

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

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

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

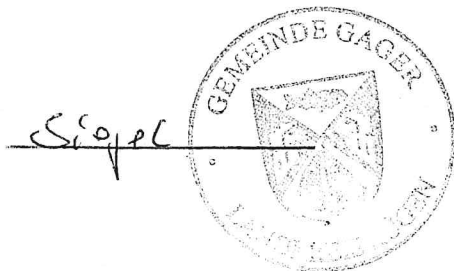
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

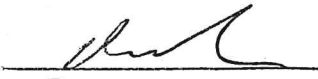
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Gager / Rügen

Genehmigungsexemplar




Quilitzsch
Bürgermeister

Begründung



Siegel

[Handwritten Signature]
Quilitzsch
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundsätze.....	4
1.1) Aufgabenstellung.....	4
1.2) Ziele der Planung.....	4
1.3) Planungsgrundlage.....	4
1.4) Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2) Ausgangslage.....	5
2.1) Natürliche Gegebenheiten.....	5
2.1.1) Geographische Lage und Topographie.....	5
2.1.2) Klima und Witterung.....	6
2.1.3) Wasser und Boden.....	6
2.1.4) Schutzgebiete des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	6
2.1.5) Überflutungsgefahr.....	7
2.1.6) Altlasten.....	7
2.2) Geschichtliche Entwicklung.....	8
2.2.1) Geschichtliche Entwicklung.....	8
2.2.2) Denkmalschutz.....	8
2.3) Gemeindeentwicklung im letzten Jahrzehnt.....	8
2.3.1) Einwohnerentwicklung.....	8
2.3.2) Wohnungsbau / Wohnungsversorgung.....	9
2.3.3) Soziale Infrastruktur.....	10
2.3.4) Wirtschaft.....	10
2.3.5) Dienstleistungen / Einzelhandel.....	11
2.3.6) Tourismus.....	11
2.4) Erschließung / technische Infrastruktur.....	13
2.4.1) Verkehr.....	13
2.4.2) Technische Infrastruktur.....	13
2.4.3) Vermessungsmarken.....	14
2.5) Bauleitplanung.....	15
2.6) Regionale Zusammenhänge.....	16
2.7) Stärken - Schwächen.....	18
3) Planung 2020.....	20
3.1) Entwicklungskonzept.....	20
3.1.1) Räumliches Leitbild.....	20
3.1.2) Tourismusentwicklung.....	20
3.1.3) Einwohnerentwicklung.....	21

3.2) Flächenausweisung.....	21
3.2.1) Wohnbauflächen.....	21
3.2.2) Gemischte Bauflächen.....	23
3.2.3) Sonderbauflächen.....	23
3.2.4) Gemeinbedarfsflächen.....	23
3.2.5) Grünflächen.....	23
3.3) Sonstige Darstellungen	24
3.3.1) Überörtliche Wanderwege.....	24
3.3.2) Nachrichtliche Übernahmen.....	24
3.4) Flächenbilanz.....	25
4) Umweltbericht.....	25
4.1) Umweltbericht.....	25
4.1.1) Allgemeines.....	25
4.1.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	28
4.1.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	42
4.1.4) Mensch und seine Gesundheit.....	51
4.1.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	51
4.1.6) Wechselwirkungen.....	52
4.1.7) Zusammenfassung.....	52
5) Quellenverzeichnis.....	52

1) Ziele und Grundsätze

1.1) Aufgabenstellung

Gemäß § 5 BauGB erstreckt sich der Flächennutzungsplan auf das ganze Gemeindegebiet und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Wegen der besonderen Situation der Gemeinde im Biosphärenreservat Südost-Rügen sind große Bereiche des Gemeindegebiets jedoch der unmittelbaren gemeindlichen Planung entzogen, rund zwei Drittel des Gemeindegebiets sind als NSG (die Daten des LUNG zu den NSG gehen über die Gemeindegrenze hinaus und umfassen auch Wasserflächen, so dass kein genauer Anteil errechnet werden kann) ausgewiesen. Angesichts dieser Einschränkungen liegt der Schwerpunkt des Flächennutzungsplans auf der Entwicklung der drei Siedlungsbereiche: Gager, Groß Zicker sowie Zicker-Ausbau. Naturschutzrechtlicher Schutzstatus sowie die naturschutzfachlich angestrebte Entwicklung werden nachrichtlich übernommen. Hierbei kann insbesondere auf den Pflege- und Entwicklungsplan Ostrügensche Boddenlandschaft des Landschaftspflegeverbands Ostrügen e.V. zurückgegriffen werden. Zukünftig werde die zu erstellenden Managementpläne der Natura-2000 Schutzgebiete für die relevanten Flächen verbindlich sein.

1.2) Ziele der Planung

Die Gemeinde Gager strebt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet. Als staatlich anerkannter Erholungsort spielen die Anforderungen des Tourismus dabei eine zentrale Rolle (vgl. § 4 Kurortgesetz M-V). Grundsätzlich wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden angestrebt (als nicht vermehrbare natürliche Ressource).

Dabei sind vor allem folgende strukturellen und räumlichen Aspekte hervorzuheben:

- behutsamer Ausbau des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig, insbesondere der weitere Ausbau des Hafens Gager bei gleichzeitiger
- Sicherung der Wohnnutzung in den gesamten Ortslagen Gager und Groß Zicker zur Vermeidung von nur saisonal genutzten Rolladensiedlungen,
- Konzentration der Entwicklung auf baulich vorgeprägte Bereiche, insbesondere Brachen (Abbau und Vermeidung städtebaulicher Missstände) und vorgeprägte Arrondierungsbereiche.

1.3) Planungsgrundlage

Die Planung basiert auf der DTK im Maßstab 1:10.000 des Landesvermessungsamts M-V.

1.4) Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im folgenden werden daher die relevanten Raumordnungspläne hinsichtlich der für den FNP Gager bedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zusammengefasst. Das RROP VP befindet sich derzeit in Überarbeitung. In Aufstellung befindliche Ziele sind als ein Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

Landesraumentwicklungsprogramm 2005

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird das gesamte Gemeindegebiet als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Zum überwiegenden Teil wird diese Darstellung überlagert mit der nachrichtlich dargestellten Ausweisung als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet. Kleinere Teilbereiche sind als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt, was der Bedeutung des Ortes als staatlich anerkanntem Erholungsort entspricht.

Funktional ist die Gemeinde Gager dem Mittelbereich Bergen auf Rügen zugeordnet, der wiederum dem Oberbereich Greifswald / Stralsund angehört.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RROP VP)

Derzeit wird das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern überarbeitet. Grundlage dieser Planung ist der Entwurf 2008 zum 2. Beteiligungsverfahren des Regionalen Planungsverbands Vorpommern.

Die flächenhaften Darstellungen des RROP VP sind aus dem Landesraumentwicklungsprogramm entwickelt. Auch hier ist das Gemeindegebiet zum großen Teil als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Als Tourismusschwerpunktraum sind die Ortslagen Gager und Groß-Zicker sowie der Siedlungsbereich Zicker-Ausbau im Osten des Gemeindegebietes dargestellt. Der Hafen Gager ist als solcher durch Symbol dargestellt.

2) Ausgangslage

2.1) Natürliche Gegebenheiten

2.1.1) Geographische Lage und Topographie

Die Gemeinde Gager liegt im Südosten Rügens auf der Halbinsel Mönchgut. Im Norden, Westen und Süden grenzt die Gemeinde an den Bodden, im Osten an die Ostsee. Nordöstlich grenzt die Gemeinde Middelhagen (Ort Lobbe), südöstlich die Gemeinde Ostseebad Thiessow an.

Das Gemeindegebiet umfasst 868ha. Die größte West-Ost Ausdehnung beträgt ca. 4,5km, in Nord-Süd-Richtung ca. 3,3 km. Die Gemeinde besteht aus den beiden Orten Gager und Groß-Zicker sowie dem Siedlungsbereich Zicker-Ausbau.

Die Halbinsel Mönchgut vereint verschiedene Landschaften auf kleinem Raum. An der Ostsee finden sich lange Sandstrände, im Westen die Boddenküste (teils mit steil abbrechenden Hochufern, teils mit dicht bewachsenen Niederungen). Die Landschaft ist hügelig und hat mit dem Bakenberg die höchste Erhebung im Gemeindegebiet mit 66mHN.



Abbildung 1: Regionale Lage

2.1.2) Klima und Witterung

Das Gemeindegebiet Gager ist dem Bereich des Ostseeküstenklimas von Mecklenburg-Vorpommern zuzurechnen. Es unterliegt einem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen, wobei die maritimen Komponenten deutlich überwiegen. In dieser Klimazone sind die Winter relativ mild und die Sommer oft nur mäßig warm. Die kältesten und wärmsten Monate des Jahres - Januar und Juli - weisen gegenüber der Jahresmitteltemperatur von 8,5° C eine verhältnismäßig geringe Schwankung auf.

Infolge der relativ östlichen Lage Rügens und dem dadurch vorhandenen kontinentalen Einfluss ist jedoch eine relative Niederschlagsarmut bei hoher Luftfeuchtigkeit zu verzeichnen. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 560 - 570 mm.

2.1.3) Wasser und Boden

Die naturräumlichen Gegebenheiten der Gemeinde Gager sind durch die angrenzende Ostsee bzw. den Bodden geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung nimmt damit einen Anteil von knapp 70% des Gemeindegebietes ein.

Der Anteil der Waldflächen an der gemeindlichen Bodenfläche beläuft sich auf 8,3% (Anteil Mecklenburg-Vorpommern rund 21%, Landkreis Rügen 15,6%).

2.1.4) Schutzgebiete des Umwelt- und Naturschutzrechts

Große Teile des Gemeindegebiets unterliegen einem naturschutzrechtlichem Schutzstatus. Zu nennen sind insbesondere folgende Schutzgebiete nach nationalem bzw. internationalem Recht:

Internationale Schutzgebiete

- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund
- FFH Küstenlandschaft Südostrügen DE 1648-302
- FFH Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom DE 1747-301
- FFH marin Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht DE 1749-302

Nationale Schutzgebiete

- NSG Mönchgut: Zicker N 189b,
- NSG Mönchgut: Salzwiesen bei Middelhagen N 189d,
- LSG Biosphärenreservat Südost-Rügen, Zonen I-III (LSG mit zentraler Bedeutung).
Das Kliff und die Laubwaldfläche im bisherigen NSG Zickersches Höft gehören zur Schutzzone I (Kernzone) des Biosphärenreservats. Die weiteren Flächen des NSG Mönchgut mit seinen Teilflächen gehören zur Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone). Die Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) ist Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.
- 200m-Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V,
- geschützte Alleen nach § 27 LNatG M-V.,
- 7m-Uferbereiche nach § 81 LWaG M-V entlang Gewässern 2. Ordnung.

Trinkwasserschutzzone Gager

Die Bebauung von Gager liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III bzw. zu Teilen in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Nr. 1648-02 Gager (Beschluss Nr. 66-15/77 vom 31.03.1977), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Danach sind Neubebauungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestands in der TWSZ II verboten. Aufgrund der Überarbeitung der Grundwasserentnahmen aus der Wasserfassung Gager und Anpassung der Entnahmen an den tatsächlichen Bedarf erfolgte 2001-2004 eine Neuberechnung des Grundwassereinzugsgebiets und damit der Schutzzonen II und III. Hierbei ergeben sich einige bedeutende Unterschiede. Insbesondere erfolgte auch die Berücksichtigung von Grundstücksgrenzen. Die Wasserbehörde ist angehalten, solange die neuen TWSZ nicht festgesetzt sind, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31(4) LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Gegenwärtig entscheidet die Wasserbehörde des LK über die Zulassung von Maßnahmen und Handlungen in der TWSZ II im Ausnahmegenehmigungsverfahren nach § 136 (2) LWaG.

2.1.5) Überflutungsgefahr

Die Ortslagen Gager, Groß Zicker sowie Zicker-Ausbau liegen innerhalb des Überflutungsgebiets der Having. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Angesichts einer teilweise geringeren Höhenlage sind Bereiche der Ortslagen als überflutungsgefährdet einzustufen.

Das STAUN Stralsund plant derzeit für die Ortslage Gager den Ausbau der Küstenschutzanlage.

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

2.1.6) Altlasten

Altlastenstandort in der Gemeinde sind

- ehem. Deponie am Kirchhof in Groß Zicker,
- wilde Bauschuttdeponie an Kreuzung Gager/Groß Zicker,
- ehem. Deponie an d. Straße nach Gager,

- alte Kippe „Ruge“ am Fahrradweg nach Gager,

Die ehem. Bootswerft Gager wird vom Umweltamt des Landkreises weiterhin als Altlastenverdachtsfläche geführt, obwohl im Zuge der Neubebauung des Wertgeländes (Wohnpark, Port Gager) die Altlast durch Bodenaustausch umfassend saniert wurde. Nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund (STAUN) ist der Bereich der Slipanlage der ehemaligen Bootswerft Gager nach der bekannten Aktenlage durch entsprechende Gutachten als Altlast registriert. Da ein abschließendes Gutachten zu der fachgerechten Beseitigung der mit Schwermetallen und Mineralölen hochkontaminierten Bodenbereiche bislang nicht vorliegt, bleibt die Kennzeichnung dieses Bereiches als Altlast bestehen.

2.2) Geschichtliche Entwicklung

2.2.1) Geschichtliche Entwicklung

Gager

1360 verkaufte die Familie von Bonow den Ort „Jawer“ dem Kloster Eldena. Mitte des 16. Jahrhunderts gehörten zum Ort fünf Bauernhöfe, während zwei als wüst bezeichnet wurden. Insbesondere in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts kam es zu einem starken Anwachsen, so dass 1867 bereits zahlreiche Bauern-, Büdner- und Häuslerstellen mit insgesamt 34 Häusern und 184 Einwohnern erfasst wurden. Mit dem Wachstum wurde der ursprüngliche Weiler zur Zeile ausgebaut.

Der Hafen Gager wurde in NS-Zeiten als Militärstützpunkt angelegt und beherbergte zu DDR-Zeiten eine florierende Bootswerft. Nach der Wende entstand eine Industriebrache, bevor das Areal beräumt und als Hafenquartier mit Wohn- und Ferienhäusern sowie einer Fischräucherei mit Restaurant und angeschlossener Ferienanlage neu bebaut wurde.

Groß Zicker

Die erste Erwähnung fand der Ort in der Knytlinga-Saga, welche um 1260 herum in einem isländischen Kloster aufgezeichnet wurde. 1356 erfolgte der Verkauf des Landes Zicker durch Kurt von der Osten an die Familie von Bonow. Wie Gager wurde Groß Zicker noch im 14. Jahrhundert von der Familie Bonow an das Kloster Eldena verkauft. 1536 wurde der Ort in herzoglichen Besitz übernommen und 1574 zählte Groß Zicker bereits elf Bauernhöfe, einen Krug, sechs Katen und die Pfarre.

Rund 300 Jahre später wurden 42 bewohnte Häuser mit insgesamt 279 Einwohnern erfasst. Mit dem deutlichen Einwohnerwachstum entwickelte sich das ursprüngliche Zeilendorf zum heutigen Straßendorf.

2.2.2) Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landkreises (Stand 07.11.20007) sind folgende Denkmale verzeichnet:

Gager,	Nr. 224	Grundschule
Gager, Boddenstraße 07 (Groß Zicker)	Nr. 327	Büdnerie
Gager, Boddenstraße 19 (Groß Zicker)	Nr. 328	Katen
Gager, Boddenstraße 21 (Groß Zicker)	Nr. 330	Pfarrhaus
Gager, Boddenstraße 22 (Groß Zicker)	Nr. 331	Stall (Ürkvitz)
Gager, Boddenstraße 23 (Groß Zicker)	Nr. 332	Wohnhaus mit Stall
Gager, Boddenstraße 33 (Groß Zicker)	Nr. 334	Bauernhaus
Gager, Boddenstraße 35 (Groß Zicker)	Nr. 335	Pfarrwitwenhaus
Gager, Zum Höft 27	Nr. 225	Wohnhaus
Gager, Zum Höft 45	Nr. 226	Wohnhaus und Bauernhof
Gager, Zum Höft 51	Nr. 227	Häuslerei
Groß Zicker	Nr. 326	Kirche
Groß Zicker	Nr. 337	Friedhof mit Grabstelle Helen Ernst

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten

von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sache bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlicher Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.“

2.3) Gemeindeentwicklung im letzten Jahrzehnt

2.3.1) Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Gager hatte zum Stichtag 04.12.2007 411 Einwohner; hinzu kommen 47 Einwohner, die mit Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet sind (11,4%). Die Einwohner verteilen sich wie folgt auf die Orte.

	OT Gager		OT Groß Zicker	
	gesamt	davon Hauptwohnung	gesamt	davon Hauptwohnung
1996	229	205	231	215
1997	236	213	224	206
1998	241	215	209	193
1999	240	212	227	207
2000	245	230	227	208
2001	257	235	235	213
2002	253	230	236	214
2006	256	226	222	202
2004	257	229	224	202
2005	254	226	215	195
2006	247	220	220	197
04.12.2007	238	213	220	198

Langfristig ist die Gemeinde vom allgemeinen Bevölkerungsrückgang der Region betroffen; 1971 verzeichnete die Statistik noch 492 Einwohner, die bis 1998 auf nur knapp über 400 zurückgingen.

In der Gemeinde nimmt die Einwohnerzahl jedoch entgegen den allgemeinen Trend im Land sowie im Landkreis wieder zu. Während Gager von 1990 bis 2004 einen Einwohnerzuwachs von immerhin 3 % verzeichnete, war in den Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz in diesem Zeitraum insgesamt ein geringer Bevölkerungsrückgang von 3% zu verzeichnen. Im Landkreis Rügen nahm die Bevölkerung um 16%, in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt um 10% jeweils deutlich stärker ab.

Grund für diese positive Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Gager ist vor allem die anhaltende Zuwanderung. Von 1998 bis 2004 zogen 29 Personen neu in die Gemeinde, während der natürliche Saldo für den Zeitraum mit -15 Personen deutlich negativ ausfällt (Überwiegen der Sterbefälle gegenüber den Geburten).

Dabei ist nicht nur eine Zuwanderung in der Altersgruppe der 50+ Jährigen (sog. Residenz-Tourismus, Altersruhesitze) zu verzeichnen. Getragen wird die Einwohnerentwicklung vielmehr durch einen Zuzug in der Folge der Zunahme der Arbeitsplätze in der Region, vor allem in den Seebädern Göhren, Baabe und Sellin.

Die Auswirkungen der Zuwanderung zeigen sich nicht zuletzt auch in der Altersstruktur. Während im Land der Anteil der über 65 Jährigen von 13,8% (1998) auf 18,7% (2004) stieg, lag er in Gager vergleichsweise konstant bei rund 18%. Der Anteil der Personen im erwerbstätigen Alter (15 bis 65 Jahre) an der Gesamtbevölkerung liegt in der Gemeinde bei 70,7% (Mecklenburg-Vorpommern: 70,3; BRD: 71%).

Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde Gager 1998 bis 2004

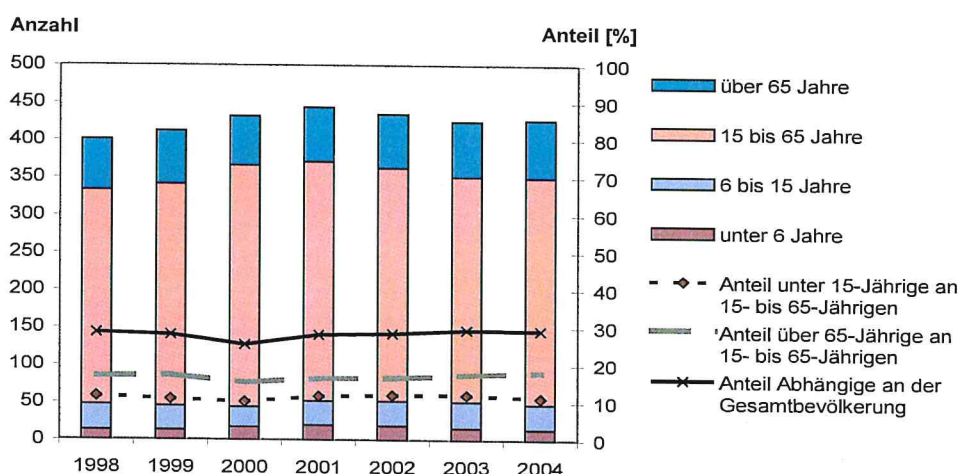


Abbildung 2: Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde Gager 1998 bis 2004

2.3.2) Wohnungsbau / Wohnungsversorgung

In den letzten Jahren war in der Gemeinde Gager eine rege Bautätigkeit insbesondere im Wohnungsbau zu verzeichnen, die begründet war durch

- die steigenden Einwohnerzahlen (Haupt- und Nebenwohnsitze),
- zunehmenden Wohnflächenkonsum (Wohnfläche pro Einwohner) sowie
- Ersatzbedarf für in Ferienwohnungen umgewandelte Wohngebäude (bzw. neu fertig gestellte Ferienhäuser, die bauordnungsrechtlich als Wohngebäude erfasst werden).

Mit rund 33 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner (2004) lag die Fertigstellungsrate bezogen auf den Einwohnerbestand um ein Vielfaches über dem Landesdurchschnitt. Auch in den Jahren davor (14 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner in 2000 und 2002) war eine deutlich überdurchschnittliche, wenn auch statistisch nicht ganz so hohe Fertigstellungsrate zu beobachten (M-V zwischen 4 und 7 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der Wohnungen erhöhte sich in Gager im Zeitraum von 2000 bis 2004 bei nahezu konstanter Einwohnerzahl von 260 auf 296.

Ein Großteil der Wohnungen wird touristisch als Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze (Residenz-Tourismus) genutzt.

Der hohen Anteil an Wohngebäuden mit Fremdenverkehrsfunktion schlägt sich statistisch in einer Überversorgung mit Wohnungen (1,4 Einwohner pro Wohnung) sowie in einem für den ländlichen Raum ungewöhnlich hohen Anteil an Kleinwohnungen (Ein-/Zweizimmerwohnungen) nieder. 22% des Wohnungsbestands fällt in die Kategorie der Ein- und Zweizimmerwohnungen (LK mit 14,2%, M-V mit 9,0 %). Auch die Zahl der großen Wohnungen (7+ Zimmer) ist in Gager mit 14,5% überdurchschnittlich (LK mit 3,4%, M-V mit 3,7 %).

2.3.3) Soziale Infrastruktur

Angesichts der geringen Einwohnerzahlen ist bestehen in der Gemeinde nur wenige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

- Die Gemeinde Gager ist Sitz der regionalen Grundschule mit angeschlossener Kinderta-

gestätte (für Thiessow, Gager, Middelhagen). Die Grundschule, die derzeit von rund 70 Schülern besucht wird, ist im Schulentwicklungskonzept des Landkreises Rügen als langfristiger Schulstandort aufgenommen.

- Im Ort Groß-Zicker befindet sich eine Kirche mit regelmäßigen Gottesdiensten und sonstigen Veranstaltungen (Pfarramt und das Pfarrwitwenhaus als Veranstaltungsort mit jährlich ca. 20.000 Besuchern) sowie der gemeinsame Friedhof der beiden Orte.

In der Gemeinde sind keine Ärzte niedergelassen (Thiessow und Göhren). Die nächsten Apotheken befinden sich in Göhren und Sellin, das nächste Krankenhaus in Bergen auf Rügen.

2.3.4) Wirtschaft

Die Beschäftigtenquote (Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren) liegt in der Gemeinde Gager unterhalb von 30 % (Amt Mönchgut-Granitz über 60 %, M-V über 40 %), was die wirtschaftliche Abhängigkeit der Gemeinde von den nahen Seebädern unterstreicht. Viele Beschäftigte pendeln in die Nachbarorte zur Arbeit. Die Gemeinde ist nicht zuletzt wegen der vergleichsweise moderaten Grundstückspreise ein beliebter Wohnort.

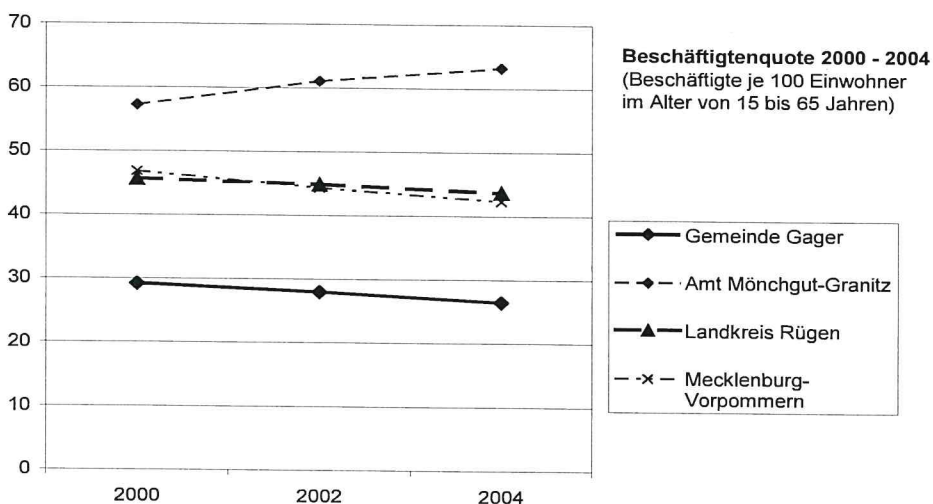


Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigtenquote 2000 bis 2004

Die Wirtschaft der Gemeinde Gager ist fast vollständig abhängig vom Tourismus. Rund 40% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Wirtschaftszweig "Handel, Gastgewerbe und Verkehr" tätig, der Bereich "sonstige Dienstleistungen" macht noch einmal gut 30% aus. Allerdings nahm zwischen 2000 und 2004 der Anteil des primären und sekundären Sektors (Land- und Forstwirtschaft sowie produzierendes Gewerbe) von knapp 15% auf über 25% zu. Ausschlaggebend hierfür waren Ansiedlungen im Bereich des Baunebengewerbes (Tischlerei, Trockenbau).

2.3.5) Dienstleistungen / Einzelhandel

In der Gemeinde befinden sich lediglich kleinere Verkaufseinrichtungen sowie einige wenige touristische Dienstleistungsbetriebe (z.B. Fahrradverleih). Einwohner und Gäste sind schon bei Einkäufen des periodischen (täglichen) Bedarfs auf die Gemeinden Thiessow sowie Göhren oder Baabe/Sellin (als ausgewiesenes Unterzentrum) angewiesen.

2.3.6) Tourismus

Der Tourismus ist die Haupteinnahmequelle der Gemeinde Gager. Dies gilt sowohl für die privaten wie die öffentlichen Haushalte (Steuereinnahmen, Kurabgabe).

Die Gemeinde Gager ist staatlich anerkannter Erholungsort gemäß § 4 des Kurortgesetzes M-V. Diese Anerkennung setzt voraus:

- eine landschaftlich bevorzugte und klimatisch günstige Lage mit lufthygienischen Verhält-

nissen, die die Erholung unterstützen,

- einen entsprechenden Ortscharakter sowie die Erhaltung der landschaftlichen Strukturen unter Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes,
- für die Erholung geeignete Einrichtungen sowie Lese- und Aufenthaltsräume,
- Radwege, erschlossenes Wanderwegenetz, Möglichkeiten für Sport und Spiel,
- Bademöglichkeit; diese muss bewacht sein, wenn die Lage an einem Badegewässer kennzeichnend für den Erholungsort ist.

Die naturräumliche Qualität der Gemeinde liegt in der landschaftlichen Ausstattung der Halbinsel sowie dem nahen Strand (Zicker-Ausbau). Vorherrschend ist der Natururlaub [Erholung in der Natur mit Wassersport (Seekajak, Segeln, Angeln), Wandern und Radfahren]. Vergleichsweise viele Gäste sind Stammgäste, die regelmäßig wiederkommen.

Als wichtige größere Tourismuseinrichtungen in der Gemeinde sind z.B. zu nennen in Gager:

- Port Gager mit Einzel- /Doppelzimmern sowie fünf Ferienhäuser (insg. 64 Betten),
- Pension „Fröhlich“ mit 8 Zimmern und 7 Appartements (insg. 40 Betten),
- Pension „Am Hafen“ mit 9 Doppelzimmern und einem Appartement (insg. 22 Betten),
- Wellness Aparthotel „Boddenhus“ mit 12 Appartements,
- Campingplatz mit 200 Standplätzen (entspricht ca. 500 Betten) sowie festen Bungalows
- Marina Port Gager mit 50 Liegeplätzen für Sportboote

sowie in Groß Zicker bzw. Zicker-Ausbau:

- Feriendorf „Groß Zicker“ mit 16 Ferienwohnungen und 5 größeren Ferienhäusern
- Ferienappartements „Taun Höft“ mit 9 Appartements (36 Betten)
- „Haus an der Düne“ mit 11 Ferienwohnungen.

2004	Betten ²	Ankünfte	Übernachtungen	Auslastung [%] ¹	Durchschnittliche Betriebsgröße	Anzahl der Betriebe	Aufenthaltsdauer
Baabe	1.579	36.363	238.284	41,3	49	32	6,6
Gager	462	6.563	49.874	29,6	29	16	7,6
Göhren	3.383	64.355	453.107	36,7	81	42	7,0
Lancken-Granitz	257	3.790	25.558	27,2	29	9	6,7
Middelhagen	1.582	29.084	165.039	28,6	39	41	5,7
Sellin	4.791	117.861	634.524	36,3	72	67	5,4
Thiessow	551	8.224	51.847	25,8	39	14	6,3
Amt Mönchgut-Granitz	12.605	266.240	1.618.233	35,2	57	221	6,1
Landkreis Rügen	41.936	1.007.337	5.390.251	35,22	66	632	5,4
Land MV	164.970	4.944.927	21.350.459	35,46	63	2620	4,3

Tabelle 1: gewerblicher Tourismus im regionalen Vergleich 2004
(Quelle: Statistisches Landesamt M-V, eigene Auswertung)

¹ Auslastung = Übernachtungen / Betten * 365 Tage; der Wert weicht von der offiziellen Statistik ab, da die bestehenden statt der angebotenen Betten als Basiswert dienen

² Betten in gewerblichen Einrichtungen

In den vier Jahren von 2000 bis 2004 nahm in der Gemeinde Gager die Bettenzahl der gewerblichen Einrichtungen geringfügig um 2,2% zu, während im Amtsbereich Mönchgut-Granitz insgesamt ein mit 6,8% mehr als dreifach so starker Zuwachs zu verzeichnen ist. Positiv entwickelt hat sich die Auslastung von 25,9 % auf 29,6%. Allerdings liegt Gager damit noch immer deutlich unter der Auslastungen der gewerblichen Beherbergungseinrichtungen Rügens insgesamt (2000: 32%, 2004: 33,6%). Die Aufenthaltsdauer liegt mit 7,6 Tagen z.T. deutlich über den Gemeinden des Amtsbereichs. Die durchschnittliche Betriebsgröße (Anzahl der Betten in gewerblichen Einrichtungen) ist dagegen deutlich unterdurchschnittlich.

Das Bild eines kleinteilig strukturierten Tourismus wird noch deutlicher, wenn man die Zahlen der Kurverwaltung Gager heranzieht, die auch die privaten Gastgeber erfasst. Statt der 462 gewerblich bewirtschafteten Betten wurden in 2004 rund 1.500 Betten registriert; die Zahl der Betten stieg bis 2007 auf 1.675 Betten. Nur rund 220 Betten und damit 13% entfallen auf die klassische Hotellerie (Hotel, Pension), 50 Betten (3%) auf Erholungsheime. Alle übrigen Betten verteilen sich auf die Kategorien Ferienwohnungen bzw. -häuser und Privatzimmer.

Die von der Kurverwaltung für alle Betriebsarten ermittelte Auslastung liegt in den letzten Jahren regelmäßig bei rund 22%, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer je Gast bei gut 8 Tagen.

So wenig diese Zahlen einerseits hinsichtlich des wirtschaftlichen Ertrags des Tourismus befriedigen können (keine Saisonverlängerung durch qualitative Angebote der Beherbergungsbetriebe), so zeigen sie jedoch andererseits, dass die Einkünfte aus dem Tourismus in der Bevölkerung breit gestreut sind. Hohe Bedeutung ist deshalb einer weiteren Qualifizierung der Privatanbieter beizumessen.

Auffallend ist ferner, dass mit 365 Betten bzw. 22% des Gesamtangebots die Zweitwohnungsbesitzer eine der großen Anbietergruppen darstellen. Zweitwohnsitze zeigen damit einen größeren Effekt als bei oberflächlicher Betrachtung zu vermuten wäre: Die Zuwanderer verhalten sich nicht nur passiv (Flächenkonkurrenz mit Vermietungstourismus), sondern engagieren sich durchaus wirtschaftlich in der Gemeinde.

2.4) Erschließung / technische Infrastruktur

2.4.1) Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV): Die Gemeinde Gager ist über die L 292 Richtung Norden angeschlossen, die im weiteren Verlauf in die B 196 mündet, die der großräumigen Anbindung über Bergen und der B 96 Richtung Festland dient. Durch die Inbetriebnahme der neuen Strelasundquerung ist die großräumige Verbindung Rügen - Festland deutlich verbessert worden.

Landesstraße L 292: An der Landesstraße dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (StrWG-MV §31, (1)). Die Erlaubnis des Straßenbauamtes Stralsund ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der L 292 geschaffen oder geändert werden sollen (StrWG-MV §22 (1)).

Kreisstraße RÜG 8: Die Kreisstraße beginnt an der Landesstraße 292 und endet am Ortseingang Gager. Die ist 2,32 km lang und im Mittel 5,50 m breit. Das Anbaurecht regelt das Straßen- und Wegegesetz M-V. Die RÜG 8 wird dem anfallenden Ziel- und Quellverkehr überwiegend gerecht. Sie hat vorwiegend Erschließungsfunktion für die Gemeinde Gager. Die wegerechtliche Verkehrsbedeutung einer Kreisstraße ist nicht gegeben. Umstufungsbestrebungen des LK konnten aus Gründen des fehlenden Einvernehmens mit der Gemeinde bisher nicht umgesetzt werden. Ausbaubestrebungen an der Kreisstraße bestehen nicht.

ÖPNV: Gager ist über die Buslinie 24 der Rügener Personenverkehrs GmbH (RPNV) erschlossen. Diese Linie führt von Bergen über Göhren Richtung Klein Zicker und verkehrt wochentags ab 4:40 Uhr bis 18:40 Uhr stündlich. Allerdings ist der Takt in Gager deutlich verringert. Mit der Buslinie 20 besteht eine zweite Anbindung an das regionale Busverkehrsnetz von Königstuhl über Sassnitz, Binz, Göhren Richtung Klein Zicker. Auch hier ist der Takt in Gager deutlich verringert.

Die Linien 20 und 24 sind hinsichtlich der Taktung aufeinander abgestimmt, so dass trotz der abgelegenen Lage eine hinreichende Busanbindung gegeben ist.

Seeverkehr: Die Gemeinde grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee, Hagensche Wiek und Zickersee.

Der Ort Gager verfügt über einen eigenen Hafen, der früher der Fischerei diente. Heute ist der Bedarf für Fischer zurückgegangen, gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Liegeplätzen für Sportboote. In Verbindung mit der Einrichtung "Port Gager" dient der Hafen nicht mehr rein der Fischerei-

gewerbe, sondern auch dem Freizeitsektor.

Vom Hafen Gager aus bestehen regelmäßige Schiffsverbindungen auf dem Bodden nach Lauterbach/Baabe sowie nach Peenemünde auf Usedom.

Fernradwege: Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Radfernwege Nr. 6 „Mecklenburger Seenplatte-Rügen“ und der „Rügen Rundweg“ sowie mehrere regionale Routen.

2.4.2) Technische Infrastruktur

Ver-/Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). In Gager besteht eine Trinkwasserfassung aus 4 Brunnen mit einer zulässigen Entnahmemenge von Q (365) und 350m³/d. Darüber hinaus wird die Versorgung über einen Hochbehälter mit einem Fassungsvermögen von 2 * 150m³ sowie das Verbundsystem mit dem WW Sellin garantiert.

Das Versorgungsnetz wurde in wesentlichen Abschnitten in den vergangenen Jahren erneuert und erweitert. Eine Löschwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden. Es sind alternative Möglichkeiten (Löschwasserteiche, -behälter) vorzusehen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die zentralen Anlagen des ZWAR. Dabei werden einzelne Bereiche über reine Drucksysteme, andere über gemischte Systeme (teils Gefälle- und teils Drucksystem) entsorgt. Die Überleitung erfolgt auf die Kläranlage Göhren. Das Schmutzwasser wurde ebenfalls in den letzten Jahren erneuert und erweitert.

Im Gemeindegebiet verfügt der ZWAR über keine bzw. nur in Ausnahmebereichen (Hafen Gager) über öffentliche Regenwasserkanäle. Soweit technisch möglich sollte das Regenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden.

Hochwasserschutz

Angesichts der Überflutungsgefahr von Teilen der Ortslagen bestehen für beide Orte Planungen für neue Hochwasserschutzanlagen.

Das Vorhaben Sturmflutanlage Ortslage Gager wurde mit Planfeststellungsbeschluss vom 10.02.2005 festgestellt. Die entsprechende Deichtrasse wird als Fläche für den Hochwasserschutz aufgenommen. Für den Deichbau Gager sind die Bauausführungsunterlagen für den 1. BA westlicher Teil ab Hafenzufahrt fertiggestellt, so dass mit dem Bau der Sturmflutanlage durch das STAUN bei Einstellung der Geldmittel begonnen wird.

Auch für Groß Zicker werden boddenseitig Flächen für den Hochwasserschutz für den geplanten Deich Groß Zicker dargestellt. Es liegt eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung vor, die Grundlage der Darstellung in der Planzeichnung des FNP bildet. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Deichbaumaßnahmen können derzeit noch keine verbindlichen Aussagen getroffen werden. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde ist als Ausgleichsmaßnahme für den neuen Boddendeich die Schlitzung des bestehenden Boddendeiches geplant. (Entwidmung und Aufgabe des Deichs).

Nach Umsetzung der geplanten Deichbauvorhaben Boddendeiche Gager und Groß Zicker wird die Unterhaltungspflicht des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die derzeit vorhandenen Deiche Gager und Groß-Zicker abgelöst werden.

2.4.3) Vermessungsmarken

Im Gemeindegebiet Gager befinden sich Vermessungsmarken, die nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVBl. M-V S. 5224) gesetzlich geschützt sind.

