

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

# Nr. 3 „Hafenrand Gager“

Gemeinde Gager-Groß Zicker / Rügen



  
\_\_\_\_\_  
Günther Uhlig  
Bürgermeister

### Satzungsexemplar





  
Gager, Rügen  
Bürgermeister

## Begründung der Planung

### 1) Grundsätze / Bestandsaufnahme

#### 1.1) Ziele / Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Hafenbereich Gager“, der parallel zum Verfahren aufgehoben wird. Mit der Planung sollen die rechtlichen Grundlagen für eine kleinteilig strukturierte, gemischt genutzte Bebauung des südlichen Hafenbereichs gelegt werden.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf den landseitigen Teil und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gager Groß Zicker, Flur 2: Flst. 9/1, 3 (teilweise), 82/2 teilweise (Straße).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca 2,96 ha.

#### 1.2) Bestand / Planungsgeschichte

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen das seit Jahren brach liegende Gelände der ehemaligen Bootswerft Gager. Leerstehende Gebäude unterschiedlicher Bauweise bestimmen das Bild. Große Teile des Grundstücks sind durch Betonplatten versiegelt. Im Zuge der geplanten Folgenutzung wurden bereits erste Gebäude bzw. Gebäudeteile abgerissen, der Bauschutt verblieb jedoch als Trümmerberg auf dem Grundstück.

Es besteht gemäß des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Hafenbereich Gager“ Baurecht für eine Beherbergungseinrichtung mit 120 Betten in freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie für die dazugehörigen Einrichtungen zur Versorgung und Freizeitgestaltung der Gäste (Gastronomie, Fitness, Sauna, Kegelbahn, Mehrzweckhalle, Surfschule). Die Ausweisung erfolgte als Gewerbegebiet.

#### 1.3) Lage / Schutzgebiete

Der Hafen liegt zwischen der bebauten Ortslage der Gemeinde Gager im Süden, einem Campingplatz im Osten sowie der Hagenschen Wiek im Westen und Norden.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Süd-Ost-Rügen. Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) ist Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung, in dem gemäß Biosphärenreservatsverordnung „durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten“ sind.

Der gesamte Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Für das Plangebiet besteht kein Hochwasserschutz. Das Bemessungshochwasser wird mit 2,3 m ü.H.N. (ohne Wellenauflauf) veranschlagt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestätigten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gager. Der Grundwasserschutz ist oberstes Gebot. Oberflächenwasser darf nur unverschmutzt in den Boden versickern. Es sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes W 101, Teil I zum Grundwasserschutz zu beachten.

Der Großteil der Flächen der angrenzenden Hagenschen Wiek sind als Teil des Greifswalder Bodens „Vorschlagsgebiet nach Art. 3 i. V. m. Art. 4 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (3. Tranche)“. Das Gebiet hat die Gebietsnummer N081.

#### 1.4) Erschließung

Das Plangebiet wurde seit Jahren als Betriebsstandort der Werft Gager genutzt und ist dementsprechend voll erschlossen. Es liegt unmittelbar an der Ortszufahrt, die in Verlängerung auf die wiederhergestellte Mole führt. Ergänzend ist das Plangebiet über eine Stichstraße zum Hafen erreichbar, die östlich des Flst. 9/1 von der Molenzufahrt nach Norden abzweigt.

Der Ort Gager wird durch den ÖPNV angefahren, die Bushaltestelle befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebiets.

Die Trinkwasserversorgung ist nach der Erneuerung der Wassergewinnungsanlage Gager als gesichert zu betrachten.

Die Stromversorgung wird durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich, die Leitung verläuft im Bereich der Straße.

Die Abwasserableitung in das öffentliche Kanalnetz ist gesichert, die Kapazität ist ausreichend. Angesichts der Überflutungsgefahr sind technische Vorkehrungen gegen das Eindringen von Seewasser im Hochwasserfall zu treffen.

Niederschlagswasser ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken zu entsorgen; eine Ableitung in das öffentliche Abwassernetz ist auszuschließen.

#### 1.5) Bodenbeschaffenheit

Der oberflächennahe geologische Untergrund setzt sich gemäß der geologischen Karten aus Flachmoortorfsedimenten zusammen, die von brackisch-marinen Feinsandablagerungen mit eingeschalteten Mudde und Schlickhorizonten unterlagert werden (Mächtigkeit ca. 7 m). Darunter folgen glazilimnische Feinsande und Geschiebemergel. Das organisch durchsetzte Sedimentpaket ist setzungsgefährdet und sollte bei Neubebauung durch ein Baugrundgutachten untersucht werden. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden.

Nach der hydrogeologischen Karte ist im Planungsgebiet zuoberst der ungedeckte Grundwasserleiter 1 verbreitet. Dieser ist mit dem tieferliegenden Grundwasserleiter hydraulisch verbunden. Der Grundwasserflurabstand beträgt < 2 m. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nicht geschützt. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Hagenschen Wiek.

Erste Bodenerkundungen haben diesen Befund bestätigt. Der natürlich anstehende Boden besteht aus organogenen und organischen Böden (organogene Sande, zersetzte Torfe, Mudde) auf einem Untergrund aus Sand-Schluff-Gemischen. Darunter treten nichtbindige Böden als enggestufte Sande mit eingelagerten Pflanzenresten, Muddestreifen und humosen Böden auf.

Über den natürlich anstehenden Böden befindet sich teilweise eine anthropogen beeinflusste Deckschicht (organogene Sande, enggestufte Sande, Sand-Schluff-Gemische), die als Auffüllung im Zuge von Bau- und Geländeregulierungsmaßnahmen eingebaut wurde.

#### 1.6) Altlasten

Im Bereich der ehem. Slipanlage besteht eine Altlast, die in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Die weitere Vorgehensweise zur Sicherung / Sanierung dieser Altlast wurde bereits zwischen dem STAUN als zuständiger Bodenschutzbehörde, dem Landkreis Rügen als unterer Wasserbehörde und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Im Zuge der Planungsvorbereitung wurden im Bereich der ehemaligen Slipanlage eine Altlastenerkundung durchgeführt. Angesichts der Konzentration der Schadstoffe in den obersten Bodenschichten (Entnahmetiefe 0,0 m bis 0,5/0,6 m unter OKG) wurde die Untersuchung für die einzelnen Schichten spezifiziert.

