sind durch den Planträger zu realisieren. Für den Ausbau gelten die unter Trinkwasserversorgung angeführten Hinweise entsprechend.

Niederschlagswasserentsorgung

Eine Regenwasserkanalisation besteht im Ort Alt Reddevitz nicht. Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe vergleichsweise günstige Verhältnisse zu erwarten (Grundmoränensande). Zudem sind im Umfeld Fließgewässer vorhanden (27/40) in die Regenwasser abgeleitet werden könnte. Es müssen jedoch die hohen Wasserstände im Graben (zeitweise bordvoll) bei erhöhten Wasserständen in der Hagenschen Wiek berücksichtigt werden. Es wird zudem auf die bestehende angeschlossene Straßenentwässerung verwiesen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich im Bereich der bestehenden Ortslage sowie im Bereich der Ferienanlage Alt-Reddevitz (B-Plan Nr. 1/2009 „Ferienanlage Alt Reddevitz“) Löschwasserteiche.

Gasversorgung

Die Gemeinde wird gemäß Konzessionsvertrag durch die EWE Netz GmbH angeschlossen und versorgt. Das Netz kann für die Versorgung der beiden zusätzlichen Gebiete erweitert werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt. Das Netz muss Grundstücksbezogen ergänzt werden.

2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen der Ortslage zu einer einheitlichen Bebauung entlang der Dorfstraße.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,3 bei eingeschossiger Bebauung festgelegt. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 500qm bis 600qm ist damit eine Grundfläche für die Hauptanlage (Gebäude mit Terrasse) von ca. 150qm bis 180qm zulässig. Die Firsthöhe der Gebäudes wird auf 8,50 m (bezogen auf die erschließende Verkehrsfläche in Mitte des Gebäudes) begrenzt. Insgesamt wird damit ein verantwortungsbewusster, weil zugleich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

In Entsprechung zur bestehenden Bebauung wird eine offene Bauweise mit einzelnen, grundstücksbezogenen Baufenstern festgesetzt.

2.4.2) Festsetzung zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Pflanzgebote sowohl auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Raum. Bestandteil der Pflanzung (Ausgleichsmaßnahme) ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

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 vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind bebaut / vergeben, so dass eine Abwanderung droht.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie angrenzend zu wertvollen Naturbereichen (Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht) ist dem Naturschutz eine hohe Bedeutung einzuräumen, auch wenn das Plangebiet selber keine wertvolle Biotopausstattung aufweist.

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 Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbilds* § 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. Die Belange der Baukultur erfordern nicht zuletzt eine sorgfältige Einbindung der neuen Gebäude in die stark bewegte Topographie.

Darüber hinaus sind die privaten Belange zukünftiger Grundstückseigentümer im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbargrundstücke gemäß den Erfordernissen des Nachbarschutzes zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit für angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen. Der nordöstlich liegende landwirtschaftliche Betrieb (Reiterhof mit Stallanlage) wird durch die Planung nicht in seiner Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt, da er bereits derzeit zur Rücksichtnahme auf die benachbarte Ferienanlage (B-Plan Nr. 1/2009 „Ferienanlage Alt Reddevitz“) verpflichtet ist, die in Bezug auf Gerüche ein vergleichbares Schutzbedürfnis wie die geplante Wohnbebauung aufweist. Der Abstand vom Stall zum Plangebiet beträgt rund 50m während der Abstand zum Sondergebiet nur gut 40m beträgt.

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 Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden 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. Unter Beachtung der Planungsziele sowie des Plangebiets sind nur geringe Spielräume für den Entwurf erkennbar. Varianten wurden vor allem hinsichtlich der Lage der Erschließung untersucht (vgl. 2.1).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung: Die Realisierung des Vorhabens schafft 11 neue Wohngebäude. Der Verlust an unversiegelter Fläche ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün strukturiert und somit 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* eine Versiegelung im Plangebiet von rund 3.500 qm verursacht (Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließung). Auswirkungen auf das Land-

schaftsbild (Veränderung durch den Lückenschluss zwischen historischem Ort und Ferienanlage) werden durch eine straßenbegleitende Baumreihe reduziert.

- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen durch die Siedlungserweiterung (11 zusätzliche Bauplätze) sind angesichts der bereits bestehenden Nutzung in der näheren Umgebung nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzung entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik (Wohnen, Ferienwohnen). Die Verkehrszunahme ist im Vergleich mit der Vorbelastung gering. Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Dorfstraße, so dass sich der Fahrverkehr zum Standort nicht wesentlich verändern wird. Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation abgegeben und in der regionalen Kläranlage Göhren ordnungsgemäß behandelt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten
- Erhebliche *baubedingte* Auswirkungen sind bei sachgerechter Ausführung nicht zu erwarten (fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.). Durch Abbruch und Neubau sind kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters 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. Das Gebiet würde weiterhin als Ackerfläche genutzt werden. Bei kompletter Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentieller natürlicher Vegetation einstellen. Die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen 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 bau-lich vorgeprägt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern würde eine qualitätvolle Entwicklung der Ortslage als Wohnstandort fördern. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bau-lich nicht vorgeprägten 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 mariti-mem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit küh-len Sommern und milden Wintern. Die offene Ackerfläche fungiert als Frischluftentstehungsgebiet.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden sauberen Luft mit ei-ner guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeu-terende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Ver-besserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Natur-schutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klima-tischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Veränderung.

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

Zustand nach Durchführung: Die geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigung-ten der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Norden des Untersuchungsgebietes Sande sicherwasserbestimmt, im Osten Sande grundwasserbestimmt und im Westen des Gebietes Sand- Tieflehme sickerwasserbestimmt 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“.

Bewertung: Im Plangebiet sind keine besonders wertvollen Bodengefüge vorhanden. Die Grundfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet.

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: Keine Veränderung.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie 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 Middelhagen 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 um ca. 37 %. 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:

Fließgewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Als Stillgewässer liegen in einer Entfernung von ca. 500m nördlich die Having und ca. 300m südlich die Hagensche Wiek. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 9-10mHN und somit oberhalb der Bemessungswasserhöhe des Boddens (2,45 m ü. HN).

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit 5-10 m angegeben. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15-20 % im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 3). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung (>10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

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: Keine Veränderung.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen 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 Bebauung von neu ausgewiesenen Wohngrundstücken mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen. Die Versiegelung der Grundfläche verhindert lokal die Grundwasserneubildung. Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der Bebauung ist diese nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes erheblich zu beeinträchtigen. Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund des geringen Planumfangs 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 Perigras-Buchenwald auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die angrenzende Bebauung sowie den Verlauf der Dorfstraße nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort menschlich geprägt ist (durch die landwirtschaftliche Nutzung). Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potentiell natürlicher Vegetation einstellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

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: Keine Veränderung.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen (Acker). Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten Standorten weiter abseits von Siedlungen. Die nicht überbaubaren/versiegelten Flächen der neu auf der Ackerfläche zu errichtenden Wohngrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, um den Verlust an allgemeinem Lebensraum durch neue vegetative Strukturen zu Teilen zu kompensieren.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet wird in Grundstücke parzelliert, auf denen straßen- nah sowie rückwärtig Wohngebäude mit zugehörigen Gartenflächen errichtet werden. Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Gebiet werden Einzelbaumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie entlang der Straße festgesetzt.

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.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Campingplatz mit Gehölzstrukturen,

die für Fledermäuse, Brutvögel und der Avifauna ein allgemeines Lebensraumpotential bieten. Das Plangebiet selbst weist keine passenden Habitate (keine Gebäude, keine geeigneten Gehölzstrukturen) für diese Arten auf. Ebenfalls können Reptilien, Bodenbrüter und Fischotter aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche durch den Menschen ausgeschlossen werden.