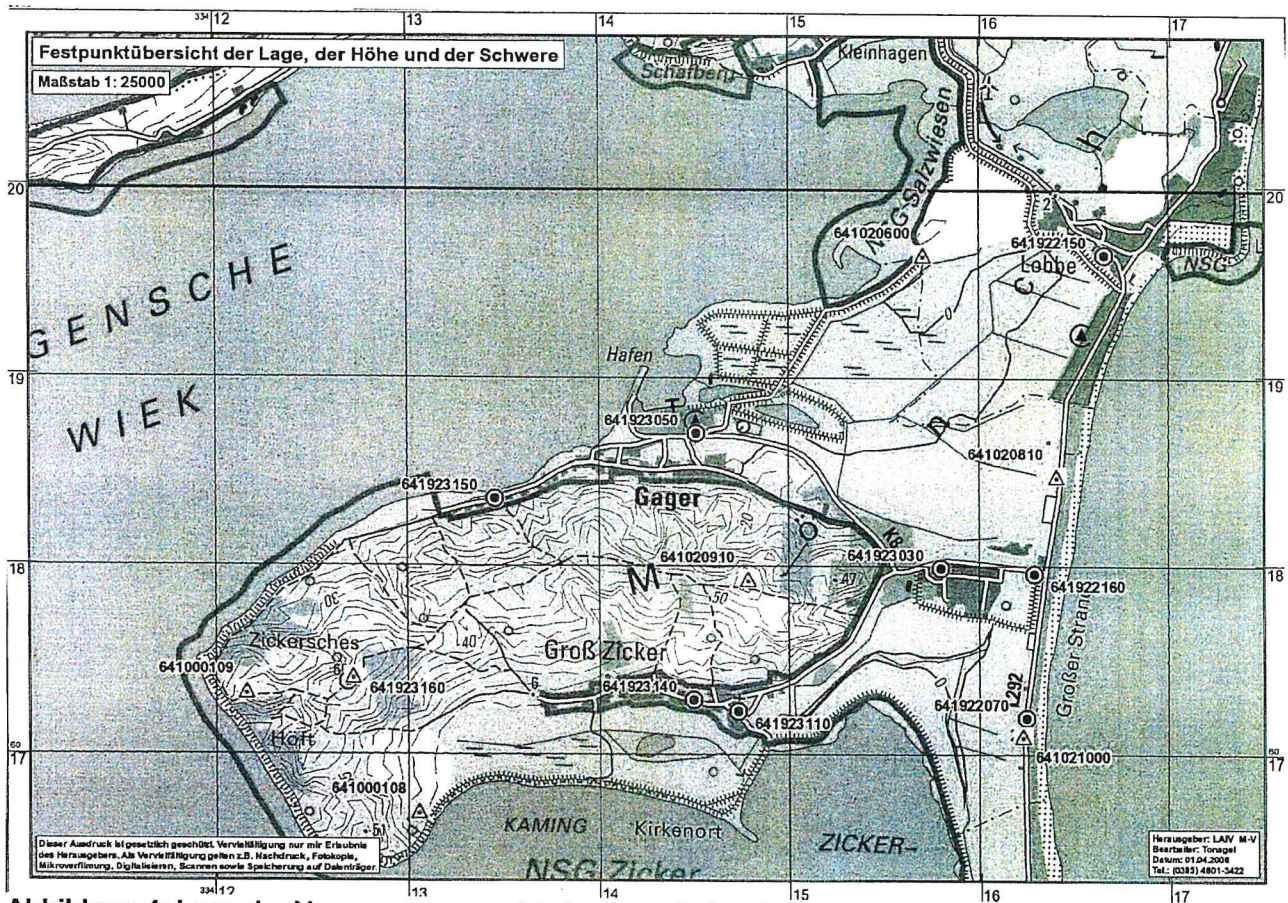


Abbildung 4: Lage der Vermessungspunkte im Gemeindegebiet

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben im Gemeindegebiet erneut Stellungnahmen beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden Festpunktbeschreibungen zu Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage ersichtlich ist. Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (4 Wochen vor Baubeginn) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

2.5) Bauleitplanung

Das Baugeschehen konzentrierte sich vor allem auf die beiden Ortslagen Gager und Groß Zicker (Lücken- und Ersatzbebauung nach § 34 BauGB). Die Liste der bisher abgeschlossenen Bauleitplanverfahren ist deshalb vergleichsweise kurz.

- vB-Plan „Ferienanlage Groß Zicker – Ausbau“ (rechtskräftig, umgesetzt)
- vB-Plan „Hafen“ (aufgehoben, in den landseitigen Bereichen ersetzt durch B-Plan Nr. 3)
- B-Plan Nr. 3 „Hafenrand Gager“ (rechtskräftig seit Mitte 2004) umfasst den südlichen Hafenrandbereich mit der Fläche der ehemaligen Werft. Auf der Grundlage der Angebotsplanung entstanden bisher die Ferienanlage Port Gager (Fischräucherei mit Gaststätte und Beherbergung) sowie einige Wohn- und Ferienwohnhäuser.
- B-Plan Nr. 4 „Hafenrand Gager – Ost“ (in Aufstellung, Genehmigung erteilt) umfasst den östlichen Hafenrandbereich. Geplant ist die Errichtung von 9 Wohn- bzw. Ferienwohngebäuden.

2.6) Regionale Zusammenhänge

Abseits förmlicher Betrachtung regionaler Verflechtungen (Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung, interkommunale Abstimmung der Bauleitplanung) wird im Rahmen der Bestandsanalyse die regionale Situation insbesondere unter dem Gesichtspunkt möglicher Chancen für die Gemeinde Gager analysiert.

Das von allen Gemeinden im Amtsbereich verabschiedete Regionale Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz gibt für den Amtsbereich folgende zusammenfassende Strategieempfehlungen:

- **Optimierung der Beherbergungsstruktur:** Angesichts der höheren Ausgabebereitschaft der Hotelgäste nicht nur für die Unterkunft selber, sondern auch für Gastronomie, Einkauf und Sport- oder Freizeitaktivitäten, wird die dringend notwendige Verbesserung der Wertschöpfung vor allem über einen höheren Anteil an Hotelübernachtungen zu erreichen sein. Gleichzeitig verspricht die Ausweitung der Hotelkapazitäten den Abbau der Saisonalität durch bessere Belegungszahlen über das gesamte Jahr hinweg. Dabei muss kurzfristig auch ein weiterer Kapazitätsausbau hingenommen werden, da es illusorisch wäre, auf einen Umbau gänzlich ohne Zuwachs zu hoffen.
Für besonders wertschöpfungsintensive Anlagen z.B. des Gesundheitstourismus sollte weiterhin eine aktive Ansiedlungspolitik betrieben und dazu attraktive Flächen an landschaftlich herausragenden Standorten vorgehalten werden.
- **Ansiedlung von Residenten:** Zur Stärkung der Zentralität der Seebäder (Sellin, Baabe, Göhren) sollte die Zuwanderungsbereitschaft der über 45-Jährigen gezielt genutzt werden. Nur durch die Ansiedlung von Residenten wird die Abwanderung / Schrumpfung der einheimischen Bevölkerung ausgeglichen und die ganzjährige Kaufkraft vor Ort gestärkt werden können. Der Zuzug kann gleichzeitig genutzt werden, um nur kurzfristig genutzte Beherbergungskapazitäten abzubauen.
- **Ausbau der landschaftsgebundenen Freizeitmöglichkeiten:** Die Erweiterung der Hotelkapazitäten wird nur gelingen, wenn stärker als bisher Zielgruppen für den Herbst- und Frühjahresurlaub angesprochen werden können. Außerhalb der Badesaison ist für den überwiegenden Teil der Gäste die Landschaft der eigentliche Grund ihres Kommens. Die Kosten für Anreise und Übernachtung stellen quasi das „Eintrittsgeld“ dar, das man für Erlebnisse in der Landschaft zu zahlen bereit ist. Der Amtsbereich Mönchgut-Granitz hat hier angesichts seiner Landschaftspotenziale besondere Chancen. Allerdings weist die Erschließung der Landschaft für den Tourismus noch erhebliche Defizite auf. Auszubauen sind sowohl die maritime Infrastruktur als auch landseitige Freizeitmöglichkeiten.
- **Stärkung der Erlebnisqualität der Orte:** Anspruchsvolle Hotelgäste erwarten neben dem Landschaftserlebnis auch lebendige Orte mit „maritimem Flair“ und einer intakten Infrastruktur. Gerade die Seebäder als Retortenorte des frühen Tourismus sind zeitgemäß für den heutigen Tourismus weiterzuentwickeln. Angesichts der dezentralen Siedlungsstruktur mit relativ kleinen Orten und einer insgesamt geringen Bevölkerungszahl wird die Stärkung der Orte jedoch nur mit zusätzlicher ganzjähriger Kaufkraft gelingen (siehe Ansiedlung von Residenten).
- **Stärkung der Wohnstandorte:** Um eine Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern, sind auch zukünftig neue Wohnbauflächen zu erschließen. Schon aus der anhaltenden Zunahme der Wohnfläche je Einwohner (Wohnstandard) entsteht ein erheblicher zusätzlicher Bedarf (vgl. 2.3.4). Angesichts der wirtschaftlichen Überlegenheit der gewerblich-touristischen Nutzungen sind durch die Gemeinden Vorkehrungen gegenüber einer Zweckentfremdung der Wohnbauflächen zu treffen. Zu empfehlen ist z.B. eine Einflussnahme durch die Gemeinden bei der Grundstücksentwicklung (mit entsprechend gesteuerter Vergabe der Bauplätze).

Die genannten Strategien werden nicht in allen Gemeinden bzw. Orten im Amtsbereich gleichermaßen Anwendung finden. Zu berücksichtigen bei der Umsetzung der Strategieempfehlungen ist die ausgeprägte Aufgabenverteilung zwischen den Badeorten Sellin, Babbe, Göhren einerseits

und den kleineren Gemeinden im Umfeld andererseits.

Für Gager sind insbesondere folgende Abschnitte zu erwähnen.

- Nutzung von Baulandpotenzialen in den ländlichen Gemeinden: Gerade in den weniger verdichteten ländlichen Gemeinden besteht vielfach noch erhebliches Potenzial für eine aktive Innenentwicklung beziehungsweise für kleinteilige Arrondierungen. In den ländlichen Orten sollte der Ausbau des Tourismus auf private Einrichtungen ortsansässiger Einwohner beschränkt, der Schwerpunkt zukünftiger Entwicklung stärker auf den familiengerechten Wohnungsbau ausgerichtet werden.
- Nutzung von Außenstandorten für exklusive Vorzeigeprojekte: Gerade die boddenseitigen Orte verfügen über Außenstandorte, die angesichts einer Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs besondere Standortqualitäten und damit besondere Entwicklungsmöglichkeiten bieten: (Zicker-Ausbau in Gager). Diese Landschaftspotenziale könnten gezielt eingesetzt werden, um gemäß dem Vorbild von Anlagen wie z.B. Fürst Jaromar in Thiessow, dem „Solthus“ am Baaber Bollwerk oder dem „Wreecher Hof“ (außerhalb des Amtsbereichs) außergewöhnliche Anlagen mit hoher Wertschöpfung und großer Außenwirkung zu ermöglichen.

Der Ausbau landschaftsgebundener Freizeitmöglichkeiten ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Die Badeorte sind auf die kleineren Gemeinden als ihr „Hinterland“, in dem der Tourist sich bewegen kann, angewiesen. Dabei wird im Sinne einer Besucherlenkung unterschieden zwischen Aktivitäts- und Erlebnisräumen im unmittelbaren Anschluss an die Badeorte einerseits sowie naturnahen Erholungsräumen wie das Gemeindegebiet von Gager andererseits.

- Sicherung des naturnahen Erholungsraums: Außerhalb der ortsnahen Aktivitätsräume ist die naturnahe Kulturlandschaft zu sichern und für den Tourismus als ruhiger Erholungsraum zu entwickeln (Wandern, Rad Fahren, Reiten, Angeln, Segeln, Surfen, ...). Mit der vorgeschlagenen Abgrenzung der naturnahen Erholungsräume werden die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte berücksichtigt, indem die bestehenden großen Schutzgebiete (Having, Zickersche Berge) weitgehend integriert und größere zusammenhängende und vernetzte Flächen auch für eine aktive Naturentwicklung ausgewiesen werden. Das Natur- und Freizeiterleben einschließlich der natur- und landschaftsverträglichen sportlichen Betätigung zur Erholung im Sinne des § 10 (1) Nr.13 BNatSchG in der freien Natur ist i.d.R. keine Nutzung, die über einen längeren Beurteilungszeitraum erkennbar zu signifikanten Auswirkungen führt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass im Einzelfall einzelne Besucherlenkungsmaßnahmen erforderlich sein können, wenn insbesondere im Gebiet gegen Tritt empfindliche Biotope bzw. störepfindliche Arten vorkommen.

Konkret werden für das Gemeindegebiet von Gager vorgeschlagen:

- Ausbau der überörtlichen Wanderwege, insbesondere Einrichtung von Wanderwegen
- vom Ort Lobbe durch die Wiesen nach Gager sowie
- vom Seebad Thiessow entlang des Boddenufers auf dem bestehenden Deich nach Groß Zicker und weiter Richtung Zickersches Höft; evtl. mit Anbindung über eine Fährverbindung nach Klein Zicker.
- Nutzung der Standortqualitäten von Zicker-Ausbau für weitere hochwertige Ansiedlungen.

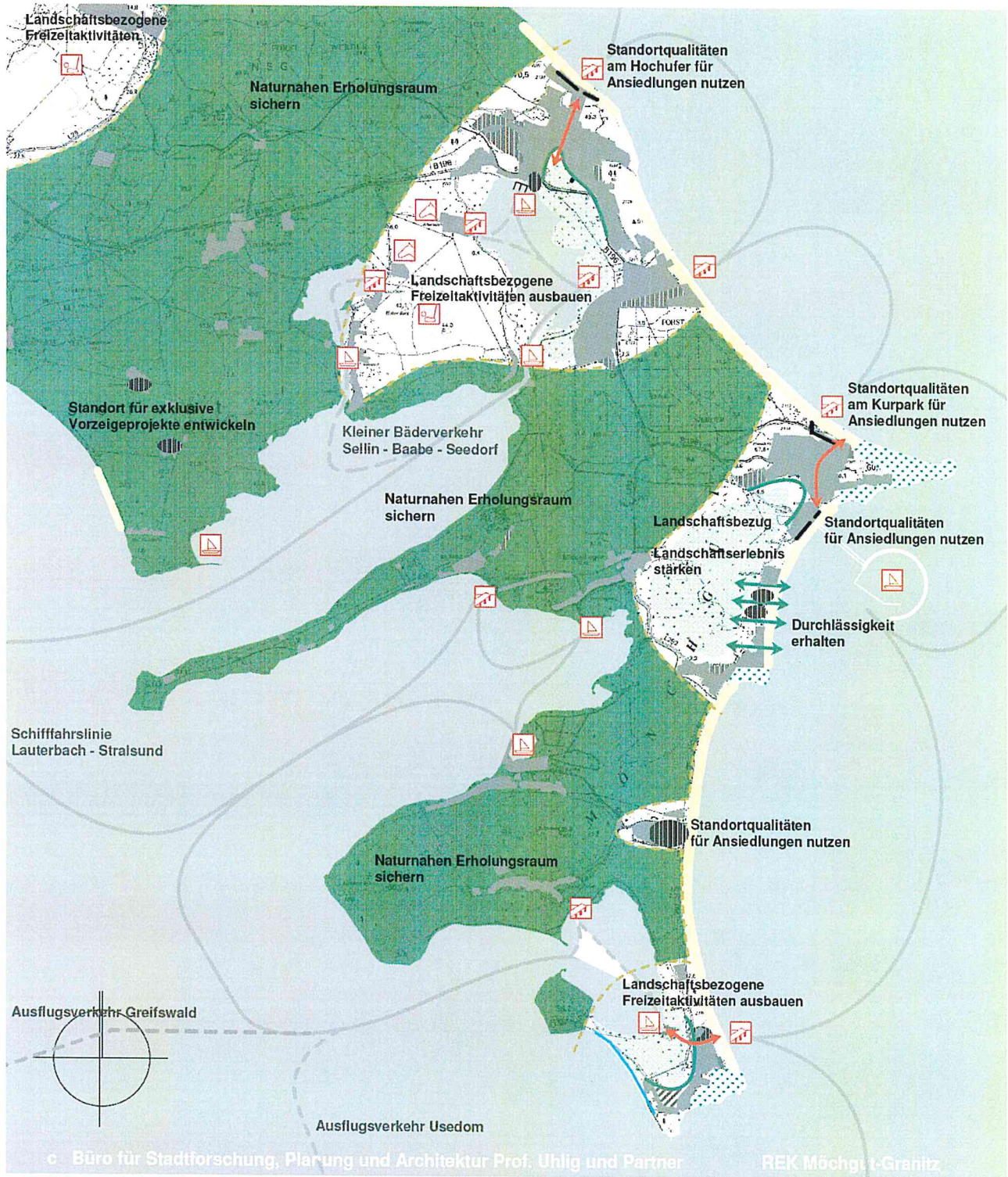


Abbildung 5: Räumliche Schwerpunkte, Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz

2.7) Stärken - Schwächen

Die Ausgangslage der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Gager lässt sich wie folgt zusammenfassen:

<i>Thema</i>	<i>Stärken/Potenziale</i>	<i>Schwächen/Risiken</i>
Lage, Landschaft	Lage an Ostsee und Bodden, lange Küstenlinie (fast 80 % der Gemeindegrenze ist Küstenlinie, d.h. 12 km Küste liegen im Gemeindegebiet) hügelige, abwechslungsreiche Landschaft/ gute Aussichtsmöglichkeiten Lage im Biosphärenreservat Südost-Rügen (Imagefaktor) keine Splittersiedlungen, Siedlungstätigkeit auf Ortslagen Gager und Groß-Zicker konzentriert	Ortslagen liegen in größerer Entfernung zum Badestrand (Entfernung > 1,5 km)
Ortsbild	Ortslagen haben ursprünglichen (dörflichen) Charakter bewahrt, zahlreiche Einzeldenkmale, Denkmalbereichsausweisung in Vorbereitung	Wenige (öffentlichen) Aufenthaltsbereiche in den Ortslagen
Übernachtungsangebot	vielfältiges Übernachtungsangebot: (Hotel/Pensionen, Ferienhäuser/-wohnungen, Campingplatz, Privatzimmer) Port Gager mit besonderem Angebot: maritimes Flair auf dem Land	geringe durchschnittliche Betriebsgröße, deshalb teilweise Defizite hinsichtlich Ausstattung kaum Beherbergung mit saisonverlängerndem Angebot
Freizeitangebote	vielfältige Wassersport- und Wandermöglichkeiten, Badestrand Hafen Gager mit Fischerei und Fischräucherei / Erlebnisgastronomie als attraktiver Aufenthaltsbereich Nähe zu den klassischen Seebädern (Sellin, Binz, Göhren, Thiessow)	wenige Schlechtwetterangebote in der Gemeinde
Wirtschaft	regional wachsendes Arbeitsplatzangebot Teilhabe breiter Bevölkerungsschichten an touristischer Wertschöpfung durch hohen Anteil an Privatvermietung	Hohe Abhängigkeit vom Tourismus, starke Saisonalität der Beschäftigung, geringe Bandbreite der Tätigkeitsfelder geringe Beschäftigtenquote im Ort, große Zahl an Auspendlern
Einwohner, Soziale Infr.	Steigende Einwohnerzahlen, beliebter Wohnort regionale Grundschule in der Gemeinde	Entfernung zu weiterführende Schulen (Gymnasien in Sassnitz und Bergen) wenig Angebote für örtliche Jugend
Verkehr	Lage abseits der Durchgangsstraßen, kein Durchgangsverkehr Anbindung an Fahrgastschiffahrt (Hafen Gager) ausbaufähig	hohe Abhängigkeit von MIV, nur eingeschränkte Erreichbarkeit für ÖVNP, keine überregionale Verbindung

Tabelle 2: Stärken-Schwächen-Analyse

3) Planung 2020

3.1) Entwicklungskonzept

3.1.1) Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild gründet auf der Analyse bestehender Mängel und Chancen (vgl. 2.7).