	<i>Dimension</i>	<i>Probe I 0,0 m bis 0,5/0,6 m</i>	<i>Zuordnungswert</i>	<i>Probe II 0,5/0,6 m bis 1,0/1,1 m</i>	<i>Probe III 1,0/1,1 m bis 2,0 m</i>
IR- Kohlenwasserstoffe (MKW)	mg/kg TS	34493	kein Wiedereinbau	1112 (Z 2)	<15 (Z 0)
Arsen	mg/kg TS	24,3	Z 1.1	0,57 (Z 0)	0,57 (Z 0)
Blei	mg/kg TS	1912	kein Wiedereinbau	<6,7 (Z 0)	7,0 (Z 0)
Cadmium	mg/kg TS	2,79	Z 1.2	0,12 (Z 0)	0,073 (Z 0)
Chrom (ges)	mg/kg TS	213	Z 2	2,0 (Z 0)	4,07 (Z 0)
Kupfer	mg/kg TS	1765	kein Wiedereinbau	7,1 (Z 0)	4,6 (Z 0)
Nickel	mg/kg TS	70	Z 1.1	< 6,7 (Z 0)	< 6,7 (Z 0)
Quecksilber	mg/kg TS	126	kein Wiedereinbau	0,30 (Z 0)	0,026 (Z 0)
Zink	mg/kg TS	5731	kein Wiedereinbau	25 (Z 0)	<6,7 (Z 0)
PAK	mg/kg TS	446,2	kein Wiedereinbau	7,75 (Z1.2)	0,41 (Z 0)

Die Zuordnungswerte Z 0 bis Z 2 stellen die Obergrenze der jeweiligen Einbauklasse bei Verwendung von Boden im Erd-, Straßen-, Landschafts- und Deponiebau dar. Bei den nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen (Parameter MKW, Blei, Quecksilber, Zink, PAK) ist nach LAGA 20 ein Wiedereinbau der entnommenen Böden auch unter definierten Bedingungen auszuschließen.

Aus der schichtenweisen Untersuchung ergeben sich folgende Schulssfolgerungen:

- Die oberste Bodenschicht, die weitgehend aus organogenen und sandigen Auffüllböden besteht, ist nach den vorliegenden Laborergebnissen kontaminiert. Es wurde deshalb ein objektbezogenes Sanierungskonzept erarbeitet, das vor einer Neubebauung umzusetzen ist (Ausbau der obersten Bodenschicht im betroffenen Bereich und Entsorgung gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen auf einer geeigneten Deponie).
- In der Mischprobe II wurden beim Parameter MKW der Zuordnungswert Z 2 und beim Parameter PAK der Zuordnungswert Z 1.2 ermittelt. Die Parameter Schwermetalle zeigen keine Auffälligkeiten (Z 0). Diese Bodenschicht kann danach separat von der obersten Bodenschicht behandelt werden.
- Mischprobe III wies keine Auffälligkeiten auf.

Bodenproben, die nördlich des belasteten Bereichs an der Spundwand genommen wurden, zeigten keine Auffälligkeiten (Zuordnungswerte Z 0 bis Z 1.1). Nach LAGA 20 kann davon ausgegangen werden, dass selbst unter ungünstigen hydrologischen Voraussetzungen in diesem Bereich keine nachteiligen Veränderungen des Grundwassers und damit des Schutzgutes Wasser auftreten.

## 1.7) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gager / Groß Zicker besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Es liegt lediglich ein Entwurf vor, das Aufstellungsverfahren wird jedoch derzeit nicht aktiv betrieben. Der Entwurf entspricht nicht den Anforderungen und müsste grundsätzlich überarbeitet werden. Im FNP-Entwurf wurde die Fläche am Hafen als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Plangebiet ist eine vorgegenutzte Fläche, für die derzeit Baurecht nach § 30 BauGB für eine touristische Wassersportanlage mit ca. 120 Betten sowie ergänzenden gastronomischen und sonstigen touristischen Einrichtungen besteht. Die in Übereinstimmung mit dem FNP-Entwurf durch den V.u.E.-Plan vorgenommene Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht nicht der touristischen Zielsetzung (Lage im Tourismusschwerpunktraum). Auch wenn Beherbergungsbetriebe unter „Gewerbebetriebe aller Art“ eines Gewerbegebiets fallen, kommen GE-Gebiete von ihrer Funktion her für die Erholung grundsätzlich nicht in Betracht (Fickert/Fieseler zu § 8, Rn 11.3/3).

Um die Erholungsnutzung neben den gewerblichen Anlagen gewerblichen Anlagen (insb. Fischverarbeitung) im Hafen eingliedern zu können, ist deshalb eine Umzonung der Flächen in ein MI-

Gebiet vorzunehmen.

Eine zügige Bebauung der Hafenrandbereiche ist anzustreben, damit die erheblichen öffentlichen Investitionen in die Wiederherstellung des Hafenbeckens den gewünschten Effekt zur Entwicklung der Gemeinde erzielen können.

Angesichts der jahrzehntelangen Vornutzung des Plangebiets (mit bestehendem Baurecht für gewerbliche und touristische Anlagen) und der klaren raumordnungspolitischen Ausrichtung der Gemeinde auf den Tourismus wird ein FNP in diesem spezifischen Fall nicht für erforderlich gehalten, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 (2) Satz 2 BauGB). Eine Neuinanspruchnahme von Flächen wird der Gemeinde jedoch ohne eine Gesamtbetrachtung auf der FNP-Ebene verwehrt bleiben.

### 1.8) Raumordnungspolitische Zielsetzung

Gemäß regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt der Ort Gager in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, gleichzeitig wird der Ort als Tourismusschwerpunktraum eingestuft. Dem Tourismus ist Vorrang einzuräumen gegenüber allen anderen Nutzungen.

Mit 3,3 Betten pro Einwohnern liegt die Kapazität in der Gemeinde Gager leicht über dem Durchschnitt im Mönchgut (3,2 Betten / EW); bei den Übernachtungen pro Einwohner fällt die Gemeinde jedoch deutlich gegenüber den Nachbargemeinden zurück (233 Übernachtungen / EW in Vergleich zu 271 Übernachtungen / EW im Durchschnitt im Mönchgut). Dies resultiert aus einer im Vergleich zu den Seebädern deutlich geringeren Auslastung der Betten im Jahresschnitt von nur ca. 19 %, während die Küstenorte Baabe, Göhren, Sellin und Thiessow zwischen 24 und 26 % Auslastung vermelden können.