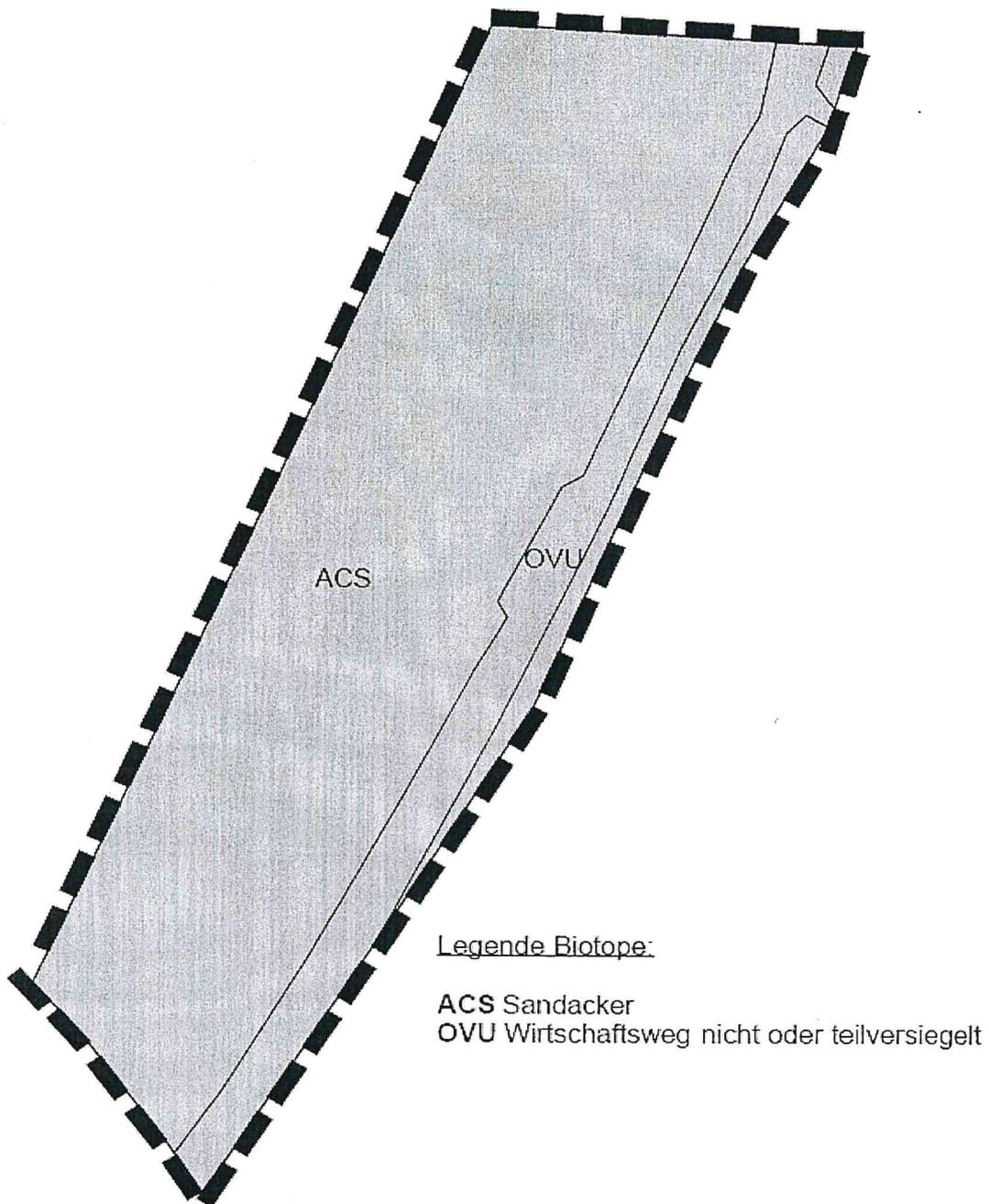


Abbildung 5: Bestand Biotoptypen

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogenen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist ggf. in Vorberei-

tung 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. Soweit eine Entseiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sind die Versiegelungen aufzureißen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die Ackerfläche würde erhalten bleiben. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv 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. Die Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Dorfstraße ist von verhältnismäßig geringem Umfang. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Minimierungsmaßnahmen sind auf der Stufe der Bebauungsplanung festzusetzen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben beansprucht die derzeitige Ackerfläche für Versiegelung und Überbauung. Durch Baum- und Strauchpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert.