Die Gemeinde Gager besteht aus den Ortsteilen Gager und Groß-Zicker, in denen sich die Siedlungstätigkeit bandförmig konzentriert. Bis auf die Ortslagen und der Bereich Zicker-Ausbau unterliegt nahezu das gesamte Gemeindegebiet dem Naturschutz. Siedlungstätigkeit im Bereich Wohnungsbau ist auf die Ortsteile zu beschränken. Touristische Einrichtungen befinden sich küstennah. Folgende Grafik veranschaulicht die derzeitige Situation schematisch:

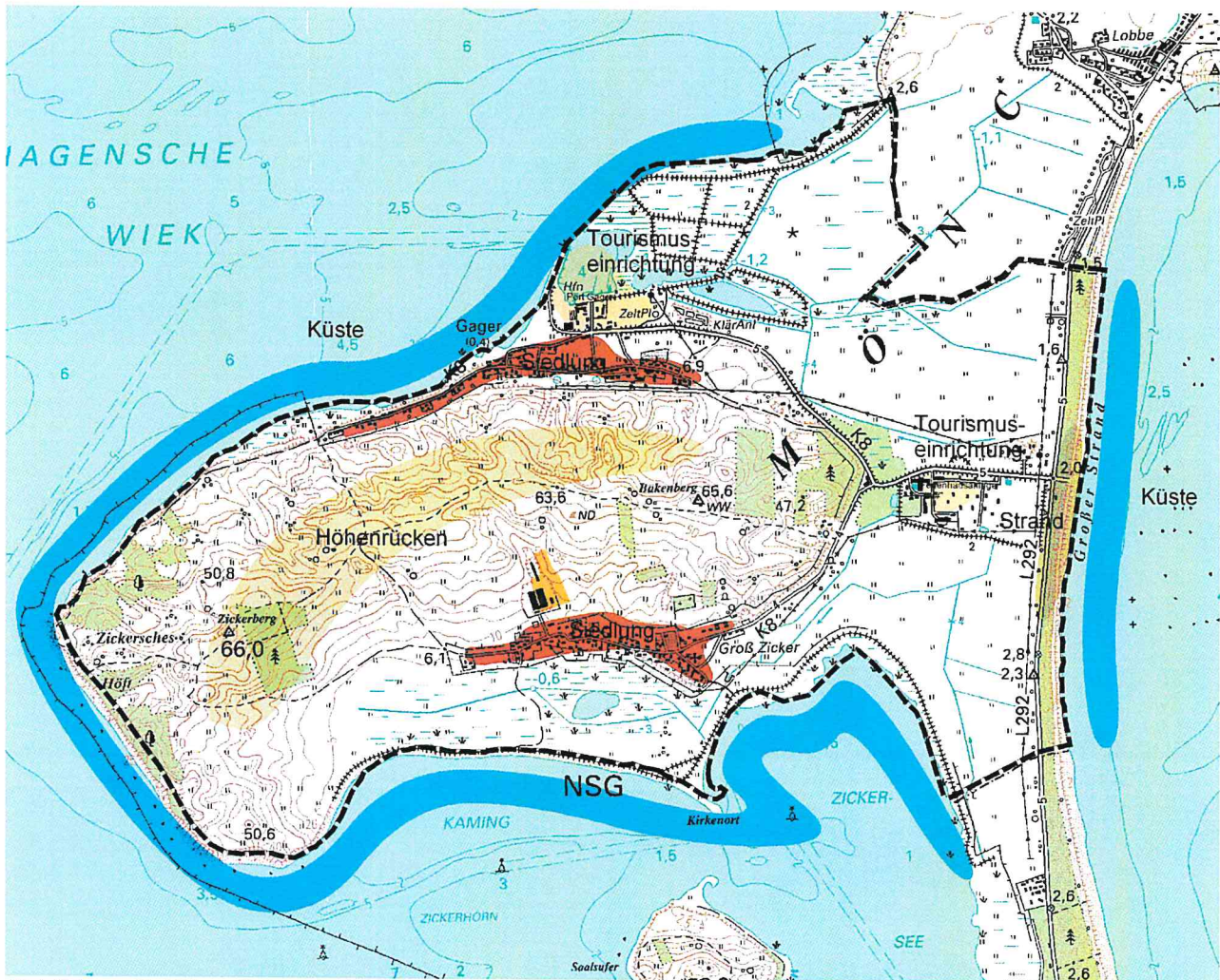


Abbildung 6: Räumliches Leitbild

3.1.2) Tourismusentwicklung

Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftszweig in der Gemeinde, der jedoch bei den SV-Beschäftigten rückläufig ist.

Angesichts der vergleichsweise großen Entfernung zum Strand ist für die Gemeinde der Naturtourismus von zentraler Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Übernachtungsgäste am Ort als auch für Tagesbesucher aus den umliegenden Ferienorten.

Zur Festigung der Attraktivität sollen deshalb die Bewegungsmöglichkeiten in der Landschaft gesichert und weiter ausgebaut werden:

- Ausbau der überörtlichen Wanderwegeverbindungen nach Lobbe und Thießow,

- Ausbau der Grünflächen als zentrale Aufenthaltsbereiche (Spiel-, Sportplatz),
- Vorhaltung einer Sondergebietsfläche für touristische Infrastruktur (Ausstellung)

3.1.3) Einwohnerentwicklung

Bei der Prognose der Einwohnerentwicklung sind die natürliche Einwohnerentwicklung und Wanderungen differenziert zu betrachten. Entgegen dem allgemein für den Landkreis prognostizierten Trend ist für die Gemeinde Gager insgesamt auch für die Zukunft von einer stabilen Einwohnerentwicklung auszugehen. Einwohnerverluste durch eine rückläufige natürliche Entwicklung werden auch zukünftig durch Zuwanderung ausgeglichen, um die regionale Arbeitskräftenachfrage zu erfüllen. Hinzu kommt ein gewisses Zuwanderungsplus in der Altersgruppe der 50+ Jährigen (Residenz-Tourismus), die sich ebenfalls verstärkend auf die Wohnungsnachfrage auswirken wird.

Maßgeblicher Faktoren für den Flächenbedarf sind deshalb

- „Zweckentfremdung“ von (bestehenden) Wohngebäuden als Ferienwohnungen bzw. nicht nur ausnahmsweise Errichtung von Ferienwohngebäuden in Wohngebieten,
- der zunehmende Wohnflächenkonsum pro Einwohner, der nicht zuletzt durch kleinere Haushaltsgrößen und zunehmende Alterung hervorgerufen wird. Bezogen auf Mecklenburg-Vorpommern soll die Haushaltsgröße von 2,19 Personen/ Haushalt derzeit auf 2,07 Personen/Haushalt im Jahr 2020 zurückgehen, was bei konstantem Einwohnerstand einen zusätzlichen Bedarf von gut 5% des Wohnungsbestands verursacht.

Für die Flächenbedarfsplanung wird deshalb zugrunde gelegt: Steigender Wohnflächenkonsum sowie zunehmende Nachfrage von Seiten des (Residenz-)Tourismus lassen eine anhaltende Nachfrage erwarten.

Insgesamt ist angesichts des lebhaften Baugeschehens der letzten Jahre jedoch zu erwarten, dass die mögliche Nachfrage wegen der zunehmenden Flächenknappheit nicht vollständig umgesetzt werden kann.

3.2) Flächenausweisung

3.2.1) Wohnbauflächen

Die Ortslagen Gager und Groß-Zicker werden im Wesentlichen als Wohnbauflächen ausgewiesen, auch wenn dies nicht exakt dem Wortlaut der BauNVO entspricht. Wie bei Ferienorten üblich mischen sich in den Ortslagen gleichberechtigt Wohnen und Tourismus (mit Beherbergung und touristischem Wohnen/Ferienwohnen). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in der Regel darunter subsumierten Ferienwohnungen (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, vgl. § 22 BauGB) stellen in Gager und Groß Zicker keine Ausnahmen dar, sondern sind gleichwertiger Bestandteil der Gebietscharakteristik.

Angesichts dieser Schwierigkeit wurden alternative Ausweisungen erwogen.

- Eine Darstellung als gemischte Baufläche wurde jedoch wegen der damit verbundenen immissionsrechtlichen Problematik verworfen (höhere schalltechnische Orientierungswerte für klassische Gemengelage widersprechen dem Erholungsanspruch).
- Eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (z.B. Feriengebiet) könnte sich auf die Ermächtigung des § 1(3) Satz 3 BauNVO stützen, die Art der Nutzung auch abweichend von den normierten Gebietstypen festzulegen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sonstige Sondergebiete nur dann in Frage kommen, wenn sie sich substantiell von den normierten unterscheiden. Ob allein die Gleichwertigkeit von Wohnen und Erholungsnutzung für eine Besonderung ausreicht, erscheint fraglich.

Am ehesten wären auf die Siedlungsbereiche in Gager und Groß Zicker viele der Aussagen zu besonderen Wohngebieten anzuwenden (§ 4a BauNVO). Insbesondere das Abstellen auf die ausgeübte Wohnnutzung, die nicht vorwiegend ausgeübt werden muss, erscheint angesichts der zahlrei-

chen Wohngebäude mit Fremdenverkehrsfunktion als richtig. Auch die generelle Zielsetzung (Erhalt der Wohnnutzung; hier zur Verhinderung der Entstehung von nur saisonal genutzten Rollladensiedlungen) sowie die besondere Eigenart (Überlagerung durch mit der Wohnnutzung grundsätzlich vereinbaren Betrieben und Anlagen; hier: Einrichtungen des Fremdenverkehrs) treffen für die bereits weitgehend bebauten Gebiete in den beiden Orten zu.

Hinsichtlich der Abgrenzungen orientieren sich die Flächendarstellungen im Wesentlichen am baulich geprägten Bestand. Bisher als Außenbereich anzusprechende Flächen werden nur dort einbezogen, wo es aus Gründen des Maßstabs nicht anders sinnvoll ist oder wo durch behutsame Arrondierung Baumöglichkeiten auf bereits vorgeprägten Flächen geschaffen werden können. Grundsätzlich werden die Bauflächendarstellungen an den Ortsrändern enger gefasst als in der jeweiligen Ortsmitte, um eine weitere Verdichtung in den Randbereichen auszuschließen. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten werden im Folgenden als Potenziale abgeschätzt, wobei die tatsächliche (eigentumsrechtliche) Verfügbarkeit nicht ermittelt wurde.

Der Potenzialabschätzung liegen folgende Parameter zugrunde:

Flächengröße: ca. 20m x 30m = ca. 600m² Grundstücksfläche pro Bauplatz,

Lage: innerhalb der dargestellten Bauflächen an vorhandener Straße.

Zur Umsetzung wird die Gemeinde abschnittsweise Bebauungspläne aufstellen, die den typisch lockeren Charakter der dörflichen Siedlungsstruktur u.a durch Festsetzung von Reetdächern sowie durch gezielte Freihaltung einzelner Lücken langfristig sichern.

Gager

Die bauliche Entwicklung konzentriert sich vor allem auf Ersatzbebauung und einzelne Lückenschlüsse im Siedlungsbereich (ca. 20 Bauplätze). Da die Grundstücke heute großteils als private Gärten genutzt werden, ist damit zu rechnen, dass nur ein Teil der Baulücken geschlossen werden wird. Für die Bedarfsermittlung wird von einer Umsetzungsquote von 50% in den nächsten 10 Jahren ausgegangen.

Zusätzlich werden zwei bislang unbebaute Flächen im Süden der Ortslage aufgenommen:

- Der unbebaute Bereich westlich des Wasserwerks stellt mit knapp 70m Entfernung zwischen den Gebäuden eine Baulücke dar und ist nach § 34 BauGB bebaubar (ca. 4 Bauplätze).
- Im Bereich östlich des Wasserwerks beträgt die Entfernung knapp 110m (ca. 5 Bauplätze). Angestrebt wird eine lockere Einzelhausbebauung, die auch weiterhin stellenweise einen Ausblick auf den Hang erlaubt. Der Bereich ist durch die Nähe zum Siedlungsbereich vorgeprägt, so dass zur planungsrechtlichen Absicherung eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 ausreichend ist.

Für den Ort Gager ergibt sich damit für den Planungszeitraum ein Potenzial von ca. 19 Bauplätzen.

Groß Zicker

Im Ort Groß-Zicker liegt das Potenzial bei ca. 4 bis 6 Bauplätzen. Auch hier wird für die Bedarfsermittlung von einer Umsetzungsquote von 50% in den nächsten 10 Jahren ausgegangen.

Zusätzlich zum bestehenden bebauten Innenbereich werden zwei bislang unbebaute Flächen als Arrondierung aufgenommen, die beide unmittelbar an der Dorfstraße liegen und ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand bebaut werden können:

- Im Bereich vor dem Schafstall sind rund 4 Bauplätze möglich. Der Bereich ist erschlossen und durch die Nähe zum Siedlungsbereich vorgeprägt.
- Auch die Lücke am westlichen Ortsausgang kann unter Wahrung einer aufgelockerten Struktur bebaut werden, insgesamt sollten jedoch nur 3 bis 4 Bauplätze entstehen, um der besonderen Situation am Übergang in die offene Landschaft gerecht zu werden.

Der im 1. Offenlageentwurf für die Bebauung vorgesehene Bereich am östlichen Ortseingang (bei der Kirche) wurde aufgegeben, nachdem die Bebauung am Schafstall durch die Untere Natur-schutzbehörde ermöglicht wurde.

Für den Ort Groß Zicker ergibt sich damit für den Planungszeitraum ein Potenzial von ca. 11 Bauplätzen.

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Ort Gager	12,6 ha	ca. 19 Bauplätze, Wohn- und Ferienwohnnutzung
Ort Groß Zicker	11,4 ha	ca. 11 Bauplätze, Wohn- und Ferienwohnnutzung
Wohnbauflächen insgesamt	24,0 ha	ca. 30 Bauplätze, Wohn- und Ferienwohnnutzung

3.2.2) Gemischte Bauflächen

Der Bereich des südlichen Hafendrands in Gager wird als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung entspricht der im B-Plan Nr. 3 „Hafendrands Gager“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Für die Ausweisung maßgeblich ist nicht zuletzt die Existenz der Fischräucherei / Gaststätte „Port Gager“, von der gewisse Lärmemissionen ausgehen (LKW-Lieferverkehr, Besucherverkehr/Reisebusse, Außengastronomie). Zudem sichert diese Ausweisung die im Hafen / entlang des südlichen Hafendrands vorhandene Fischerei, die ebenfalls als gewerbliche Nutzung einzustufen ist.

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Hafen Gager	4,1 ha	im Bereich B-Plan Nr. 3: vollständig vermarktet; die Bebauung der letzten freien Grundstücke wird kurzfristig erfolgen im Bereich B-Plan Nr. 4: 9 Wohn- und Ferienwohngebäude, Umsetzung für 2009 geplant

3.2.3) Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen werden der Hafen (mit Mole sowie angrenzendem Strandbereich) sowie der bestehende Campingplatz dargestellt. Ebenso werden die größeren Ferienanlagen in Zicker-Ausbau und die landwirtschaftliche genutzte Anlage nordwestlich Groß-Zickers wegen ihrer spezifischen Nutzung als sonstige Sondergebiete dargestellt. Die Sondergebietsausweisungen orientieren sich am Bestand; konkrete Entwicklungsmaßnahmen sind nicht absehbar.

Das kleine SO Touristische Infrastruktur soll zur Verbesserung des Angebots dienen; durch die zentrale Lage im Gemeindegebiet eignet sich das Gebiet auch zur Erschließung der Zickerschen Berge für Wanderer (Parkplatz, Rastplatz mit Imbiss, evtl. zentrale Tourismusinformation). Mit der Entwicklung soll zudem ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden (abgebrannte Ruine), der wegen seiner prominenten Lage sich nachteilig auf den Tourismus auswirkt.

Statt einer vorwiegend baulichen Entwicklung ist eventuell auch teilweise eine Renaturierung durch finanzielle Mittel aus dem Ersatzgeldfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern (gemäß § 16 (8) LNatG M-V) möglich.

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Hafen Gager	1,7 ha	Ausbau touristischer Infrastruktur (Gastronomie, Hafengewerbe, Standbetrieb, Gastronomie)
Hafen Groß Zicker	0,3 ha	Sicherung der Hafennutzung (Sanitärgebäude, Wassersport)
SO Landwirtschaft	2,8 ha	Bestehende Schafställe im Außenbereich für die Beweidung des NSG Zicker notwendig
Zicker Ausbau	10,8 ha	Bestehende Ferienanlagen Erweiterung innerhalb der eingedeichten Fläche
Touristische Infrastruktur	0,3 ha	Flächenrecycling der brachgefallene Einrichtung (ehem. Jugendherberge) am Ortsausgang von Groß Zicker-Ausbau
Campingplatz Gager	3,1 ha	Bestehende Einrichtung am Ortseingang Gager rund 200 Standplätze
Sondergebiete insgesamt	19,0 ha	

3.2.4) Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsfläche wird neben der Kirche in Groß Zicker nur der bestehende Standort der Grundschule mit Kindergarten aufgenommen (insg. 2,1ha).

3.2.5) Grünflächen

Den Grünflächen kommen wegen der Bedeutung der Gemeinde als Erholungsort eine große Bedeutung zu.

Neben den bestehenden Grünflächen (Strandbereich/Badestelle, Friedhof, Schulsportfläche) sollen vor allem die Grünflächen in Gager ausgebaut werden, um die Aufenthaltsqualität in der Gemeinde zu stärken. Die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielbereich für Kinder sowie der Ausbau der Sport- und Veranstaltungsflächen sind angesichts der schlechten Auslastung der Beherbergungsanlagen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als vordringlich zu bewerten.

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Park-Spielplatz Gager	1,3 ha	Freihalten des wichtigen Bereichs zwischen Ort und Hafen, angesichts der zentralen Lage Entwicklung als öffentlicher Park / Spielbereich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
Sportplatz Gager	1,4ha	Entwicklung der Fläche am Ortseingang (gegenüber dem bestehenden / geplanten Parkplatz) als zentrale Sport- und Veranstaltungsfläche der Gemeinde
Schulsportgelände Groß Zicker-Ausbau	0,6 ha	Sicherung der früheren Nutzung der Fläche als Schulsportplatz
Friedhof Groß Zicker	0,7 ha	Sicherung der bestehenden Einrichtung
Strand	10,1 ha	Sicherung des Sandstrands als Badestelle (mit Bewachung durch DLRG, Strandreinigung und regelmäßiger Kontrolle der Wasserqualität)
Grünflächen insgesamt	14,1 ha	

3.3) Sonstige Darstellungen

3.3.1) Überörtliche Wanderwege

Gemäß der Konzeption des Regionalen Entwicklungskonzepts Mönchgut-Granitz werden zwei zusätzliche gemeindeverbindende (überörtliche) Wanderwege aufgenommen.

Mit der Errichtung der jeweiligen neuen Boddendeiche werden die jetzt vorhandenen Deiche Gager und Groß-Zicker aber ihrer Funktion als Sturmflutschutzanlagen zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebiete entoben. Dann unterliegen sie in Abhängigkeit von dem neuen Schutzzweck den Anforderungen des zukünftigen Unterhaltungspflichtigen. Davon hängt eine mögliche Nutzung als Wanderweg und ggf. die bauliche Gestaltung ab. Die entsprechenden Wegeplanungen sollte erst nach der Abgabe der Unterhaltungspflicht des Landes für die vorhandenen Deiche konkret weitergeführt werden.

3.3.2) Nachrichtliche Übernahmen

Bundeswasserstraße

Die Gemeinde grenzt an die Bundeswasserstraßen Ostsee, Hagensche Wiek und Zickersee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972)

- ist die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
 - dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen der Leuchtreklamen im oben genannten FNP, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

3.4) Flächenbilanz

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen
Wohnbauflächen	24,0 ha	
Gemischte Bauflächen	4,1 ha	
Sondergebiete	19,0 ha	
Gemeinbedarfsflächen	2,1 ha	
Baugebiete insgesamt	49,2 ha	
Grünflächen	14,1 ha	
Verkehrsflächen	9,3 ha	
Siedlungs- und Verkehrsfläche	72,8 ha	
Landwirtschaftsfläche	726,9 ha	Vollständig innerhalb NSG bzw. LSG, zum Erhalt der Offenlandschaft ist die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung von zentraler Bedeutung.
Wald	68,5 ha	Durch Verbuschung zunehmend Waldflächen, die Ausbreitung der Waldflächen ist naturschutzfachlich nicht erwünscht.
Gemeindegebiet insgesamt	868 ha	

4) Umweltbericht

4.1) Umweltbericht

4.1.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 bis 3 dargestellt sind.