Im Unterschied zu den Seebädern ist die Struktur der Beherbergungseinrichtungen durch ein deutliches Übergewicht der privaten Vermieter (< 9 Betten) gekennzeichnet (nur 46 % der Betten von gewerblichen Vermieter in Gager gegenüber 72 % der Betten von gewerbliche Vermieter im Vergleichsraum Mönchgut, jeweils ohne Campingplätze). Charakteristisch für den Ort ist eine kleinteilige Mischung von Wohnen und Beherbergung im Bestand der historischen (denkmalgeschützten) Ortslage. Monofunktionale Flächen bzw. größere geschlossene touristische Anlagen bestehen nicht und sind auch in der Zukunft für die Ortslage Gager als untypisch abzulehnen (alle Zahlen Landkreis Rügen, Stand 1999).

Die Entwicklung des Tourismus in Gager darf sich also nicht allein auf den quantitativen Ausbau konzentrieren; erforderlich ist eine qualitative Aufwertung. Dazu zählt zum Einen die Investition in bestehende Einrichtungen (Anhebung des Standards), zum Anderen ist der Verbesserung der Standortfaktoren großes Gewicht beizumessen. Hierzu zählt der Ausbau des Hafens sowie die Entwicklung des Hafendrands als eines lebendigen, attraktiven Quartiers, das dem Ort eine neue Qualität hinzufügt und das als wiedererkennbares Bild / Symbol des Ortes werbend kommuniziert werden kann.

Der Ausbau des Hafens sowie die Einrichtung von ca. 120 Bootslichegeplätzen wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung als raumverträglich bewertet (Stellungnahme vom 14.11.1995). Gem. Punkt 7.5.5(1) entspricht die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten den Zielen der Raumordnung. Ein Sportboothafen kann über die Anziehung von Wassersportlern und maritim interessierten Touristen das Fremdenverkehrsaufkommen steigern.

Gleichzeitig ist der Hafen im Sinne Punkt 5.5.6(3) als qualitätsvoller Aufenthaltsbereich für Gäste wie Einheimische Bestandteil der sonstigen touristischen Infrastruktur, deren Ausbau in der Region dringend geboten ist. Die Zielsetzung der Planung liegt deshalb nicht mehr auf einer Ausweitung der Beherbergungskapazität, vielmehr muss der Hafenbereich als attraktives Umfeld entwickelt werden, damit die Anziehungskraft des Hafens steigt. Die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen im Hafenbereich sind in ihrer Funktion und Bedeutung vergleichbar mit den Uferpromenaden der Seebäder. Die ortstypische Gestaltung sowie die gemischte Nutzung der Hafensflächen wird den Ort Gager touristisch aufwerten.

Die Errichtung einer großen Schauräucherei mit Hafen- und Fischgaststätte (mit Event-Qualität)

weitet darüber hinaus das regionale Freizeitangebot aus (Punkt 7.5.6(1) und schafft ein witterungsunabhängiges Ausflugsziel (vgl. Punkt 7.1(5)).

Die direkte Verarbeitung lokal gefangenen Fisches verlängert die Wertschöpfungskette des Tourismus über das verarbeitende Gewerbe bis in die lokale Primärproduktion (Fischfang). Abweichend von Punkt 6.3(9) ist deshalb die Ansiedlung in einem attraktiven Ort wie Gager Voraussetzung für die Verwirklichung des Vorhabens (Betrieb mit besonderen Standortbedingungen, vgl. Punkt 5.1(4,5)). Insbesondere die Nähe zu den bestehenden Anlagen der Fischerei im Hafen wird Synergieeffekte freisetzen.

Das Vorhaben ist die Umnutzung brachgefallener vorhandener Betriebsflächen (Werft Gager), die in einer ausgewogenen Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Tourismus neu entwickelt werden, - und entspricht damit grundsätzlich Punkt 5.1(6) zur Entwicklung des Siedlungswesens.

## 1.9) Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt. Die Grenzwerte der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht erreicht. Angesichts des bestehenden Baurechts ist mit der Planung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

## 2) Konzept

### 2.1) Nutzungskonzept

Die Planung löst den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Wassersportzentrum Gager / Hafen Gager“ ab, der nach dem Konkurs des früheren Vorhabenträgers sowie des Übergangs der Flächen auf neue Eigentümer nicht mehr zu verwirklichen ist.

Die neue Planung strebt eine kleinteilige Baustruktur mit verschiedenen Nutzungen an, so dass einzelne Investitions- und Nutzungseinheiten gebildet werden können und das Gesamtkonzept robuster gegenüber unvorhergesehenen Entwicklungen wird. Planungsziel ist nicht mehr die Errichtung einer großen abgeschlossenen Ferienanlage mit relativ hoher Bettenkapazität (Wassersportanlage), sondern ein lebendiges Hafenquartier mit unterschiedlich gestalteten und genutzten Gebäuden (einzelne Investoren mit verschiedenen Architekten, öffentliche Durchwegung).

Folgende Nutzungen sind im Rahmen der angestrebten Entwicklung denkbar und werden von potenziellen Investoren derzeit angestrebt:

- Fischräucherei mit Fischimbiss; Hafengaststätte mit Außenbewirtung

Als Attraktion wird nach derzeitigem Planungsstand im Zentrum des Hafengebiets eine Fischräucherei mit Fisch- / Hafengaststätte entstehen, die als regionales Ausflugsziel etabliert werden soll und die für eine hohe Besucherfrequenz im Hafenbereich sorgen wird. Die notwendigen Bus- und PKW-Stellplätze sind Bestandteil der Planung. Die derzeitige Investitionsplanung sieht eine Verarbeitung von ca. 500 kg Fisch pro Tag vor, die in den eigenen gastronomischen Einrichtungen (Imbiss, Hafengaststätte) und in den angeschlossenen Verkaufseinrichtungen direkt sowie über einen eigenen Versandhandel vermarktet werden sollen. Das Standortbild des romantischen Hafens Gager soll genutzt werden, um die Erzeugnisse als typisches „Mitnahmeprodukt von der Insel“ zu etablieren. Mit dem Aufbau eines Versandhandels kann eine ganzjährige Auslastung erreicht werden, wobei das Produktlogo als Werbung für die Gemeinde Gager sowie darüber hinaus für die Insel Rügen insgesamt fungieren wird.