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“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefformung gekennzeichnet ist. Dem Bewahren des Landschaftsbildes wird innerhalb des Biosphärenreservat Südost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen.

Das Plangebiet liegt zwischen der historischen Ortslage Alt- Reddevitz (südlich) und der zum Ort gehörenden Ferienanlage/ Campingplatz (nördlich). Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weiträumiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Reliefformung als auch die standörtliche

Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert.

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Veränderung.

Minimierung und Vermeidung: Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der rahmenden Gehölzbestände und eines entsprechenden Abstandes dazu. Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten und landschaftsbildwirksameren Standorten.

Zustand nach Durchführung: Durch die Errichtung moderner Wohngebäude entlang der Dorfstraße, wird eine Anbindung vom historischen Ortskern und Ferienanlage/ Campingplatz hergestellt, und der Ort Alt- Reddevitz baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Wald und Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des 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 (GVOBl. 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.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sowie die Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden als gebietsinterne Kompensationsmaßnahme angerechnet, da diese eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün, eine Abgrenzung gegenüber der Landschaft sowie eine entsprechende Biotopqualität anbieten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft einen Verlust des vorhandenen Biototyps Sandacker (ACS). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die neuen Wohnhäuser versiegelt. Für die Anlage von Stellplatz- 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

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sandacker (ACS)	21.01.01	3.502,00	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	3.939,75
Gesamt:		3.502,00			3.939,75

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

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.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	3.939,75 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	3.939,75 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung des Baugebietes; 11 Stck. á 25m ²	275,00	2	2	0,6	330,00
A2 Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe; 17 Stck. á 25m ²	425,00	2	2,5	0,8	850,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes:					1.180,00

Tabelle 2: Ökologische Wertermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 3.939,75 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.180,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 2.759,75 (gerundet 2.760,00) Kompensationsflächenpunkten ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren.

Externe Kompensationsmaßnahme E 1: Zahlung von 4.830,00€ zugunsten der privaten Sammelkompensationsmaßnahme „Ökokonto Prosnitz“.

Das Ökokonto Prosnitz (Gemeinde Gustow, Gemarkung Prosnitz, Landkreis Rügen) ist eine private Sammelkompensationsmaßnahme, die von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt wurde. Die Einzelmaßnahmen sind neben der ökologischen Aufwertung des Gebietes sehr stark auf die Verbesserung des Landschaftsbildes ausgerichtet. Das vorliegende Ökokonto umfasst zum einen die Anlage von extensiv zu pflegenden Strukturen als auf die Dauer von 30 Jahren zeitlich befristete Maßnahmen, andererseits auch dauerhafte Maßnahmen. Der Erstellung des Ökokontos lag der Gedanke zugrunde, dass die Maßnahme in Teilflächen abgerufen und realisiert werden. Daher wurden die Teilflächen exakt angesprochen und deren jeweilige Wertsteigerung ermittelt.

Zur Kompensation des Eingriffs wurde Maßnahme MD 8, eine dauerhafte Kompensationsmaßnahme ausgewählt:

- Entwicklung von Wirtschaftswald zu Naturwald (Flur 3, Flurstück 22), als schrittweiser (kahlschlagfreier) Umbau standortfremder Bestockungen (hier Fichte *Picea abies*) durch Entnahme einzelner Stämme und Zulassen der natürlichen Waldentwicklung durch Sukzession.

Die Gesamtmaßnahme MD 8 umfasst eine ökologische Wertsteigerung von 7.400 Punkten, für das aktuelle Vorhaben werden die benötigten 2.760 Punkte abgebucht.