Auch wenn im Zuge der Innenentwicklung im Einzelfall Veränderungen an der Bodennutzung (Ersatzbebauung mit Entwicklungspotenzial) und damit potenzielle Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorgenommen werden, können diese auf der gesamtgemeindlichen Betrachtungsebene des Flächenutzungsplans nicht erfasst und diskutiert werden. Nach § 13a BauGB sind kleinere Maßnahmen der Innenentwicklung zudem von der Ausgleichspflicht befreit.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu behandeln:

- (a) Arrondierung Ortslage Gager (Wohnbauflächen für ca. 9 Bauplätze),
- (b) Anlage Grünflächen im Ort Gager (Spielplatz am Deich; Sportfläche im Nordosten mit 1,4ha),
- (c) Arrondierung Ortslage Groß Zicker (Wohnbauflächen für ca. 8 Bauplätze an zwei Standorten im Westen),
- (d) Erweiterung SO Beherbergung in Zicker-Ausbau (ca. 0,9ha Bruttobauland),
- (e) Wiederaufbau des Gebäudes im SO Touristische Infrastruktur.

Alternativen

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Flächendarstellung als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Beschränkung auf den jetzigen Innenbereich nach § 34 BauGB als Nullvariante betrachtet.

Ortsbereiche Gager u. Groß Zicker: Alternativen zur Weiterentwicklung und Ergänzung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht. Aufgrund des hohen Wertes der umgebenden Natur und den daraus resultierenden vielfältigen Schutzbestimmungen wird auf eine Erweiterung der Siedlungsgebiete in die offene Landschaft hinein verzichtet. Alternative Flächenpotenziale bestehen im Ort nicht. Auf eine Verdichtung und Ergänzung der Bebauung im baulichen Zusammenhang kann nicht verzichtet werden, da ansonsten der Gemeinde jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen würde.

Im Zuge der Planung wurde auf Entwicklung der Freiflächen im Umfeld der Kirche am östlichen Ortseingang von Groß Zicker verzichtet, um das charakteristische Ortsbild zu erhalten. Der Verzicht wurde durch eine zusätzliche Arrondierung im Bereich des Schafstalls hinsichtlich der Bauplatzbilanz ausgeglichen.

Durch die Verdichtung im Umfeld bereits baulich vorgenzutzter Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme des wertvollen umgebenden Landschaftsraumes verhindert werden.

Wiederaufbau des Gebäudes im SO Touristische Infrastruktur: Die bestehende Ruine stellt einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Im Vorfeld hat die Gemeinde alternative Möglichkeiten zur Beseitigung des städtebaulichen Missstands geprüft. Ankauf und Abriss überfordern jedoch den Gemeindehaushalt. Seitens des Amtes für das Biosphärenreservat bzw. den Landschaftspflegeverband konnte keine Unterstützung in Aussicht gestellt werden. Die Möglichkeit, für den Rückbau finanzielle Mittel aus dem Ersatzgeldfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern (gemäß § 16 Abs. 8 LNatG M-V) zu akquirieren ist noch zu prüfen. Die Beseitigung der Ruine innerhalb des NSG Mönchgut genießt gegenüber einer Entwicklung des Standortes naturschutzfachlich Vorrang. Sollte dies nicht möglich sein, verbleibt als einzige Möglichkeit, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, die Entwicklung des Standorts.

Methoden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Pflege- und Entwicklungsplanes Ostrü-

genschende Boddenlandschaft (Pulkenat 1999). Die Umweltprüfung konzentriert sich insbesondere auf die Bereiche des Plangebiets im unmittelbaren Umfeld der geplanten Veränderungen sowie deren möglicherweise zusätzlichen Wirkungen auf das nähere Umfeld und zitiert die Entwicklungsziele der Pflege- und Entwicklungsplanung.

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. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts der geringen Größe der Bestandteile der Planung sowie des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslagen sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der Pflege- und Entwicklungsplan Ostrügenschende Boddenlandschaft umfasst als Grundlage der Landschaftsentwicklung eine gründliche Analyse der naturräumlichen Ausstattung und formuliert Entwicklungsziele für Teilgebiete. Hauptziel der Entwicklung ist jeweils der Erhalt der historischen Kulturlandschaft mit ihrer spezifischen Lebensraumausstattung und ihrem charakteristischen Landschaftsbild, was jeweils eine Aufrechterhaltung der extensiven Grünland- und Ackernutzung sowie eine Abschirmung der Flächen von randlichen Einwirkungen der intensiven touristischen Nutzungen erfordert.

Das Gemeindegebiet von Gager umfasst folgende drei Kerngebiete bzw. deren Teilflächen:

- Kerngebiet „NSG Zicker“ (I/1a)
- Kerngebiet „Östlich von Groß Zicker“ (I/2f)
- Kerngebiet „Zickerniß-Niederung“ (I/3f)

Die Grenzen der Kerngebiete werden in der folgenden Karte dargestellt. In den FNP wurden diese Teilgebiete als Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nachrichtlich übernommen.

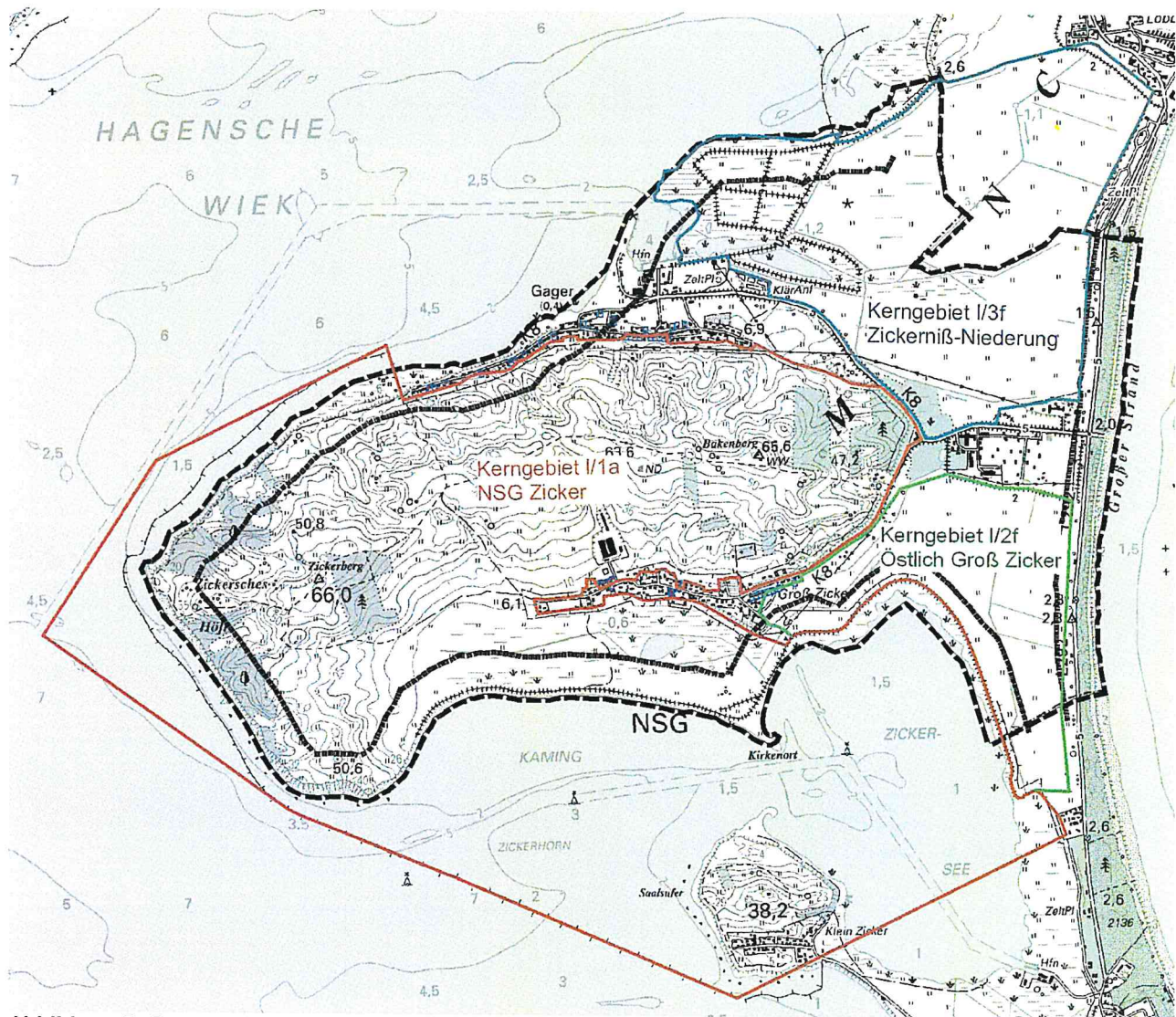


Abbildung 7: Grenzen der Kerngebiete gem. PEP

Für diese Kerngebiete werden die jeweils folgend dargestellten Entwicklungsziele formuliert. In der rechten Spalte werden die potenziellen Gefährdungen durch die Ziele der Flächennutzungsplanung gegenübergestellt.

Das Kerngebiet „NSG Zicker“ nimmt den wesentlichen Bereich des Gemeindegebietes ein. Es umfasst den Geltungsbereich des namensgebenden NSG sowie zusätzliche Teilflächen. Innerhalb des PEP-Kerngebietes NSG Zicker liegt auch die Schutzzone I des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Zielplanung gem. PEP Ostrügensche Boddenlandschaft soweit relevant, Text gekürzt	Gefährdung durch FNP-Ziele
Natürliche Entwicklung der naturnahen Hangwälder an den Steilhängen der Boddenufer, der aktiven Kliffbereiche und der sich anschließenden Röhricht und Strandbereiche; Schutz vor Besucheraufkommen.	Keine
Erhalt des Charakters (Ergebnis der Zwischenwaldnutzung) anderer Waldbereiche	Keine
Erhalt indigener Gehölzarten , Entwicklung naturnaher Waldbestände.	Keine
Eingrenzen der Ausbreitung von Gebüsch und Pioniergehölzen in den Zicker Bergen	Keine
Dauerhafte Weidenutzung zum Erhalt des floristisch-faunistischen Inventars, Nutzungsmanagement	Keine
Wiederherstellung des natürlichen hydrologischen Systems in der Niederung südlich Groß-Zicker, weitestgehende Nutzung als Extensivgrünland	Keine
Schutz von Teilen der Boddenrandgewässer vor Störungen durch Besucher (wasser- und landseitig). Gänzlicher Schutz der wassergebundenen Vogelrastplätze während der Hauptrastzeiten.	Keine

Das Kerngebiet „Östlich Groß-Zicker“ schließt an die Ortslage Groß-Zicker an und umfasst die heute entwässerte Niederung bis zur Elektro-Freileitung entlang der Landesstraße. Landseitig grenzen stark vom Tourismus frequentierte Bereiche an. Der geringen Eignung der Flächen für tourismusrelevante Nutzungen steht ein hohes Entwicklungspotenzial gegenüber. Das Hauptziel besteht in der Abschirmung der Flächen vor randlich einwirkenden Beeinträchtigungen durch Besucher sowie der Regeneration des Naturhaushaltes auf der Fläche selbst.

Zielplanung gem. PEP Ostrügenschel Boddenlandschaft soweit relevant, Text gekürzt	Gefährdung durch FNP-Ziele
Stoppen der durch Deichbau und Schöpfbetrieb ausgelösten Bodendegradation und weitestgehende Behebung durch Wiederherstellen der natürlichen hydrologischen Verhältnisse	Keine
Extensive Grünlandwirtschaft, Förderung von Salzgrasland. Optimieren der Lebensraumverhältnisse für Wiesenvögel und Amphibien.	Keine
Schutz der Wiesenflächen vor dem Betreten von angrenzenden Parkplätzen aus.	Keine
Verbesserter Schutz der Amphibienpopulationen nahe der Straße nach Groß Zicker durch geeignete Maßnahmen.	Keine

Das Kerngebiet „Zickerniß-Niederung“ schließt östlich an die Ortslage Gager sowie nördlich an die Schule an und umfasst im Gemeindegebiet Gager die heute entwässerte Niederung bis zur Landesstraße. Landseitig grenzen stark vom Tourismus frequentierte Bereiche an. Der geringen Eignung der Flächen für tourismusrelevante Nutzungen steht ein hohes Entwicklungspotenzial gegenüber. Das Hauptziel besteht in der Abschirmung der Flächen vor randlich einwirkenden Beeinträchtigungen durch Besucher sowie der Regeneration des Naturhaushaltes auf der Fläche selbst.

Zielplanung gem. PEP Ostrügenschel Boddenlandschaft soweit relevant, Text gekürzt	Gefährdung durch FNP-Ziele
Stoppen der durch Deichbau und Schöpfbetrieb ausgelösten Bodendegradation und weitestgehende Behebung durch Wiederherstellen der natürlichen hydrologischen Verhältnisse	Keine
Erhalt des naturnahen Charakters der Erlenbestände am Südrand der Niederung durch Überlassen der natürlichen Entwicklung von Teilbereichen	Keine
Naturnahe Entwicklung und Vergrößerung der am östlichen Rand der Niederung existierenden Gehölzbestände	Keine
Extensive Grünlandwirtschaft, Förderung von Salzgrasland. Optimieren der Lebensraumverhältnisse für Amphibien und Wiesenvögel.	Keine
Schutz der Wiesenflächen vor Betreten von den angrenzenden Parkplätzen aus.	Keine
Verbesserter Schutz der Amphibienpopulationen auf der Wanderstrecke über den Gager Damm gegen verkehrsbedingte Verluste	Keine

4.1.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Gemeindegebiet liegt in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund
- FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen,
- FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom
- FFH-Gebiet-marine DE 1749-302 Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerischen Bucht

Entsprechend ist gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) eine Voruntersuchung (Erheblichkeitsprüfung) durchzuführen.

Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als er-

heblich einzustufen sind.

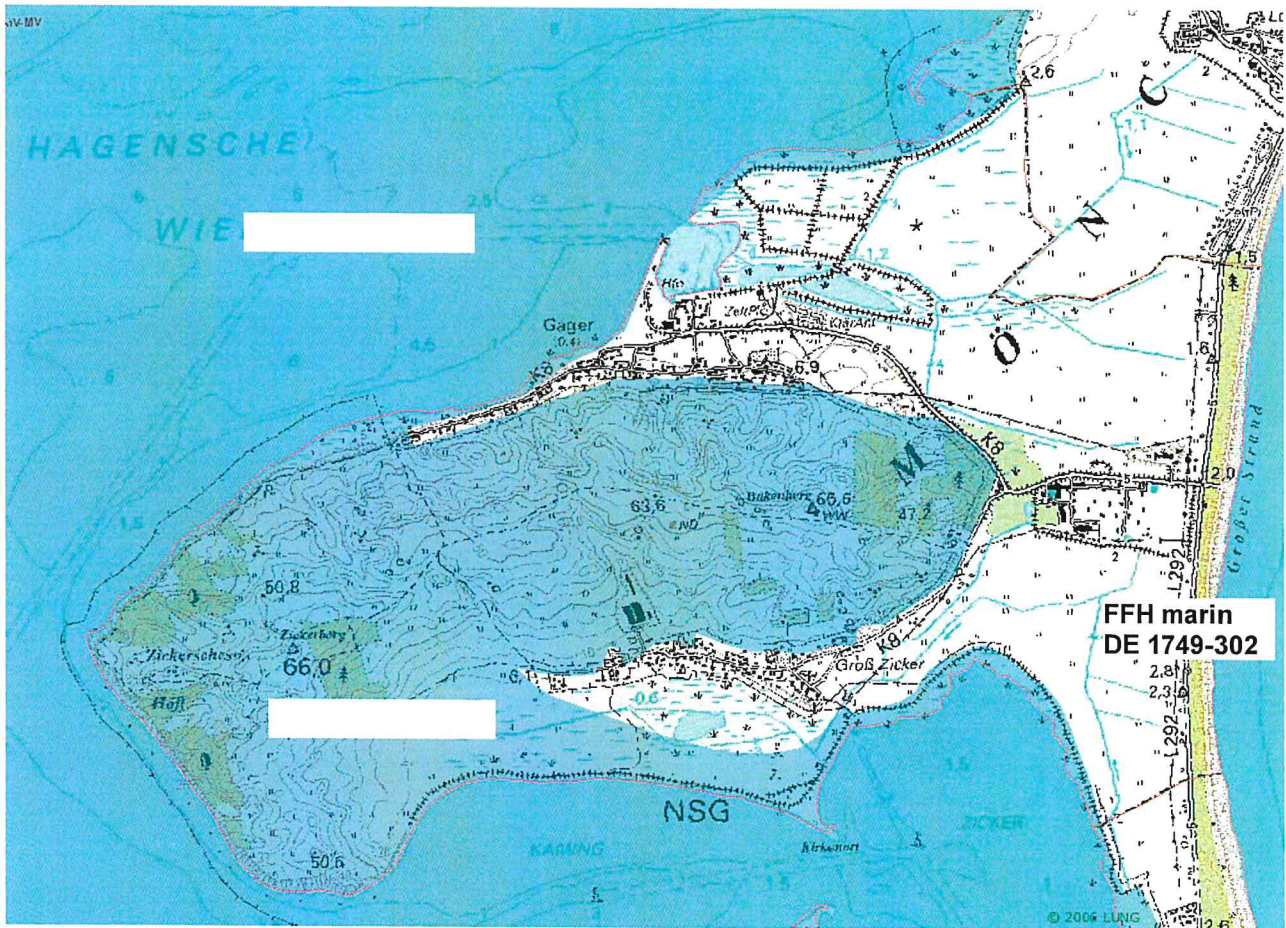


Abbildung 8: FFH-Gebiete DE 1648-302, DE 1747-301, DE 1749-302

FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen nimmt eine Gesamtfläche von 2.426ha ein und umfasst unter anderem wesentliche Bereiche der Halbinsel Groß-Zicker sowie der südlich angrenzenden Gewässer.

Gebietsmerkmale: 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.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen und –arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH-Lebensraumtypen, Vorkommen von Lebensraumtypen an der Verbreitungsgrenze, der Häufung von FFH-Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH-Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

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 ungelenkter 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 Kaming und die Zickersee südlich des Gemeindegebietes werden dem prioritären Lebensraumtyp 1150 Lagunen des Küstenraumes zugeordnet.

Das Erhaltungsziel für die Lagunen des Küstenraumes kann wie folgt beschrieben werden:

Erhalt der vom offenen Meer weitgehend abgeschnittenen Strandseen, Lagunen und Bodden mit sporadischem oder aufgrund spezifischer geomorphologischer Verhältnisse dauerhaft geringem Einstrom von Meerwasser mit ihrem charakteristischen Arteninventar insbesondere durch Vermeidung von Schadstoff- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen.

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 Seegrasswiesen)
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>)
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio Acerion</i>)
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>

Tabelle 3: 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 4: FFH-Arten des Gebietes DE 1648-302 gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

Abgrenzungen des Wirkraumes: Das FFH – Gebiet DE 1648-302 nimmt Flächen innerhalb des Gemeindegebietes sowie die südlichen Gewässer ein. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumsansprüche der einzelnen FFH – Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Die gemeindliche Entwicklung beschränkt sich auf Baulücken innerhalb der Ortslagen sowie die Arrondierung in geringem Umfang. Die Grenzen der Schutzgebiete werden berücksichtigt.

Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden aufgrund des geringen Umfangs zulässiger Bepflanzungen nicht vermutet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Die Ortslagen Groß-Zicker und Gager entwickeln sich seit einigen Jahren in Richtung hochwertiger Angebote für Ferienwohnen und touristischen Service. In Gager ist das Plangebiet „Port Gager“ nach dem Rückzug der alten Hafenanlagen nahezu komplett bebaut worden. Die Hafennutzung, auch als Fischereihafen, wird beibehalten.

Die Entwicklung der Gemeinde Gager beschränkt sich auf das Ausweisen von Wohnbauflächen im Bereich des Hafens von Gager sowie in Lücken innerhalb der bandartigen Ortsstrukturen bzw. unbebauten Grundstücke innerhalb der Ortslagen.