Gleichzeitig soll das Hafenquartier als neuer Ortsmittelpunkt dienen. Gager verfügt angesichts der Entwicklung als Straßendorf kaum über Platz- bzw. sonstigen Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum. Im Bereich der Hafengaststätte (incl. der angrenzenden Freiflächen) sollen Flächen für Veranstaltungen freigehalten werden, um das infrastrukturelle Defizit gegenüber anderen Standorten zu reduzieren.

- Fremdenbeherbergung

Im Anschluss an die Hafengaststätte / Räucherei plant der Vorhabenträger zur Abrundung des Angebots die Errichtung von ca. sechs kleinen Ferienhäusern mit insges. ca. 24 Betten.

Weitere Fremdenbeherbergung wird vorwiegend als Privatvermietung einzelner Ferienhäuser / Ferienwohnungen stattfinden und sich äußerlich kaum von den angrenzenden Wohnhäusern unterscheiden. Die enge Verzahnung von Wohnen und Beherbergung ist charakteristisch für den Ort. (hoher Anteil Privatvermietung; im FNP-Entwurf keine Ausweisung von Sondergebieten in der Ortslage Gager, sondern großteils MD-Gebiet). Angesichts der Standortgunst wird eine überdurchschnittliche Auslastung auch in der Nebensaison erreicht werden können, so dass die Investitionen sicher refinanziert werden können.

#### □ Wohngebäude und Wohnungen

Neben der gewerblichen Nutzung sollen im Hafengebiet aber auch Wohngebäude entstehen, um außerhalb der Saison sowie in den Tagesrandzeiten eine gewisse Frequenz / Nutzungsdichte im Bereich des Hafens zu erreichen und das Hafengebiet in die Ortslage zu integrieren (vgl. etwa die Diskussion um die abends wie ausgestorben wirkenden Innenstädte sowie die darauf reagierende Zulässigkeit von Wohnen in Kerngebieten).

Wohnungen können dabei als Mietwohnungen (insbesondere für Personal) im Bereich der gewerblichen Anlagen sowie als Einfamilienhäuser im westlichen Bereich entstehen. Von den vorgesehenen ca. 13 Bauplätzen wird schätzungsweise die Hälfte als Einfamilienhäuser errichtet werden, der Rest wird dauerhaft als Ferienhäuser genutzt werden.

Angesichts der Knappheit an verfügbaren Flächen ist davon auszugehen, dass nicht zuletzt Einwohner der Gemeinde die Möglichkeit zu einem Neubau in diesem Bereich nutzen werden. Alternative Flächen stehen im Gemeindegebiet derzeit nur sehr begrenzt zur Verfügung. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren keine neuen Baugebiete ausgewiesen und plant auch in den nächsten Jahren keine Erweiterungsgebiete. Neubauten konnten also nur nach § 34 BauGB als Baulückenschließung bzw. Nachverdichtung errichtet werden. Mit der Bautätigkeit der letzten Jahre hat der Bestand an Baulücken erheblich abgenommen. Viele der derzeit noch theoretisch möglichen Bauplätze sind als Gartenflächen angrenzender Gebäude nicht wirklich für eine bauliche Nutzung verfügbar.

Wegen der Lagequalität im Hafen (evtl. Verbindung mit eigenem Bootslandeplatz) ist aber auch mit der Errichtung von Altersruhesitzen, mithin mit einem touristisch motivierten Zuzug von außerhalb zu rechnen. Wird ein ortsverträgliches Maß nicht überschritten, kann eine solche Ansiedlung gutsituierter Haushalte erheblich zur Stärkung der Kaufkraft im Ort beitragen und gerade außerhalb der Saison für eine zusätzliche Belebung sorgen.

Weiterer Bedarf für Wohnungen entsteht jedoch nicht zuletzt auch durch die gewerbliche Nutzung selbst (mit ca. 20 bis 30 Arbeitsplätzen), wobei es sich bei den Wohnungen mit Ausnahme einer Hausmeisterwohnung wegen der fehlenden zwingend räumlichen Zuordnung der Wohnungen zum Betrieb nicht um Betriebswohnungen im engen Sinne der BauNVO handelt. Der Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen im Bereich Mönchgut droht inzwischen nach Aussage vieler Hoteliers und Gastwirte die weitere touristische Entwicklung zu blockieren. Geplant sind deshalb Wohnungen im Obergeschoss des Laden- oder Ausstellungsgebäudes.

Zudem wird die Arbeitssicherheit der zukünftig im Hafengebiet Beschäftigten (inclusive der Beschäftigten im Jachthafen) bei dem einen oder anderen die Bereitschaft zur Investition in eine eigene Immobilie fördern, so dass ein zusätzlicher Bedarf in der Gemeinde entstehen wird, was die angespannte Situation (kein Neubaugebiet, sondern nur Lückenschließung) weiter verschärfen dürfte.