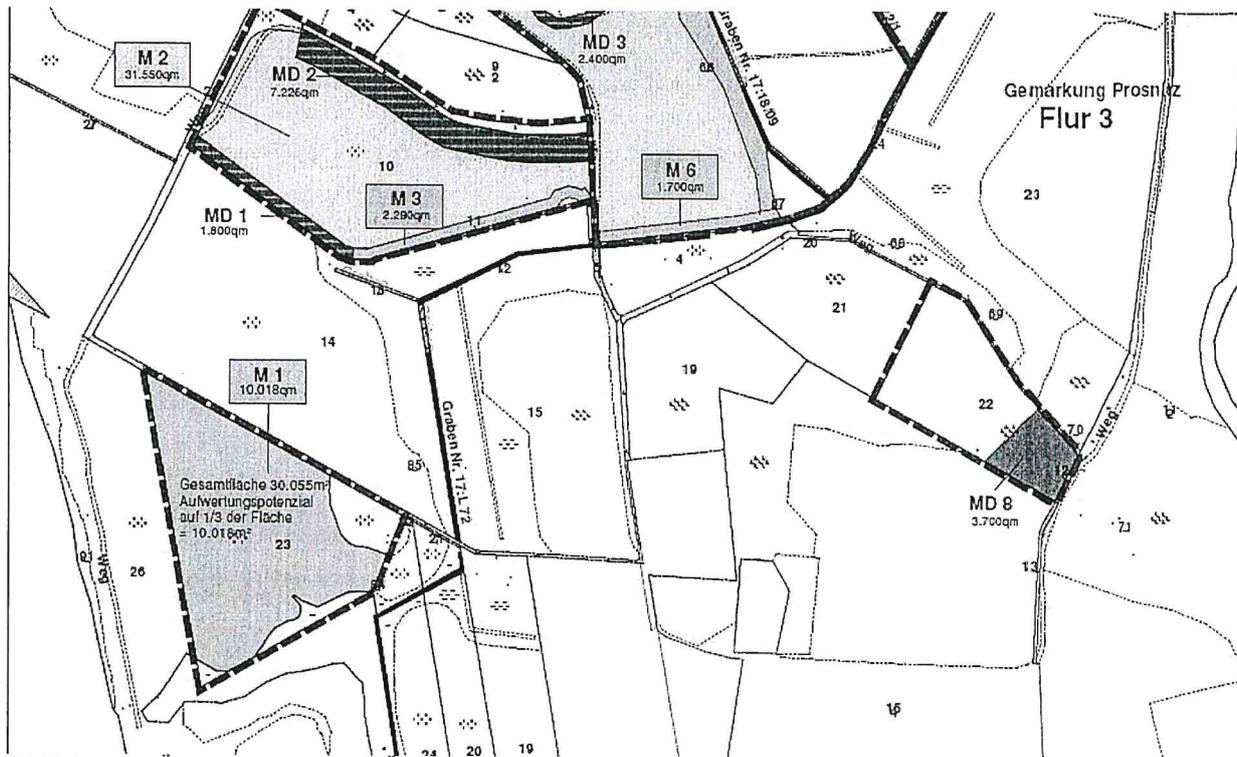


Abbildung 6: Übersichtslageplan Ökokonto Prosnitz, Ausschnitt unmaßstäblich, genordet

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
MD 8 (Teilfläche)	1.380,00	2	2,5	0,8	2.760,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes:					2.760,00

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Zahlung in den Flächenpool Prosnitz gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Aufbauend auf der rechnerisch ermittelten Wertsteigerung und der vorliegenden Kostenschätzung ergibt sich ein Preis von 1,75€ / Kompensationsflächenpunkt.

Gesamtbilanz

Mit der Zahlung von 4.830,00€ zugunsten der Sammelkompensationsmaßnahme „Ökokonto Prosnitz“ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, die von menschlicher Nutzung (Ackerflächen, angrenzende Verkehrsfläche) geprägt ist und nicht zum Aufenthalt zur Verfügung steht.