Die betroffenen Biotoptypen sind siedlungsgeprägt. Die Erschließung der jeweiligen Grundstücke ist gesichert. Ohne eine Verdichtung der Bebauungen innerhalb der Ortslagen würde nach Bauflächen außerhalb, in anderen Gemeinden gesucht werden. Die Baulücken würden bleiben.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes "Küstenlandschaft Südost-Rügen" (1648-302): Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.

Die Ausweisung der Wohngebiete erfolgt innerhalb durch bauliche Nutzung bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Als Nutzungen sind nur Wohnen bzw. Ferienwohnen zulässig. Daraus ist eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden aufgrund eines vom Untersuchungsraum verschiedenen Lebensraumes keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

FFH Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom DE 1747-301

Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung: Nördlich der Ortslage Gager liegt das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom. Es umfasst die Flächen der namengebenden Gewässer und Landschaftsbestandteile, zahlreiche Buchten und Wiesen, Küstenüberflutungsräume sowie eingelagerte Inseln mit aktiven Landbildungs- und Erosionsprozessen. Es nimmt eine Fläche von 59.970ha ein.

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
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>)
2110	Primärdünen
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region
2190	Feuchte Dünentäler
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharition
3160	Dystrophe Seen
5130	Formationen von <i>Juniperus communis</i> auf Kalkheiden
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco brometalia</i>)
6230*	Artenreiche Borstgrasrasen montan (und submontan auf dem europäischen Festland)
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig schluffigen Böden (<i>Molinion careruleae</i>)
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (<i>Arrhenatherion</i> , <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i>)
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald (<i>Carpinion betuli</i>)
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>
91D0*	Moorwälder

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

Tabelle 5: FFH-Lebensraumtypen für das Gebiet DE 1747-301 (prioritäre Lebensräume sind mit * gekennzeichnet)

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

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>Vertigo moulinsiana</i> (Bauchige Windelschnecke) EU-Code 1016	vermutlich keine
<i>Phoca vitulina</i> (Gemeiner Seehund) EU-Code 1355	vermutlich keine
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe) EU-Code 1364	vermutlich keine
<i>Lampetra fluviatilis</i> (Flussneunauge) EU-Code 1099	vermutlich keine
<i>Petromyzon marinus</i> (Meerneunauge) EU-Code 1095	vermutlich keine
<i>Alosa fallax</i> (Finte) EU-Code 1103	vermutlich keine
<i>Aspius aspius</i> (Rapfen) EU-Code 1130	vermutlich keine
<i>Rhodeus amarus</i> (Bitterling) EU-Code 1134	vermutlich keine
<i>Myotis myotis</i> (Großes Mausohr) EU-Code 1324	vermutlich keine
<i>Myotis dasycneme</i> (Teichfledermaus) EU-Code 1318	vermutlich keine
<i>Leucorrhinia pectoralis</i> (Große Moosjungfer) EU-Code 1042	vermutlich keine
<i>Lycaena dispar</i> (Großer Feuerfalter) EU-Code 1060	vermutlich keine
<i>Liparis loeselii</i> (Sumpf-Glanzkrout) EU-Code: 1903	vermutlich keine

Tabelle 6: FFH-Arten des Gebietes DE 1747-301 gem. Standard-Datenbogen (Stand Mai 2004)

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des FFH – Gebietes resultiert aus der hervorragenden Ausprägung und Häufung der zuvor benannten FFH – Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH-Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

Die Hagensche Wiek wird dem prioritären Lebensraumtyp 1150 Lagunen des Küstenraumes zugeordnet, liegt aber in hinreichender Entfernung, also außerhalb des Wirkungsbereichs der unmittelbaren Ortslage.

Das Erhaltungsziel für die Lagunen des Küstenraumes kann wie folgt beschrieben werden:

Erhalt der vom offenen Meer weitgehend abgeschnittenen Strandseen, Lagunen und Bodden mit sporadischem oder aufgrund spezifischer geomorphologischer Verhältnisse dauerhaft geringem Einstrom von Meerwasser mit ihrem charakteristischen Arteninventar insbesondere durch Vermeidung von Schadstoff- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen.

Die Verletzlichkeit des Gebietes liegt vor allem in Nähr- und Schadstoffeinträgen in den Bodden und Störungen des hydrologischen Systems (insbesondere Küstenüberflutungsmoore) sowie der Intensivierung insbesondere wassergebundener Nutzungen (jeweils soweit erheblich).

Abgrenzungen des Wirkraumes: Das FFH – Gebiet DE 1747-301 befindet sich in Teilbereichen innerhalb des 300m – Bereiches zur Ortslage Gager. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH – Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Der Hafen von Gager einschließlich der westliche Hafennutzung sowie die angrenzende Ortslage sind nicht in der Gebietskulisse erfasst. Die Nutzungen in der Nähe des FFH-Gebietes beschränken sich auf Wohnen, Ferienwohnen und Hafennutzung.

Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

Auswirkungen auf die FFH – Lebensraumtypen: Vom Vorhaben werden keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes vermutet. Wirkungen, wie z.B. durch Licht und Lärm, welche von Land über den Wirkungsbereich des Ortes hinaus das Gewässer beein-

trächtigen könnten werden vermutlich von der Art und dem Umfang des Vorhabens nicht verursacht. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen.

Auswirkungen auf die FFH – Arten: Von den für das FFH-Gebiet erfassten FFH-Arten *Lutra lutra* (Fischotter), *Vertigo angustior* (Schmale Windelschnecke), *Vertigo moulinsiana* (Bauchige Windelschnecke), *Phoca vitulina* (Gemeiner Seehund), *Halichoerus grypus* (Kegelrobbe), *Lampetra fluviatilis* (Flussneunauge), *Petromyzon marinus* (Meerneunauge), *Alosa fallax* (Finte), *Aspius aspius* (Rapfen), *Rhodeus amarus* (Bitterling), *Myotis myotis* (Großes Mausohr), *Myotis dasycneme* (Teichfledermaus), *Leucorhinia pectoralis* (Große Moosjungfer), *Lycaena dispar* (Großer Feuerfalter) sowie *Liparis loeselii* (Sumpf-Glanzkraut) wurden nach Aussagen des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen (Herr Schnick) Nachweise über das Vorhandensein des Fischotters, der Kegelrobbe, des Gemeinen Seehundes sowie der Schmalen Windelschnecke in der Umgebung von Gager geführt. Für die beiden Neunaugenarten ist ein Vorkommen sehr wahrscheinlich, für die genannten Fische und Fledermäuse möglich, es liegen jedoch keine aktuellen Bestandsaufnahmen vor.

Der Fischotter wird regelmäßig im Bereich des Biosphärenreservates Südost-Rügen nachgewiesen. Es ist von einem regelmäßigen Vorkommen im Bereich der Hagenschen Wiek auszugehen.

Kegelrobben wurden u.a. im Jahr 2007 in der Hagenschen Wiek gesichtet bzw. als Totfunde in Reusen geborgen. Insgesamt ist der Bestand der Kegelrobbe im Greifswalder Bodden in den letzten Jahren leicht angestiegen.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb der Ortslagen in alten Gebäuden Vorkommen der erfassten Fledermäuse (Großes Mausohr, Teichfledermaus) existieren. In Kartierungen sind bisher keine erfasst worden. In der Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fledermäuse muss zunächst davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Arten verursacht werden.

Vom Vorhaben werden keine Auswirkungen verursacht, welche die zunehmende Stabilisierung der Bestände der FFH-Arten in geeigneten Bereichen des weiteren Umfeldes beeinträchtigen könnten. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der FFH-Arten durch Lärm, Verunreinigung von Luft, Wasser und Boden sowie Summationseffekte sind nicht zu erkennen.

Maßnahmen mit denen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet entgegengewirkt werden soll: Das Vorhaben beschränkt sich auf Flächen, welche bereits baulich vorgeprägt sind und einer jahrzehntelangen Nutzung unterlagen. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden durch geplante Vorhaben nicht vermutet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Der Hafen von Gager entwickelt sich seit einigen Jahren in Richtung hochwertiger Angebote für Ferienwohnen und touristischen Service. Das Plangebiet „Port Gager“ ist nach dem Rückzug der alten Anlagen nahezu komplett bebaut worden. Die Hafennutzung auch als Fischereihafen wird beibehalten.

Die geplante Bebauung komplettiert die Umstrukturierung des Hafens, welche eine Neuordnung der Fischereinutzung und die Ausweisung von Gebieten zu Wohn- und Ferienwohnzwecken beinhaltet. Östlich schließt der noch in alter Struktur vorhandene Campingplatz an.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes "Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom" (1747-301): Die Anzahl der im Gemeindegebiet und somit in der Nähe des FFH-Gebietes wohnenden Einwohner und Gäste wird vermutlich nur geringfügig ansteigen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Hafen werden die zusätzlichen Gäste durch Lärm, Licht oder Bewegung im Gelände keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausüben können.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Schutz und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes DE 1747-301 verursachen wird.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden aufgrund eines vom Untersuchungsraum verschiedenen Lebensraumes keiner vorhabenbedingten

Beeinträchtigung unterliegen.

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.

Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung: Das FFH-Gebiet marin DE 1749-302 Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht grenzt östlich der Ortslage Gager 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 7: 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 8: FFH-Arten des Gebietes DE 1749-302 gem. Standard-Datenbogen (Stand April 2007)

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des FFH – Gebietes resultiert aus der hervorragenden Ausprägung und Häufung der zuvor benannten FFH – Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH-Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

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, Grundschieppnetzfisherei),
- 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 insbesondere 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).

Abgrenzungen des Wirkraumes: Das FFH – Gebiet DE 1749-302 grenzt unmittelbar an den Ostseestrand der Gemeinde Gager. Bauliche Nutzungen sind in einem Abstand von 300m zur Küstenlinie im Bereich der Schule und eines Wohnhauses vorhanden. Diese werden nicht verändert.

Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumsansprüche der einzelnen FFH – Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Die Nutzungen in der Nähe des marinen FFH-Gebietes beschränken sich auf Baden und Spaziergehen.

Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

Auswirkungen auf die FFH – Lebensraumtypen: Vom Vorhaben werden keine über das Maß vorhandener Beeinträchtigungen hinausgehenden Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes vermutet. Wirkungen, wie z.B. durch Badebetrieb und Lärm, welche das Gewässer beeinträchtigen könnten, werden vermutlich von der Art und dem Umfang des Vorhabens nicht verursacht. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen.

Auswirkungen auf die FFH – Arten: Von den für das FFH-Gebiet erfassten FFH-Arten *Phoca vitulina* (Gemeiner Seehund), *Halichoerus grypus* (Kegelrobbe), *Lampetra fluviatilis* (Flussneunauge), *Petromyzon marinus* (Meerneunauge), *Alosa fallax* (Finte), *Salmo salar* (Lachs) sowie *Rhodeus amarus* (Bitterling) wurden nach Aussagen des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen (Herr Schnick) Nachweise über das Vorhandensein der Kegelrobbe und des Gemeinen Seehund in der Umgebung von Gager geführt. Für die beiden Neunaugenarten ist ein Vorkommen sehr wahrscheinlich, für die genannten Fische möglich, es liegen jedoch keine aktuellen Bestandsaufnahmen vor.

Kegelrobben wurden u.a. im Jahr 2007 in der Hagenschen Wiek gesichtet bzw. als Totfunde in Reusen geborgen. Insgesamt ist der Bestand der Kegelrobbe im Greifswalder Bodden in den letzten Jahren leicht angestiegen.

Vom Vorhaben werden keine über das derzeitige Maß der touristischen Nutzung hinausgehenden Auswirkungen verursacht, welche die zunehmende Stabilisierung der Bestände der FFH-Arten in geeigneten Bereichen des weiteren Umfeldes beeinträchtigen könnten.

Maßnahmen mit denen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet entgegengewirkt werden soll: Die Ausweisung der strandnahen Flächen als Grünflächen wird keine Veränderung der derzeitigen bzw. langjährigen Strandnutzung bewirken. Erhebliche Auswirkungen sind nicht absehbar. Daher werden auch keine Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Die Strandnutzung ist trotz ihrer Zulässigkeit als Vorbelastung anzusehen. Auch eine Nichtaufstellung des FNP würde daran nichts ändern.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen marinen FFH-Gebietes 1749-302: 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, dabei insbesondere nicht auf die Qualität des Wassers und des Meeresbodens ausüben. Sollten künftig die Kegelrobbe oder der Gemeine Seehund am Strand von Gager gesichtet werden, ist eine Scheuchwirkung durch Strandnutzer nicht ausgeschlossen. Diese wird jedoch die Bestände der betroffenen Arten nicht erheblich beeinträchtigen können. Es wird Aufgabe der zu erarbeitenden Managementpläne der jeweiligen FFH-Gebiete sein, derartige Eventualitäten mit Schutzmaßnahmen zu belegen und ggf. Schutzzonen auszuweisen.

Es ist davon auszugehen, dass die weitere Strandnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes DE 1749-302 sowie der Zielarten verursachen wird.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

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 Richtli-

nie 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.

Das Plangebiet liegt unweit der SPA-Gebietes 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*, welches im wesentlichen Küstenlebensräume bzw. die Küstenlandschaft in ihrer hier ausgeprägten Vielfalt auf einer Gesamtfläche von 87.468ha umfasst.

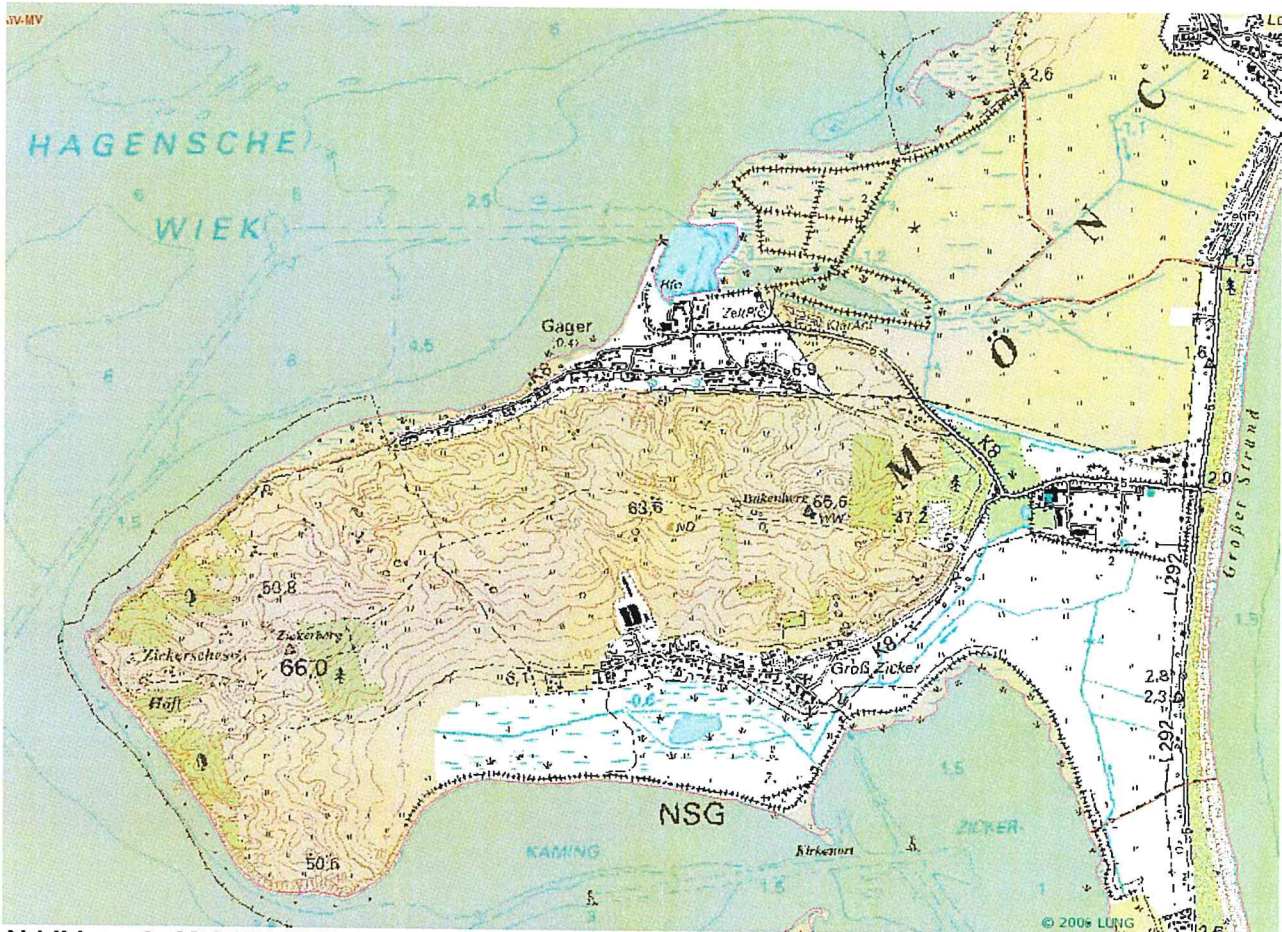


Abbildung 9: SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Gebietscharakteristik: 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.

Die Hagensche Wiek wird in der Karte „Rastvögel“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktion a (sehr hoch) sowie als Ruhegewässer 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 ge-

nutzt.

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 cygnus (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 (Flusseeeschwalbe)		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 9: 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

	nichtziehend	ziehend	Gebietsbeurteilung
--	--------------	---------	--------------------

Name	brütend	überwin- ternd	Auf dem Durch- zug	Popu- lation	Erhal- tung	Isolie- rung	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 (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 (Sandregen- pfeifer)	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 (Austernfi- scher)	p ~ 8		i < 450	C	B/C	B/C	B/C
Jynx torquilla (Wendehals)	p ~ 4			C	B	C	C
Lanius excubitor (Nördlicher Raub- würger)	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 (Grauschnäp- per)	p ~ 40			C	B	C	C
Numenius arquata (Großer Brach- vogel)			i < 430	C	B	C	B
Oenanthe oenanthe (Steinschmät- zer)	p ~ 8			C	B	C	C
Phoenicurus phoenicurus (Garten- rotschwanz)	p ~ 20			C	B	C	C
Podiceps cristatus (Haubentauch- er)	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 10: 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 Schutzer-

fordernisse 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 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	
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 einer reichhaltigen Molluskenfauna	
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schlif-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	
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 11: 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 geplante Vogelschutzgebiet SPA 1747-402: Der FNP weist im östlichen Bereich des Hafens von Gager ein Mischgebiet sowie in Baulücken innerhalb der Ortslagen als Wohngebiet aus. Teilweise betrifft dies Flächen, welche bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt werden und für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung sind. Eine bedeutende Rastplatzfunktion ist in diesen Bereichen nicht vorhanden. Unmittelbar östlich an den Hafen von Gager grenzend liegt die Zickerniß, welcher als regelmäßig genutztem Rastgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung beigemessen wird. Zwischen dem Hafen von Gager und dem Rastgebiet liegen die Flächen des Campingplatzes sowie ein Landesschutzdeich.

Die bauliche Verdichtung in untergeordnetem Umfang in den Ortslagen Groß-Zicker (entlang der Dorfstraße im Westen und nahe der Kirche) und Gager (im Umfeld des Wasserwerks) lässt allgemeine Wohn- und Ferienwohnnutzungen zu. Die Erweiterung des Sondergebietes Zicker-Ausbau innerhalb der eingedeichten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das nahegelegene SPA (Entfernung ca. 250m) haben.

Die Funktion der umliegenden Boddengewässer als Ruhegewässer für Tauchenten wird vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten relativ geringen Nutzungsintensivierung, der zulässigen Nutzungsarten sowie der Baustruktur das Vorhaben keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch Beleuchtung, Bewegung im Gelände oder Lärm oder Nutzung der Wasserflächen hinausgehende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet bestehen im Grundkonzept, welches Teile der zulässigen Gebäude im baulichen Zusammenhang vorhandener Gebäude rückwärtig zum intensiv genutzten Hafen von Gager auf bereits vorbelasteten Flächen anordnet, weitere Bauflächen auf Brachen bzw. in Baulücken innerhalb der bandartigen Dorfstrukturen ausweist und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume für bedarfsorientierte Vorhaben entgegenwirkt.