#### □ Einzelhandelsbetriebe

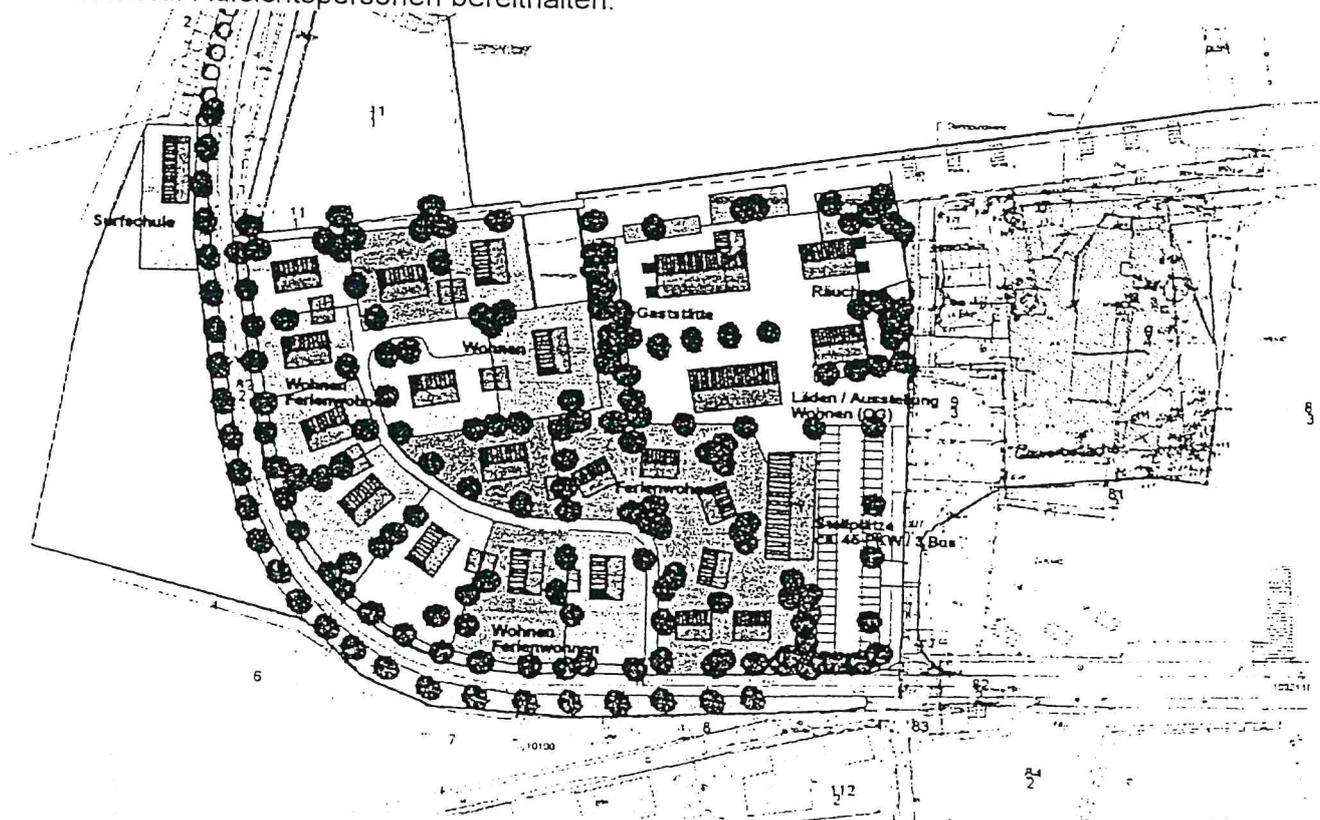
- Ergänzt werden die Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe, die von der hohen Besucherfrequenz der Fischräucherei (Bustourismus) profitieren und demnach nicht auf die Versorgung des Gebiets mit den Gütern täglichen Bedarfs ausgerichtet bleiben. Dabei kommen insbesondere kleinere Läden in Betracht, die sich insbesondere auf rügenspezifische Produkte und ergänzende Kleinartikel (Souvenirs, Kunsthandwerk, Sanddorn, u.ä.) spezialisieren.

#### □ Anlagen für wassersportliche Zwecke (Gebäude für Kajakschule)

Für das Gebäude einer Kajakschule besteht gemäß der Vorgängerplanung Baurecht. Deshalb wird das Gebäude grundsätzlich in die neue Planung übernommen, jedoch nach Norden in Richtung Mole verschoben, um die Sukzessionsfläche (Ausgleichsfläche) zu schonen und den

freien Blick aus der angrenzenden Bebauung hinaus nach Westen auf die Hagense Wiek freihalten zu können.

Das Gebäude wird neben Schulungs- und Sanitarräumen (WC, Umkleiden, Sauna) Lagermöglichkeiten für Boote sowie im Dachgeschoss ein Büro für die Verwaltung und ein kleines Appartement für Aufsichtspersonen bereithalten.



## 2.2) Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteilige Bebauung des Hafanrandbereichs vor, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Nur im östlichen Bereich angrenzend an die großflächige Bootshalle soll sich die Bebauung verdichten können, hier liegt der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung durch die Räucherei. Nach Westen zur offenen Landschaft hin wird das Hafengebiet gesäumt durch eine Reihe kleinerer giebelständiger Gebäude (Einzel-/Doppelhäuser), die den ortstypischen Maßstab aufnehmen und so ein geeignetes Gegenüber zur historischen (denkmalgeschützten) Ortslage aufbauen.

Alle wesentlichen Gebäude werden geneigte Dächer aufweisen, die weit einsehbaren Gebäude am westlichen Rand werden einheitlich als Reetdachhäuser ausgeführt. Angesichts der damit verbundenen größeren Abstandsflächen ist eine lockere Gebäudestellung gesichert, ohne dass dies durch Einzelbaufenster erzwungen werden müsste.

Entlang des Hafanbeckens wird eine öffentlich benutzbare Promenade entstehen (als Wegerecht für die Allgemeinheit), so dass die Wasserfläche des Hafens als Einheit erlebt werden kann.

## 2.3) Erschließung / ruhender Verkehr

Der Großteil der Grundstücke wird direkt von der das Baugebiet tangierenden Zufahrt zur Mole aus erschlossen. Angesichts der flächigen Auffüllung auf 2,4 m ü.H.N. stellt der geplante Deich keine Barriere mehr dar, die das Erreichen der Gebäude von der Straße aus blockieren würde. Zusätzlich erhält der westliche Bereich jedoch einen inneren Erschließungsweg (Fahr- und Leitungsrecht), von dem aus die einzelnen Grundstücke (sowie die innenliegenden Gebäude) angefahren und erschlossen werden können. Angesichts der inneren Zufahrt bleibt die nach außen zur Straße gewendete Schauseite der Gebäude / des Gebiets frei von Nebenanlagen. Damit wird sicherge-

stellt, dass der öffentliche Raum seiner Funktion als zum Promenieren einladender verkehrsberuhigter Bereich entsprechend nur wenig von Verkehr belastet wird und weitgehend von parkenden Autos freigehalten werden kann. Nicht zuletzt wegen der Sicht auf den Ort sowie auf die angrenzende Küste wird die Promenade zu einem beliebten Aufenthaltsort werden.

Der Charakter als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche wird durch verkehrsbehindernde bauliche Maßnahmen gesichert werden (Aufpflasterungen, Verengungen, etc.). Eine verkehrsrechtliche Anordnung wäre wünschenswert, ist aber nicht Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsabsicht.

## 2.4) Ver- und Entsorgung

Die innere Erschließung des Plangebiets wird in Absprache mit den Versorgungsträgern neu aufgebaut.

Angesichts der Lage in einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ III) kann lediglich das auf Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser versickert werden. Frequentierte Verkehrsflächen (insbesondere im gewerblichen Bereich) müssen versiegelt werden. Das anfallende Niederschlagswasser muss gesammelt und kann nach entsprechender Reinigung in die Wasserfläche des Hafens abgegeben werden.