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkt-raum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Ortslage Alt-Reddevitz, die den Anwohnern und den Gäste gleichermaßen zugute kommt. Die Schaffung neuer Bauplätze für die Ansiedlung von Familien stellt eine wichtige Ergänzung zur Stabilisierung des Tourismusgewerbes sowie einen wesentlichen Bestandteil der Attraktivität der Ortslage als Wohnort dar.

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Neubaus von 11 Wohngebäuden einschließlich Erschließungsflächen. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölke-

rung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3.2.6.) Wechselwirkungen

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

Die zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortes und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Tourismusstandortes, die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich der Ortslage werden gestärkt, ggf. neue geschaffen. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

3.2.7.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura 2000

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. Sie werden als "Besondere Schutzgebiete" bzw. "Special Protected Areas (SPA)" bezeichnet.

In einem Abstand von über 300m liegen die FFH-Gebiete „Küstenlandschaft Südostrügen“ mit der EU-Nummer DE 1648-302 (nördlich des Plangebietes) und „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ mit der EU-Nummer DE 1747-301 (südlich des Plangebietes). Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Im Zuge der 4. Änderung der Flächennutzungsplanung (2007) wurde die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete mit folgender Begründung nachgewiesen: *Die gegenwärtige Nutzung der Grundfläche entspricht keinem der für das SPA benannten Lebensraumtypen. In der Karte der Rastgebiete des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans (2003) wird diese Fläche in der Kategorie wenig oder unregelmäßig genutzte Nahrungsgebiete mit geringer bis mittelhoher Bedeutung als Rastgebiet eingestuft. Rastgebiete höherer Bedeutung liegen in einer Entfernung von gut 600 m nördlich (dazwischen liegt der Campingplatz) sowie 1300 m südöstlich jenseits der Ortslagen Mariendorf und Middelhagen. Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.*

Inzwischen wurden die Schutzgebietskulissen angepasst. Das Plangebiet liegt nunmehr nicht innerhalb des SPA sondern randlich (im Nordwesten und Südosten) unmittelbar an das Schutzgebiet grenzend. Der durch angrenzende Wohn- und Ferienwohnnutzung beeinträchtigte Bereich wurde bewusst aus der Schutzgebietskulisse ausgegrenzt.

Die Küstenlandschaft des SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* ist geprägt durch eine Vielzahl eng miteinander verzahnter Landschaftselemente wie Inseln, Haken, Nehrungen, Strandwälle, kleine Wieken, Windwatten, große Flachgewässer, Strandseen, Steilküsten und Flachküsten. Die auf den angrenzenden Grundmoränenplatten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore fungieren als Nahrungsflächen für herbivore Großvögel und Watvögel.

Gebietscharakteristik: Der Strelasund und der Greifswalder Bodden bilden zusammen eine struktureiche, 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.

Sowohl die Hagensche Wiek als auch die Having werden in der Karte „Rastvögel“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktion a (sehr hoch) sowie als Ruhengewässer für Tauchenten eingestuft. Nach Aussage des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen stellen alle an das Gemeindegebiet angrenzenden Boddengewässer im gesamten Winterhalbjahr für zahlreiche Wasservogelarten (z.B. Sing- und Höckerschwäne, Bläss- und Graugänse, Blässrallen, Reiherenten, Schellenten, Eisenten, Gänsesäger) Rastgebiete dar. Sie werden alle - jeweils in Abhängigkeit von der vorherrschenden Windrichtung und -stärke - von den Tieren genutzt.