Bewertung: Die Gemeinde Gager ist bemüht die naturräumlichen Werte des Ortes wirtschaftlich zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung die gewachsene Struktur des Ortes als touristisches Potenzial zu entwickeln und zu nutzen. Durch die Gemeinde wird für den Planbereich die geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige touristische Nutzung zu etablieren, angestrebt.

Das Schließen von einzelnen Baulücken innerhalb der bandartigen Dorfstrukturen wird aufgrund vorhandener Vorbelastungen im Umfeld und der geplanten Weiterentwicklung der Ortslagen im Maßstab vorhandener Strukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausüben.

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

Zusammenfassung: Im Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wird das Vorhaben als mit den FFH-Gebieten 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen, 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom, dem FFH-marin-Vorschlagsgebiet DE 1749-302 Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht sowie dem SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund verträglich eingestuft.

Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen"

Das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verordnung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südostrügen zusammengefasst.

Die Flächen des Biosphärenreservates werden in der o.g. Verordnung wie folgt beschrieben: "Das Biosphärenreservat umfasst die von den jüngsten Gletschervorstößen der Weichselkaltzeit und holozäner Küstendynamik geformte Jungmoränen- und Küstenlandschaft von Südost-Rügen mit Mönchgut, der Granitz, der Umgebung von Putbus und dem Rügischen Bodden einschließlich der Insel Vilm.

Mit Endmoränenhügeln, Grundmoränenplatten, Haken, Nehrungen, vermoorten Niederungen, Boddengewässern, Inseln, Halbinseln und Küstenvorsprüngen in enger Durchdringung von Land und Meer, mit reich differenzierter naturnaher und anthropogener Vegetation sowie artenreicher Pflanzen- und Tierwelt weist das Gebiet auf engstem Raum eine außerordentliche Formenvielfalt von Natur und Landschaft auf.

Es ist seit der mittleren Steinzeit von Menschen bewohnt; Großsteingräber, Hügelgräber, Burgwälle, Kirchen und Siedlungen, historische Bauwerke, Parks, Alleen, Feldgehölze und Einzelbäume prägen das Bild dieser alten Kulturlandschaft."

Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist

–Schutzzone I (Kernzone) Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung ohne wirtschaftliche Nutzung. Hier sind vorrangig die ungestörte Entwicklung natürlicher und naturnaher Lebensgemeinschaften und Naturprozesse zu sichern.

–Schutzzone II (Pflege- und Entwicklungszone) ist Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung. Die biotoptypische Mannigfaltigkeit der heimischen Pflanzen- und Tierwelt ist zu erhalten und zu fördern, die intensive Landnutzung zu extensivieren.

–Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten. Entsprechend den Zielsetzungen für das Biosphärenreservat in den Schutz zonen I und II nach Maßgabe und in der Schutzzone III ist im Einvernehmen mit der Reservatsverwaltung die Bestandsregulierungen von wildlebenden Tierarten vorzunehmen. Belastete oder geschädigte Ökosysteme und Landschaftsteile sind in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit wiederherzustellen.

Die Zonierung gemäß o.g. Verordnung wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Rahmen des Naturschutzgroßvorhabens "Ostrügensche Boddenlandschaft" wurde durch den ehemaligen Landschaftspflegeverband Ostrügen e.V. ein Pflege- und Entwicklungsplan für dessen Projektgebiet, welches auch das Gemeindegebiet von Gager umfasst, erarbeitet (Pulkenat 1999).

Die Abgrenzung von Maßnahmeflächen, deren Bezeichnung sowie die erarbeiteten Maßnahmen wurden nachrichtlich in den Umweltbericht übernommen. Im Flächennutzungsplan werden die Maßnahmeflächen als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 dargestellt.

Bewertung: Das Vorhaben FNP Gager gilt, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortslage Gager einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

Naturschutzgebiet 189b "Mönchgut":



gehören zur Schutzzone I (Kernzone) des Biosphärenreservates.

Es wurde mit einer Gesamtfläche am 02.04.1981 unter Schutz gestellt und nimmt seit seiner Erweiterung vom 12.08.1990 insgesamt 2.340ha Fläche ein.

Das NSG Mönchgut dient dem Erhalt, der Pflege und Wiederherstellung des Mosaiks von Offenland-, Küsten- und Waldlebensräumen mit seltenen Pflanzen- und Tierarten, der Sicherung der Küstendynamik und der ungestörten Waldentwicklung am Zickerschen Höft sowie dem Schutz durchziehender und rastender Wasservögel.

Die Teilfläche „Zicker“ wird seeseits vom Greifswalder Bodden bzw. Buchten des Greifswalder Boddens (Hagensche Wiek, Zickersee und Kaming) umgeben, wobei Kaming und Zickersee zum NSG gehören.

Bewertung: Art und Dimension der im FNP geplanten Entwicklungen sowie die Lage der Teilflächen innerhalb des baulichen Zusammenhangs des Ortes wird die Schutzziele der NSG-Verordnung nicht beeinträchtigen.

4.1.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Kennzeichnend ist vor allem eine in den Sommermonaten bei windstillen bis windschwachen Hochdruckwetterlagen herrschende Land-See-Wind-Zirkulation, wobei der Landwind schwächer ausgeprägt ist. Mit dieser ist im Sommer im Mittel an 3-8 Tagen je Monat zu rechnen. Tagsüber herrscht hierbei ein von der See kommender, kühler Wind vor, der mehrere Kilometer ins Binnenland vordringen kann. Dabei wird regelmäßig frische, relativ gering belastete Luft zugeführt (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Bis in einer Entfernung von bis ca. 100m landeinwärts kann das Gemeindegebiet vom Strandklima beeinflusst werden. Es ist durch höhere UV-Strahlung, größere Reinheit der Luft und einen erhöhten Salz- und Jodgehalt gekennzeichnet.

Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet ist neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und -dichte bzw. die Geländerauigkeit und die Lage möglicher Emissionsquellen. Im Bereich befestigter, versiegelter und bebauter Flächen kommt es bei starker Sonneneinstrahlung zu einer höheren Erwärmung bodennaher Luftschichten als in benachbarten bewachsenen Gebieten. Bodennahe Ausgleichsströmungen sind die Folge. Die Rauigkeit des Geländes und der umgebenden Bereiche ist maßgeblich für den Luftaustausch.

Die im bzw. angrenzend an das Gemeindegebiet vorhandenen Wälder und Gehölzstrukturen tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftregeneration bei. Die weiten Grünlandflächen des Zickerschen Höfts sowie der Salzgrasländer stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Das Klima kann im Gemeindegebiet von Gager als ungestört, d.h. weitestgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee bzw. dem Greifswalder Bodden sowie die wechselnde Exposition des Geländes werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch teilweise Nutzung bereits versiegelter Flächen sowie den Umbau bestehender Gebäude vermindert. Dabei wird auf den Verbrauch klimatisch im positiven Sinne wirksamer Flächen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird geringfügig erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund von Art und Umfang der zulässigen Bebauungen nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Die in den Greifswalder Bodden hineinragende Insel wurde durch die jüngsten Gletschervorstöße der Weichsel-Eiszeit sowie die vor ca. 7.000 Jahren einsetzende Litorina-Transgression mit ihren bis in die heutige Zeit hineinreichenden Küsten-Ausgleichsprozessen geprägt. Markante Bildungen dieses Prozesses sind heute als Geotope gem. §20 LNatG MV besonders geschützt.

Als Geotope werden im Plangebiet das geologisch bedeutende aktive Kliff des Zickerschen Höfts sowie das fossile litorinazeitliche Kliff östlich des Moränenkerns aufgeführt. Während das aktive Kliff aufgrund seiner Lage im Westen der Halbinsel von Planungen innerhalb der Ortslagen unberührt bleibt, ist das fossile Kliff bis in die bebauten Bereiche der Ortslage Groß Zicker (190m westlich der Buswendeschleife) hinein dargestellt. Nördlich des Moränenkerns reicht die Darstellung bis 250m über die Waldkante bzw. den Radweg nach Gager in den Bereich eines bebauten Einzelgrundstücks hinein.

Weiterhin sind punktuelle Geotope kristalliner und sedimentärer Art verzeichnet. Die sedimentären Geotope werden hier nicht näher betrachtet, da diese außerhalb der Ortschaften am westlichen Ufer der Halbinsel lokalisiert werden.

Die kristallinen Geotope, drei Findlinge, sind in der Publikation „Geschützte Findlinge der Insel Rügen“ herausgegeben vom LUNG MV aufgeführt und werden wie folgt beschrieben:

Bezeichnung Lage auf Groß-Zicker	Geotop Nr.	Größe Petrographie Herkunft / Alter	Beeinträchtigung durch Planvorhaben nicht möglich
Findling Zickersches Höft Süd am südlichen Zickerschen Höft	G2 86	3,1 x 2,7 x 2,2m, ca. 11m ³ Volumen Syenogranit Roter Våxjö-Granit aus Småland / ca. 1650 Mio. Jahre	nicht möglich
Findling Zickersches Höft Nord am nördlichen Zickerschen Höft	G2 87	3,8 x 3,0 x 2,2m, ca. 15m ³ Volumen Syenogranit Vänge-Granit aus Uppland /ca. 1950 Mio. Jahre	nicht möglich
Findling Breitenstein 600m westlich vom Gipfel des Bakenberges zwischen Gager und Groß Zicker	G2 88	4,6 x 2,2 x 1,5m, ca. 9m ³ Monzogranit Filipstad Granit / ca. 1660 Mio. Jahre	nicht möglich

Tabelle 12: Auflistung der kristallinen Geotope im Gemeindegebiet Gager



Abbildung 11: Ausschnitt aus Geologischer Karte

Gemäß Bodenkarte herrschen als weichseleiszeitliche Bildungen Sande als Bildungen der Endmoränen, Sande teilweise auf Geschiebelehm /-mergel sowie kleinflächig Geschiebelehm /-mergel als Bildungen der Hochflächen vor.

Südlich, im Verlauf der bebauten Ortslage Groß Zicker sowie in westlicher Fortsetzung kommen Sande als weichseleiszeitliche Bildungen der Täler vor. In den Niederungen um den Hafen von Gager sowie südlich von Groß-Zicker findet man Seesand bzw. Strandwallsande.

Diese wechseln jeweils gen Nordosten zu Moorbildungen auf Faulschlamm. Die östlichen Niederungsbereiche weisen holozäne sandige und kiesige Bildungen auf, die gen Osten in ein Nord-Süd verlaufendes Dünenband übergehen. Der eigentliche Strand der Ostseeküste wird aus Seesand bzw. Strandwallsand gebildet.

Es ist davon auszugehen, dass im Umfeld vorhandener Bebauungen, insbesondere aber im Umfeld des Hafens von Gager anthropogen veränderte Bodenbedingungen vorherrschen.

Das Moorschutzkonzept (LUNG MV) stellt im Gemeindegebiet Flächen dar, die über die in der Geologischen Karte dargestellten Moorflächen hinausgehen und teilweise weit in die bebauten bzw. anthropogen stark veränderten Bereiche (Hafen von Gager und Umgebung, Moor-Nr. 64-002, Moorfläche mit besonderem Sanierungsbedarf) hineinreichen.

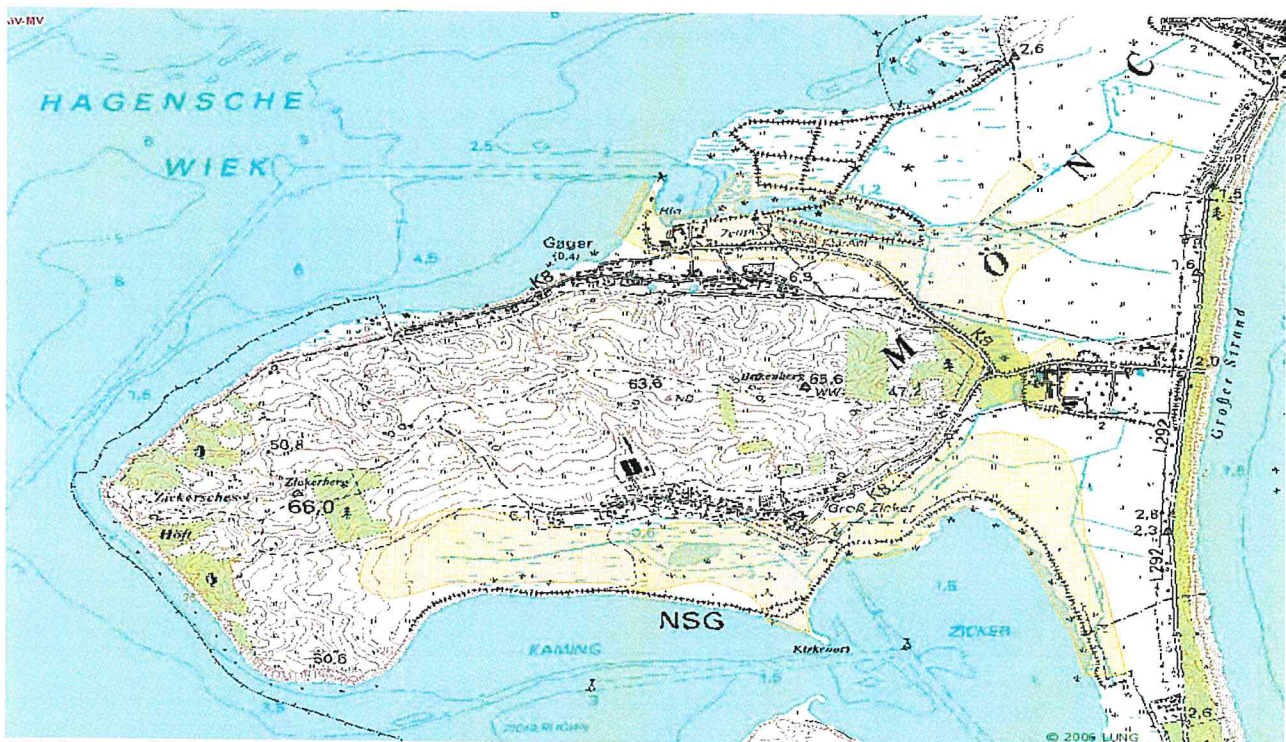


Abbildung 12: Moorflächen mit besonderem Sanierungsbedarf gem. Moorschutzkonzept (LUNG MV)

Südlich von Groß-Zicker wird das Moor-Nr. 64-003-01 als Moorfläche mit besonderem Sanierungsbedarf dargestellt. Auch hier überschneidet sich die flächige Darstellung mit dem Bestand an Nutzungen (Kirche sowie deren südliches, bebautes Umfeld).

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die versiegelten Flächen bleiben in ihrem jetzigen Umfang erhalten bzw. entwickeln sich nutzungsbedingt im Umfeld vorhandener Gebäude.

Minimierung und Vermeidung: Der Flächennutzungsplan umfasst überwiegend die Ausweisung vorhandener Ortslagen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung. Einzelne ergänzende Gebäude sind zulässig. Das Vorhaben nutzt Flächen im baulichen Zusammenhang. Die Bebauung im Be-

reich der Anlagen der ehemaligen Fischereigenossenschaft wird auf stark versiegelten Flächen durch geführt. Eine zusätzliche Versiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden wird weitestgehend vermieden. Die als Sondergebiet in Zicker-Ausbau ausgewiesenen Flächen umfassen ein eingedeichtes und somit bereits anthropogen verändertes Areal.

Zustand nach Durchführung: Ergänzende Bepflanzungen verursachen zu Teilen zusätzliche Versiegelungen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen werden renaturiert. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Als Oberflächengewässer umgeben die Halbinsel Groß Zicker Nebengewässer des Greifswalder Boddens (Hagensche Wiek im Norden, Rügischer Bodden im Westen, Kaming und Zickersee im Süden). Östlich wird das Gemeindegebiet unmittelbar durch die Ostsee begrenzt. Wesentliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen auf niedrigem Geländeniveau und sind eingedeicht.

Der Große Strand wird einschließlich des begleitenden Waldes bis zur Landesstraße als Küstenschutzgebiet dargestellt.

Die Ortslage Gager wird durch einen Landesschutzdeich geschützt, der in Teilbereichen in den kommenden Jahren verstärkt und auf das neue Bemessungshochwasser des Greifswalder Boddens angepasst werden soll.

Die Bepflanzung von Gager liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III bzw. zu Teilen in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Nr. 1648-02 Gager (Beschluss Nr. 66-15/77 vom 31.03.1977), die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Danach sind Neubepflanzungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestands in der TWSZ II verboten. Aufgrund der Überarbeitung der Grundwasserentnahmen aus der Wasserfassung Gager und Anpassung der Entnahmen an den tatsächlichen Bedarf erfolgte 2001-2004 eine Neuberechnung des Grundwassereinzugsgebiets und damit der Schutzzone II und III. Hierbei ergeben sich einige bedeutende Unterschiede. Insbesondere erfolgte auch die Berücksichtigung von Grundstücksgrenzen. Die Wasserbehörde ist angehalten, solange die neuen TWSZ nicht festgesetzt sind, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31(4) LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Gegenwärtig entscheidet die Wasserbehörde des LK über die Zulassung von Maßnahmen und Handlungen in der TWSZ II im Ausnahmegenehmigungsverfahren nach § 136 (2) LWaG.

Das Grundwasser ist gem. Aussage im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern in den Niederungen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate wird dort mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet. Die Grundwasserneubildung liegt bei 20-25%.

Der nordöstliche Bereich besitzt keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung ($>1.000 < 10.000\text{m}^3/\text{d}$) beigemessen.

Im Umfeld der Ortslagen ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, in den höher gelegenen Bereichen der Ortslagen sowie der weiteren Halbinsel Groß-Zicker besteht keine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser.

Art und Umfang der geplanten Bepflanzung ist nicht geeignet das Schutzgut Wasser zu beeinträchtigen.

Die Bepflanzung innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens entspricht der Ortstypik.

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. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern. Die Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen (z.B. Hafen Gager) würde vermutlich unterbleiben.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnte. Die allgemein zulässigen Flächennutzungen für Wohn- oder Ferienwohnzwecke bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Zustand nach Durchführung: Die veränderte Bebauungsstruktur mit einem leicht erhöhten Anteil an versiegelten Flächen in Wassernähe wird die Gefahr einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser verringern.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist folgende Waldgesellschaften aus:

Lage im Plangebiet	Heutige Potenziell Natürliche Vegetation
Moränenkern der Halbinsel Groß-Zicker	Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald
Moränenkern der Halbinsel Groß-Zicker, westlich, punktuell	Hagermoos-Buchenwald auf wind- und/oder reliefexponierten, ausgehagerten Standorten insbesondere im Küstenbereich
Zickerniß-Niederung ab dem Hafen von Gager	Stieleichen-Hainbuchenwald auf nassen, mineralischen Standorten außerhalb der Auenüberflutungsbereiche
Niederung östlich von Groß-Zicker	Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen, mineralischen Standorten
Küstenparalleler Streifen	Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchenwald

Tabelle 13: Heutige Potenziell Natürliche Vegetation im Gemeindegebiet von Gager

Im Gemeindegebiet von Gager würde sich aufgrund der vielfältigen geologischen Ausprägung sowie der Exposition des Geländes eine recht vielfältige Heutige Potenziell Natürliche Vegetation einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. Der davon zum Teil erheblich abweichende Bestand wird für die benannten Kerngebiete in den Zielstellungen des Pflege- und Entwicklungsplanes berücksichtigt und nach Möglichkeit über Einzelmaßnahmen unter Regie des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen realisiert.