Die Untergrundverhältnisse im Gebiet lassen die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zu. Die Geländedeckschicht wird durch eine anthropogene Auffüllung (Feinsande, mittelsandig, teilweise grobsandig, organisch) gebildet, die durchschnittlich eine Mächtigkeit von 1,5 m aufweist. Der Grundwasserstand liegt innerhalb der Deckschicht nur ca. 0,7 m unter der bisherigen Geländeoberkante (0,45 bis 0,55 m ü.H.N.). Im Zuge der Erschließung wird die gesamte Fläche noch einmal um ca. 1,2 m aufgeschüttet (auf eine Höhenlage von 2,4 m ü.H.N.). Bei der Planung der Aufschüttung (Auswahl des Auffüllungsmaterials) werden die Belange der Niederschlagswasserableitung berücksichtigt werden, so dass davon auszugehen ist, dass das Niederschlagswasser abgeführt werden kann.

Der Grundwasserleiter steht in direkter Verbindung mit der Hagenschen Wiek und ist abhängig vom Küstenwasserstand. Das Niederschlagswasser wird deshalb nahezu unverzögert in die Wasserfläche des Boddens abfließen.

## 2.5) Grünkonzept

Die Pflanzgebote der Vorgängerplanung (Baumpflanzungen im Bereich der Molenzufahrt, Anlage einer Sukzessionsfläche, Dachbegrünung bei Flachdächern) werden übernommen. Bei nahezu gleichbleibender Bebauungsdichte kommt es angesichts einer strukturreicheren Gestaltung der privaten Gartenflächen (mit Hecken / Abpflanzungen zwischen den einzelnen Grundstücken) zu einer Aufwertung.

Ausgeweitet wird gegenüber der Vorgängerplanung insbesondere die Bepflanzung der privaten Gartenflächen mit Einzelbäumen, damit das entstehende Baugebiet von Beginn an von Innen durchgrünt wird und so vergleichbar den bestehenden Siedlungsflächen in das Landschaftsbild integriert wird.

## 2.6) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht hochwassergeschützt unmittelbar an der Wasserfläche des Hafens auf einer Höhenlage von ca. 1,2 m bis ca. 2,0 m ü.H.N..

Der Bereich des Hafens sowie die Mole werden auch zukünftig außerhalb des Hochwasserschutzdeichs liegen, so dass für die Gebäude im Hafenbereich ein Objektschutz notwendig ist. Die Erdgeschosshöhe muss auf mind. 2,3 m ü.H.N., angesichts des Wellenaufbaus jedoch sicherer leicht darüber liegen. Der Bereich der Gebäude sowie teilweise die Zufahrt auf die Mole werden deshalb insgesamt aufgeschüttet (auf ca. 2,4 m ü.H.N.), so dass die Erreichbarkeit der Gebäude auch im Hochwasserfall gesichert ist. Gleichzeitig wird so der unnatürliche, ortsfremde Eindruck vermieden, die Gebäude stünden jedes für sich auf einer kleinen, eigenen Warft.

Für die Aufschüttung kann zumindest teilweise auf den im Hafensbereich vorhandenen Bauschutt als Füllmaterial zurückgegriffen werden.

Für den Hochwasserschutz des Ortes Gager wird ein Deich parallel seeseitig zur Straße geplant (Entscheidung für Variante 2). Angesichts der Auffüllung des unmittelbar vor dem Deich gelegenen Geländes wird die Hochwasserschutzmaßnahme im Bereich des Plangebiets überflüssig und kann dementsprechend größtenteils entfallen (Abstimmung beim STAUN vom 23.07.2003). Die Ausführungsplanung / Tiefbau wird in enger Absprache mit dem STAUN Stralsund entwickelt und in einem Vertrag zwischen STAUN und Vorhabenträger abgesichert, um den Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden.

## 2.7) Flächenbilanz

<i>Flächen nach Nutzungsarten</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>
Mischgebiet	ca. 20.230 qm	ca. 68 %
Verkehrsflächen	ca. 1.740 qm	ca. 6 %
Grünflächen (Verkehrsrün mit Baumpflanzung)	ca. 1.890 qm	ca. 6 %
Grünfläche / Wasserfläche (privat)	ca. 1.170 qm	4 %
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsfläche)	ca. 4.120 qm	ca. 14 %
Vorhalteflächen für Deichbau	ca. 460 qm	ca. 2 %
Planungsgebiet gesamt	ca. 29.610 qm	100 %

	<i>Max. GR Hauptanlage</i>		<i>Befestigte Flächen</i>		<i>Grün- / Gartenflächen</i>	
Mischgebiet: 20.230 qm	5.057 qm	25 %	3.095 qm	15 %	12.082 qm	60 %
Teilfläche 1: ca. 4.600 qm			690 qm	15 %	2.760 qm	60 %
Teilfläche 2: ca. 6.230 qm			939 qm	15 %	3.738 qm	60 %
Teilfläche 3: ca. 8.840 qm			1.326 qm	15 %	5.304 qm	60 %
Teilfläche 4: ca. 560 qm			140 qm	25 %	280 qm	50 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsrün (3.560 qm = Bestand)	-	-	1.740 qm	48 %	ca. 1.890 qm	52 %
Grünfläche / Wasserfläche (privat)	-	-	-	-	ca. 1.170 qm	100 %
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	-	-	-	-	ca. 4.120 qm	100 %
Gesamtfläche: 29.150 qm (ohne Vorhaltefläche Deichbau)	5.057 qm	17 %	4.835 qm	17 %	19.258 qm	66 %

Die derzeitige Planung sieht eine Verteilung der Baumassen auf folgende Gebäude vor:

- ca. 13 Wohn- und Ferienhäuser mit jeweils ca. 140 qm Grundfläche incl. Terrasse,
- 3 größere Gebäude der Räumerei / Gaststätte mit zusammen ca. 1200 qm,
- ca. 5 bis 6 kleinere Ferienhäuser, die im Zusammenhang mit der Räumerei betrieben werden,
- 2 Wohn- und Geschäftshäuser („Verkaufsscheune“ mit Läden im EG und Wohnungen im OG, „Ausstellungsgebäude“ mit Ausstellungsflächen, Multifunktionsraum für Versammlungen / Vorträge im EG sowie Büros im OG).