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	überwin-ternd	auf dem Durch-zug	Popu-lati-on	Erhal-tung	Isoie-rung	Gesamt
<i>Acrocephalus paludicola</i> (Seggen-rohrsänger)	i V				A	C	B	A
<i>Alcedo atthis</i> (Eisvogel)		p~7		i R	C	B	C	C
<i>Asio flammeus</i> (Sumpfhohreule)				i V	C	B	C	C
<i>Botaurus stellaris</i> (Rohrdommel)			i V		C	B	C	C
<i>Branta leucopsis</i> (Weißwangengans)				i < 5200	B	B	C	A
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i> (Alpenstrandläufer)		p ~ 5			A	C	B	A
<i>Chlidonias niger</i> (Trauerseeschwalbe)				i < 3300	A	B	C	A
<i>Ciconia ciconia</i> (Weißstorch)		p = 17			C	B	C	B
<i>Circus aeruginosus</i> (Rohrweihe)		p~35			C	B	C	B
<i>Circus cyaneus</i> (Kornweihe)				i V	C	B	C	C
<i>Circus pygargus</i> (Wiesenweihe)				i R	C	B	C	C
<i>Crex crex</i> (Wachtelkönig)		p~13			C	B	C	B
<i>Cygnus columbianus bewickii</i> (Zwergschwan)				i < 2500	A	B	C	A
<i>Cygnus cygnus</i> (Singschwan)			i < 2200		A	B	C	A
<i>Falco columbarius</i> (Merlin)				i V	C	B	C	C
<i>Falco peregrinus</i> (Wanderfalke)				i R / i = 1	C	B	C	C
<i>Gavia arctica</i> (Prachtaucher)			i < 100		C	B	C	C
<i>Gavia stellata</i> (Sterntaucher)			i < 50	i < 200	C	B	C	A
<i>Grus grus</i> (Kranich)		p = 1		i < 5000	B/C	B	C	B/C
<i>Haliaeetus albicilla</i> (Seeadler)		p = 4	i < 42	i=5	C	B	C	A/B
<i>Lanius collurio</i> (Neuntöter)		p~100			C	B	C	C
<i>Larus melanocephalus</i> (Schwarzkopfmöwe)		p < 1		i V	C	B/A	A	B
<i>Larus minutus</i> (Zwergmöwe)				i < 4000	A	A	C	A
<i>Limosa lapponica</i> (Pfuhschnepfe)				i < 2500	C	B	C	A

Lullula arbrea (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 parasisaea (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 3: 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	nichtziehend	ziehend			Gebietsbeurteilung			
		brütend	überwin-ternd	Auf dem Durchzug	Po-pu-lati-on	Erhal-tung	Iso-lie-run-g	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	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 (Reiherente)		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 4: 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 Verbuchungszonen 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 Küstenüberflutung	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgschancen 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	
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 Struktureichtums 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	Keine

einer reichhaltigen Molluskenfauna	
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-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 aufgeforsteter Dünen und Strandwälle	Keine

Tabelle 5: 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 Bodden werden traditionell im Rahmen der kleinen Küstenfischerei mit Reusen, Stellnetzen bewirtschaftet. Auf Küstenüberflutungsmooren findet Grünlandwirtschaft statt.

Kennzeichnend für das Gebiet sind große Brackwasserlagunen, die von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt werden.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Stellnetzfischerei
- Störung durch un gelenkten Bootsverkehr und Angeln
- Wasservogeljagd,
- un gelenkte 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.

Auswirkungen auf das geplanten Vogelschutzgebiet SPA 1747-402: In die Standarddatenbögen wurden aufgrund der erweiterten Schutzgebietskulisse eine Vielzahl zusätzlicher Vogelarten aufgenommen, die für den in der Planung betroffenen Lebensraum Ackerflur keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Konflikte mit den überwiegend an Wasserlebensräume sowie Feuchtwiesen angepassten Zielarten bedeuten.

Unter Berücksichtigung der angepassten Schutzgebietskulisse sowie der für das erweiterte Gebiet relevanten Arten wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Lebensraumangebots sowie des Erhaltungszustands der schutzgebietsrelevanten Populationen vermutet.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebiets ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

3.2.8.) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan 4/2010 „Wohnbebauung Alt-Reddevitz“ der Gemeinde 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 Um-

gebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Trennwirkung der Ortslage wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“, FFH-Gebiet DE 1747- 301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ sowie SPA DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“) ausüben.

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 keine Biotop von höherer Wertigkeit 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.

Middelhagen, Juni 2011