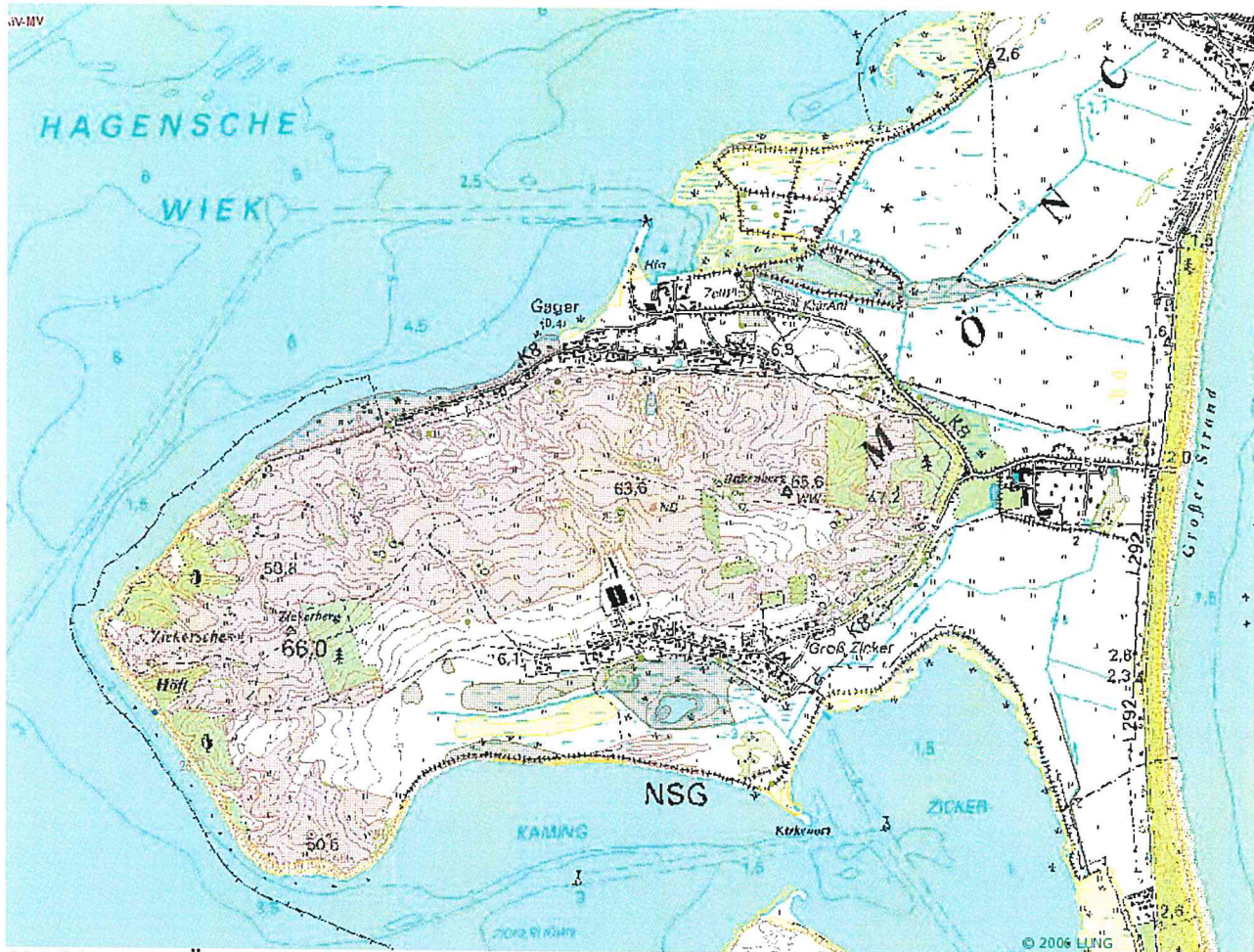


Abbildung 13: Übersicht Biotop gem. §20 LNatG MV (Quelle: Umweltkarten.mv)

Die flächig angelegten Bereiche der oben stehenden Karte stellen besonders wertvolle Biotop im Sinne des § 20 LNatG MV dar. Große Teile davon wurden bereits im Rahmen des Pflege- und Entwicklungsplanes Ostrügen (Pulkenat 1999) betrachtet, in Kerngebiete eingeordnet und entsprechend mit Maßnahmen bedacht. Sie werden hier nicht angesprochen.

Eine Korrektur ist im westlichen Teil des Sondergebiet Hafen (Gager) erforderlich. Das im Atlas der geschützten Biotop des Landkreises Rügen dargestellte Phragmites-Röhricht ist im Bereich des Hafenbeckens nicht in dieser Form ausgeprägt. Tatsächlich findet man einen Phragmites-Bestand, welcher aber hinter einer Uferbefestigung und zwischen baulichen Anlagen (Slipanlage, Bootsplatz) wächst und keinen direkten Bezug zur Wasseroberfläche des Hafens im Sinne einer Verlandungszone o.ä. hat.

Die Beschreibung der weiteren Biotoptypenausstattung beschränkt sich auf die Umgebung der Ortslagen, also den jeweiligen potenziellen Wirkungsbereich von vorhandenen bzw. geplanten Wohn- und Ferienutzungen.

Die Ortslagen Groß-Zicker und Gager weisen eine gut erhaltene dörfliche Struktur auf, die noch traditionelle Vorgärten und Nutzgärten hervorbringt. Zahlreiche zum Ferienwohnen umgenutzte oder neu errichtete Gebäude sind hingegen von monotonen (pflegeleichten) Zierflächen und PKW-Stellplätzen umgeben.

Bäume. Im Gemeindegebiet sind folgende Alleen nach § 27 LNatG M-V vorhanden (Quelle: Erfassung Alleen und Baumreihen, Aktualisierung 30.07.2007):

- Gager Kreisverkehr - Wald
- Groß-Zicker - Abzweig Gager
- Abzweig L 292 – Deich / Abzweig Gager

Zwischen der Landesstraße und dem Abzweig an der alten Jugendherberge begleiten Birken den Straßenverlauf. In Richtung Groß Zicker wird der Besucher entlang einer alten und teilweise be-

reits erneuerten boddenseitig vorhandenen Kopf-Weiden-Reihe zum Ortseingang geleitet. Richtung Gager sind noch einzelne Pappeln, Reste einer ehemaligen straßenbegleitenden Pflanzung, vorhanden. Nahe des Ortseingangs von Gager ist noch ein relativ dichter Bestand der alten und brüchigen Bäume vorhanden. Markante Gehölzbestände bieten zudem der Campingplatz und sein Umfeld. Innerhalb der Ortslage Gager sind zahlreiche Obstbäume sowie einzelne Laubbäume prägend.

Innerhalb der Ortslage Groß Zicker prägen einzelne Altbäume beispielsweise das Umfeld von Kirche und Gemeindehaus sowie alte Gehöfte. Daneben sind Fliederhecken, die aufgrund der Südexposition einen gedrungenen Wuchs aufweisen, charakteristisch für die Ortslage.

Die zum Teil recht großzügigen Grundstücke weisen hohe Anteile an Rasenflächen auf, welche dem Charakter der Landschaft entsprechen.

Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für die Avifauna. Wohn- und Nebengebäude bieten zudem Ersatzlebensraum für gebäudebewohnende Arten, deren Vorkommen nicht generell ausgeschlossen werden kann.

Die besondere Bedeutung der unbebauten Flächen des Gemeindegebietes für die Avifauna wird unter 4.1.2 *Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung* dargestellt.

Im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Ortslage sind Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung unvermeidbar, sie sollten jedoch auf ein Minimum begrenzt werden. Insbesondere während der Sommersaison ist die Beanspruchung der Naturräume durch zahlreiche Touristen als potenzielle Beeinträchtigung zu werten.

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. Sollte eine vollständige Entsiegelung in Ausnahmefällen nicht möglich sein, ist die Grundfläche mindestens aufzubrechen um die Wasserzirkulation zu gewährleisten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die stark versiegelten Flächen am Hafen würden erhalten bleiben.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung bereits baulich genutzter Flächen und Verdichtung vorhandener Bebauung werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume. Die Erweiterung des Sondergebietes Beherbergung in Zicker-Ausbau ist von verhältnismäßig geringem Umfang. Minimierungsmaßnahmen sind auf der Stufe der Bebauungsplanung festzusetzen.

Zustand nach Durchführung: Es bestehen keine Berührungspunkte zwischen sowohl der bestehenden als auch der geplanten baulichen Nutzung und besonders geschützten Biotopen. Innerhalb der bestehenden Siedlungsgefüge können Baulücken für Wohnbauzwecke geschlossen werden.

Die Arrondierung der Ortslage Gager (a) mit ca. 9 Bauplätzen für Wohnungsbau liegt im Umfeld des Wasserwerks und grenzt an die offene Landschaft. Es werden keine Biotopverbundfunktionen gestört. Ein visueller Bezug zwischen der Ortslage und den Zickerschen Berge bleibt durch Freihalten einzelner Sichtachsen sowie die Festsetzung einer insgesamt lockeren Bebauungsstruktur (Reetdachhäuser) erhalten.

Die Anlage bzw. Sicherung von Grünflächen im Ort Gager (b) (Spielplatz am Deich; Sportfläche im Nordosten mit 1,4ha) wird auf Grünflächen ausgewiesen, die durch ihren extensiven Pflegezustand einen höheren ökologischen Wert aufweisen als sie in der geplanten Nutzung erhalten werden.

Eine Arrondierung Ortslage Groß Zicker (c) schafft Wohnbauflächen für ca. 8 Bauplätze auf derzeit siedlungsnah (gärtnerisch, Park- und Wendepplatz) genutzter Fläche. Es werden keine höherwertigen

gen Biotoptypen beeinträchtigt.

Die Erweiterung des SO Beherbergung in Zicker-Ausbau (d) umfasst ca. 0,9ha Bruttobauland bzw. Platz für etwa 25 Ferienhäuser. Die ausgewiesene Arrondierungsfläche nimmt zu Teilen ein bereits beeinträchtigt Grundstück in Anspruch, zum weiteren Teil wird diese Fläche dem Sondergebiet hinzugefügt, indem die Sondergebietsfläche bis zum Deich aufgeschlossen wird. Ein Bezug zur offenen Landschaft wird nicht gestört. Hier gehen bei Realisierung des Vorhabens ggf. Gehölze verloren. Der genaue Eingriff ist vorhabenspezifisch auf der Stufe der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Mit dem Wiederaufbau eines Gebäudes im SO Touristische Infrastruktur (e) am Abzweig nach Gager würde das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge wieder einer Nutzung zugeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen des umgebenden Naturraumes bzw. zusätzliche Versiegelungen sind aufgrund der vorausgegangenen intensiven Grundstücksnutzung (Bebauung) nicht zu erwarten. Hier ist der Abstand zum Wald zu berücksichtigen bzw. ein entsprechender Waldabstand durch Waldumwandlung herzustellen.

Hinsichtlich der Bilanz an versiegelten bzw. überbauten Flächen ergibt sich folgende Veränderung. Die vorhandenen Gemeindegebiete werden im Umfang ihres Bestandes betrachtet. Die Erweiterung des Sondergebietes südlich in Zicker-Ausbau sieht ca. 25 neue Bauplätze (Gebäudegrundfläche 135qm/Bauplatz im Sondergebiet) vor. Für die Arrondierung der Ortslagen werden 17 neue Bauplätze (Gebäudegrundfläche 180qm/Bauplatz im Wohngebiet) berechnet.

Die Anlage eines Spielplatzes auf Grünfläche wird nicht als Eingriff gewertet.

Die Flächenanteile stellen sich wie folgt dar:

geplante Versiegelung Gebäude	6.435m ²
+ 50 % Zuschlag gem. § 19(4) BauNVO	3.218m ²
gesamt	ca. 10.000m ²

Bei einem durchschnittlichen Biotopwert der Flächen von 1,0 mit dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 sowie einem Wirkungsfaktor von 0,75, der aus der nicht ungestörten Lage des Gebietes herrührt, ist für die zusätzliche Bebauung ein Ausgleich im Umfang von ca. 11.250 Kompensationsflächenpunkten zu erbringen.

Nutzungsintensivierung der Grünflächen 14.000m²

Die Bewertung der Anlage eines Sportplatzes ist abhängig vom angestrebten Ausbauzustand. Eine Fläche von 14.000m² wird als Beeinträchtigung ohne Versiegelung gewertet. Es ergibt sich für diesen Planbestandteil bei einer Kompensationswertzahl von 0,8 und einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 ein Ausgleichserfordernis von ca. 8.400 Kompensationsflächenpunkten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das umgebende Ökosystem sind vorhaben- und betriebsbedingt nicht absehbar. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb der Kerngebiete gem. PEP kompensiert.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Mönchgut bzw. die Halbinsel Groß-Zicker in das *Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland* eingeordnet. Im Umfeld des Vorhabengebietes dominiert der Landschaftsbildtyp ebener bis flachwelliger Grundmoränenplatten mit überwiegender Grünlandnutzung. Entsprechend dieser Relieferung sowie der weitestgehend gering durch Gehölze strukturierten Wiesenflächen bestehen weite Sichtbeziehungen. Die Ortschaften zeichnen sich durch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters ab.

Der Landschaftsbildraum wird für die Halbinsel Groß-Zicker allgemein mit sehr hoch bewertet. Nur der Küstenstreifen mit dem Umfeld der Landesstraße werden mit hoch bis sehr hoch bewertet.

Von der Landesstraße aus wird der Besucher entlang von Alleen bzw. Baumreihen unterschiedlichen Zustands in Richtung der Ortschaften geleitet.

Die Tradition, Ortszufahrten durch Pflanzung von Alleen oder Baumreihen zu betonen sollte beibehalten werden. Die bereits erfolgte Erneuerung der Kopf-Weiden in Groß-Zicker sowie der Allee nach Gager stellen gute Beispiele dar. Bei der Auswahl der Arten sind allgemein standortheimische Bäume zu verwenden, die auf dem entsprechenden Standort eine längere Lebensdauer haben werden, allgemein nicht so bruchgefährdet sind und sich durch geringere Wuchshöhen (als die noch vorhandenen Pappeln sie aufweisen) besser in die Umgebung einfügen.

Die an der Gabelung der Straßen in Richtung Gager bzw. Groß Zicker noch immer vorhandene Ruine der ehemaligen Jugendherberge stellt einen baulichen Missstand dar, der das Landschaftsbild bzw. das Landschaftsempfinden beeinträchtigt.

Die Ortslage Gager wird zu Teilen durch den Hafen geprägt. Hier ist eine erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes durch die bereits realisierte Bebauung erfolgt. Die Planung des B-Plan 4 lässt dies ebenfalls erwarten.

Sichtbeziehungen in Richtung Gager sind vom Reddevitzer Höft, dem Weg auf dem Deich zwischen Middelhagen und Lobbe sowie dem Aussichtspunkt am Speckbusch (Göhren) aus möglich. Groß Zicker ist überwiegend von Klein Zicker aus bzw. dem Lotsenturm in Thiessow wahrnehmbar. Die Entwicklung der Ortslagen hat den Buchten im jeweiligen Umfeld ihre Ursprünglichkeit und Naturnähe genommen und diese durch eine baulich geprägte Identität ersetzt.

Der Hafen von Gager ist aufgrund der vom Wasser aus ansteigenden Geländehöhen bereits aus der Ferne in der Uferlinie ablesbar. Großgehölze treten verstärkt aus dem Ortsbild zurück und sind oft nur in kleinen Gruppen zu erleben. Im Sommer prägen zusätzlich zahlreiche Segelboote in Bodden und Hafen sowie die Fahrgastschifffahrt das lebendige Bild.

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.

Der Ortskern der Gemeinde Gager mit seiner im Hafen konzentrierten Bebauung, der Nutzung des Hafens für Fahrgastschifffahrt, Fischerei- und Sportboote ist ein wesentlicher Bestandteil der Eigenart dieser Boddenlandschaft und trägt in hohem Maße zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort bei. Eine bauliche Entwicklung / Verdichtung in diesem eng gefassten Hafenumfeld durch qualitätvolle Architektur ist wünschenswert.

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.

Die Lage des Plangebiets im Übergang zum Greifswalder Bodden erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die das Landschaftsbild sowie das Landschaftsempfinden am Eingang zu den historischen Ortslagen beeinträchtigende Ruine der ehemaligen Jugendherberge würde nicht beseitigt werden. Die bestehende Chance zur qualitätvollen Entwicklung des östlichen Hafensareals in Gager könnte nicht genutzt werden können.

Minimierung und Vermeidung: Die zulässigen Nutzungen orientieren sich am umgebenden Bestand. Erhebliche Veränderungen der Ortslagen (z.B. größere Erweiterungen mit eigener Struktur) werden durch das Ausweisen zusätzlicher Bauflächen in geringem und der Landschaft angepasstem Umfang vermieden. Die Verdichtung der Bebauung im Hafenumfeld vermeidet Eingriffe in das

Landschaftsbild für das bedarfsorientierte Vorhaben an einem möglicherweise bisher ungestörtem Standort.

Zustand nach Durchführung: Die Arrondierung der Ortslage Gager (a) mit ca. 9 Bauplätzen für Wohnungsbau im Umfeld des Wasserwerks grenzt an die offene Landschaft. Eine Bezug zwischen der Ortslage und den Zickerschen Berge geht nicht völlig verloren, da im notwendigen Bebauungsplanverfahren eine lockere Siedlungsstruktur (z.B. Reetbedachung) gesichert werden kann.

Die Anlage bzw. Sicherung von Grünflächen im Ort Gager (b) (Spielplatz am Deich; Sportfläche im Nordosten) wird auf Grünflächen ausgewiesen. Der offene Charakter bleibt auch nach der Nutzungsänderung erhalten.

Eine Arrondierung Ortslage Groß Zicker (c) schafft Wohnbauflächen für ca. 8 Bauplätze auf derzeit überwiegend seidlungsnahe genutzter Fläche. Bei einer ortstypischen Bebauung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Auf die Entwicklung der ortsbildprägenden Flächen um die Kirche wurde verzichtet; stattdessen werden an der Dorfstraße im Bereich des Schafstalls herangezogen, deren Bebauung angesichts allseitig umgebender Siedlungsflächen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lässt.

Die Erweiterung des SO Beherbergung in Zicker-Ausbau (d) wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, da diese in Richtung Landschaft vom Deich abgeschirmt wird und an dieser Stelle durch den vorhandenen Gehölzbestand auch keinen Bezug zur offenen Landschaft stört.

Mit dem Wiederaufbau eines Gebäudes im SO Touristische Infrastruktur (e) am Abzweig nach Gager würde das Grundstück der ehemaligen Jugendherberge wieder einer Nutzung zugeführt und der bauliche Missstand in diesem Bereich beseitigt werden.

Das Landschaftsbild wird durch die zulässige Bebauung derzeit unbebauter Flächen geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

4.1.4) Mensch und seine Gesundheit

Die Konzeption sieht die Entwicklung eines für Anwohner und Gäste gleichermaßen wichtigen Bereiches in der Ortslage Gager vor. Die Ausweisung von Flächen für einen neuen Spielplatz beseitigt ein Defizit in den Angeboten der Ortslage, welches insbesondere in den Sommermonaten als Mangel aufgefasst wird.

Die geplante Zulässigkeit von Wohnbauflächen bietet insbesondere ortsansässigen Familien die Möglichkeit zu baulichen Veränderungen.

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

4.1.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Gebiet sind zahlreiche Bodendenkmale vorhanden, die jedoch nicht im Bereich von Bauflächen liegen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

4.1.6) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den oben dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.1.7) Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Gager ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung im unmittelbaren Umfeld vorhandener Siedlungsflächen nicht verursacht.

Schutzgut Klima	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine Beeinträchtigung erkennbar

Tabelle 14: Zusammenfassung Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

5) Quellenverzeichnis

Landschaftspflegeverband Ostrügen e.V. (Hrsg.), Pflege- und Entwicklungsplan Ostrügensche Boddenlandschaft, bearbeitet durch Landschaftsarchitekturbüro S. Pulkenat

Amt Mönchgut-Granitz (Hrsg.), Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz (Gutachterlicher Fachbeitrag), bearbeitet durch Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Uhlig und Partner, 2005

Gager
Januar/Juli 2009