Für die Fläche westlich der Zufahrt zur Mole wird gemäß den Festsetzungen der Vorgängerplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Wassersportzentrum Gager“) ein Gebäude für ein Wassersportzentrum (Kajakschule) mit ca. 140 qm Grundfläche übernommen.

### 3) Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

#### 3.1) Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Neben Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben gehören auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, also Hotels, Pensionen und im Falle von Gager vorwiegend Ferienwohnungen / -häuser, die an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden, zu den Gewerbebetrieben im Sinne der BauNVO.

Der Gebietscharakter ist davon abhängig, dass beide Hauptnutzungen erkennbar im Gebiet vorhanden sind. Ein bestimmtes quantitatives Verhältnis kann und soll nicht festgesetzt werden. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnissen voraus. Die Bewohner eines Mischgebiets müssen jedoch eine gewisse Störung in Kauf nehmen; wer sich im Hafengebiet niederlässt, muss seine Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern.

Einer Entmischung bzw. einem Überhandnehmen der Wohnnutzung wird durch partielle vertikale Gliederung vorgebeugt. Im Bereich unmittelbar angrenzend an das Hafenbecken (Teilbereich 1) ist in den Erdgeschossen das Wohnen ausgeschlossen, es ist damit vor allem mit gewerblichen Einrichtungen (incl. Gastronomie und Einzelhandel) zu rechnen. Andererseits wird durch die Gestaltung der Baufenster (mit einer Ausweisung relativ kleiner Baufenster im zentralen Bereich) sichergestellt, dass die gewerbliche Nutzung nicht zulasten des Wohnens überhand nimmt. Wohngebäude und Ferienhäuser mit ständig wechselndem Nutzern werden sich abwechseln, so dass der Eindruck einer außerhalb der Saison toten „Rolladensiedlung“ vermieden wird.

Als Mischgebiet fügen sich die geplanten Nutzungen in die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Hafengebiet ein, die immissionsrechtlich als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO einzustufen wären (Bootshalle mit Gewerbeflächen, Fischerhütten und Flächen für Bootswartung / Bootsreparatur).

Die bisher bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet entspricht weder der von der Vorgängerplanung angestrebten Nutzung (Beherbergungsbetrieb mit eindeutiger Erholungsfunktion) noch dem derzeit verfolgten Konzept eines lebendigen, durchmischten, mit dem Ort verbundenen Hafengebietes.

Gegen eine differenzierte Festlegung (Zersplitterung des Gebiets in ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Hafengaststätte und Verkaufseinrichtungen sowie ein Ferienhaus- und ein Wohngebiet spricht der einheitliche Charakter der Hafengebietflächen, der trotz unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte bestehen wird. Angesichts des angestrebten Bustourismus ist auf allen zugänglichen Flächen mit Publikumsverkehr zu rechnen. Bis in den Abend hinein werden Fußgänger auch in Gruppen den öffentlichen Raum beleben. Auch die erhofften Läden dienen nicht der Versorgung des Gebiets, sondern werden erfolgreich nur im Rahmen der Funktion des Hafens als regionaler Ausflugspunkt zu betreiben sein. Die zu erwartenden Betriebswohnungen werden in der Mehrzahl nicht notwendige Betriebswohnungen im engen Sinne des § 8 BauNVO darstellen (als räumlich funktional dem Betrieb zwingend zugeordnet), sondern nur angesichts des Defizits an verfügbaren Wohnungen entstehen müssen.

Die ausschließliche Konzentration auf touristische Einrichtungen, also der Ausschluss des Wohnens insgesamt, wäre schädlich, da eine touristische Monostruktur entstünde, die der erwünschten städtebaulichen Vielfalt einer lebendigen Hafengebietbebauung widerspräche. Für die dauerhafte Belebung des Gebiets ist eine tourismusunabhängige Nutzung von zentraler Bedeutung. Als zusammenhängendes Ferienhausgebiet bzw. Sondergebiet Fremdenbeherbergung würde die Hafengebietbebauung außerhalb der Saison leblos wirken, so dass einerseits die Akzeptanz bei der ortsansässigen Bevölkerung in Frage gestellt wäre (städtebauliche Funktion als neue Ortsmitte) und andererseits auch der Erfolg bei den Gästen zweifelhaft würde, da touristische Monostrukturen in der Regel schnell als ortsunabhängige „Kulisse“ durchschaut werden können (fehlende Einbindung in den Ort, fehlende Authentizität). Eine ausschließliche Ausrichtung auf Tourismus würde den Hafen vom Ort trennen statt ihn zu integrieren.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet wurde vom Landkreis bereits eine Bootshalle auf Grundlage § 35 BauGB genehmigt mit der Maßgabe, den Immissionsschutz für die umliegenden Wohnbebauung und Zeltplatz zu gewährleisten. Der Bauvorbescheid vom 23. Juni 2003 weist für die Einhaltung des Gewerbelärms ausdrücklich auf die Grenzwerte max. 60 dB tags und 45 dB nachts hin. Die Bootshalle mit den angegliederten Gewerbeflächen wird damit in ihrem Störpotenzial als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Sinne § 6 BauNVO eingeschätzt und wäre demnach auch im Plangebiet selber zulässig. Ein Immissionskonflikt besteht nicht.

### **3.2) Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,25 relativ gering. Damit wird sichergestellt, dass das Quartier wesentlich durch die begrünten Gartenflächen geprägt werden wird. Die starke innere Durchgrünung bewirkt eine gute Integration des Neubauquartiers in das Landschaftsbild.

### **3.3) Bauweise**

Die einheitlich festgesetzte offene Bauweise entspricht der Charakteristik des Ortes.

### **3.4) Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Örtliche Bauvorschriften erlassen, die sich vor allem auf die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Neben- und Werbeanlagen beziehen.

In Übereinstimmung mit dem Ortsbild wird allgemein das geneigte Dach vorgeschrieben. Ausnahmen werden zugelassen für zweigeschossige Gebäude mit geringer Firsthöhe (unterhalb der Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude). Zum Ausgleich erhalten diese ein begrüntes Dach, wie es bereits für vergleichbare Anlagen in der Vorgängerplanung vorgesehen war.

Im westlichen Bereich wird einheitlich Reetdach festgesetzt, um trotz unterschiedlicher Architektur einen einheitlichen Charakter zu erreichen. Durch die gleichartige Dachausbildung erhält die markante Abfolge der giebelständigen Gebäude in der Kurve der Straße als Gegenüber des historischen Ortes einen hohen Aufmerksamkeitswert und damit großes städtebauliches Gewicht.

Der Ausschluss größerer Werbeanlagen in den weit einsehbaren westlichen Teilbereichen, insbesondere solcher, die sich nicht auf am Ort erbrachte Leistungen beziehen, ist dem Orts- und Landschaftsbild geschuldet.

## **4) Auswirkungen der Planung**

### **4.1) Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde**

Die Planung steht im Zusammenhang mit dem Ausbau des Hafens zum Jachthafen. Jachthafen und Hafenrandbebauung mit unterstützenden Nutzungen (Räucherei, Gastronomie, Läden, Wohnen, Beherbergung) bedingen sich gegenseitig, um sich erfolgreich entwickeln zu können. Die idyllische Lage am Fuße der Zickerschen Berge, die zu schaffende Hafenatmosphäre, bereichert durch die in Gager liegenden Boote der Fischereigenossenschaft Gager e.G. und ergänzt durch die vorgesehenen Liegeplätze an der Nordmole sollen ein in sich stimmiges Gesamtkonzept ermöglichen, mit dem sich sowohl die einheimische Bevölkerung identifizieren kann, welches aber auch verstärkt Wassersportler anzieht und welches letztlich sowohl zusätzlichen Individual- wie Bustourismus nach Gager lenkt.

Die gewerbliche Nutzung der Hafensflächen sucht das touristische Potenzial der Gemeinde im Tourismusschwerpunktraum für die Entwicklung der Wirtschaft zu nutzen und so auch außerhalb der klassischen touristischen Wirtschaftszweige (Beherbergung und Gastronomie) Wirtschaftskraft und Beschäftigung aufzubauen. Die arbeitsintensive Verarbeitung von in der Region erzeugten Primärprodukten (Fisch) wird erst durch die Synergieeffekte mit dem Tourismus, d.h. durch den Direktverkauf der Produkte an die Gäste in der Region bzw. durch die Nutzung eines touristisch etablier-

ten Standorts als Logo für den Versand, wirtschaftlich tragfähig. Voraussetzung für ein solches Konzept ist ein touristisch attraktiver Standort, wie er mit dem gewerblich vorgemerkten Hafenrandbereich in Gager gegeben ist.

Die Verwendung des Standorts als Logo für die Produkte (im Direktverkauf wie im Versand) wird die Bekanntheit des Ortes in Deutschland steigern und so die Vermarktung der Tourismusangebote erleichtern.

In der Fischräucherei sowie der angeschlossenen Gastronomie werden bereits anfänglich 15 bis 17 Arbeitsplätze, bei einem erfolgreichen Versandbetrieb mittelfristig bis zu 30 Arbeitsplätze entstehen.

Der touristische Ausbau des Hafens, insbesondere aber das derzeitige Konzept mit Fischgaststätte und -räucherei, birgt auch für die bereits ansässige Fischereigenossenschaft Gager e.G neue Entwicklungsmöglichkeiten. Die Gemeinde wird alles in ihrer Macht stehende unternehmen, um eine Kooperation mit den Betreibern der neuen Anlagen zu moderieren, so dass wechselseitige Interessen nicht-konkurrenzierend gefördert werden.

#### 4.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts der bestehenden sowie der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung (Gebiet mit Baurecht nach § 30 BauGB) sind die umweltschützenden Belange nach § 1 a BauGB zu behandeln: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

##### Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Vorgängerplanung wurde 1995 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Vegetationsflächen im Flurstück 9/1 haben aufgrund der hohen Pflegeintensität nur einen geringen Wert für Flora und Fauna. Kartiert wurden Rasenflächen mit geringem bis hohem Krautanteil sowie aufgrund von Abrissarbeiten damals vegetationslose Flächen. Flurstück 3 wurde im Wesentlichen als artenreiche Erstvegetation bewertet.

##### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Wassersportzentrum Gager / Hafen Gager“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Wassersportzentrum Gager / Hafen Gager“ setzt für den Planbereich folgende Flächen fest:

###### □ Flurstück 9/1

Fläche GE 1 = 18.971 qm, GRZ = 0,25, resultierende max. überbaute Gebäudegrundfläche = 4.743 qm, versiegelte Nebenflächen gemäß § 19(4) BauNVO = 2.371 qm. Damit ist gemäß den Festsetzungen eine versiegelte Fläche von insgesamt 7.114 qm zulässig.

Eine Pflanzbindung (Erhalt) wurde nur für die Bäume entlang der Zufahrtsstraße auf die Mole festgesetzt. Des Weiteren wurden im V.u.E.-Plan die Pflanzung von 43 Einzelbäumen zwischen den Gebäuden festgesetzt.

Ca. 1.335 qm des Flurstücks 9/1 wurden als private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich sind der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Neupflanzungen (Gehölzstreifen) sind textlich festgesetzt, jedoch angesichts fehlender Darstellung in der Planzeichnung nicht nachvollziehbar und damit rechtlich nicht verbindlich.

Die privaten Gartenflächen im Baugebiet (ca. 11.857 qm) sind teils als Ziergrün, Teils als Sport- / Spielflächen, teils als Rasenfläche anzulegen. Eine Abgrenzung zwischen den Bereichen enthält der Plan nicht. Dass hierbei gemäß GOP in Anlehnung an die „Dünenlandschaft aus der näheren Umgebung“ (sic!) auf Trockenrasengesellschaften angesiedelt werden sollen, kann angesichts des Standorts nicht überzeugen (siehe 1.5 Bodenbeschaffenheit).

Parziell sind eine Dachbegrünung auf Baukörpern mit Flachdach sowie eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

###### □ Flurstück 3

Fläche GE 2 = 250 qm, GRZ = 0,6 qm, resultierende max. überbaute Gebäudegrundfläche = 150 qm, versiegelte Nebenflächen gemäß § 19(4) BauNVO bei einer Kappungsgrenze von 0,8 = 50 qm. Damit ist eine versiegelte Fläche von insgesamt 200 qm zulässig.

Allerdings ist nördlich des Baufensters eine Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen / 200 qm befes-

stigte Fläche festgesetzt, die außerhalb des Baugebiets liegt und dementsprechend hinzuzuzählen ist.

Für die restlichen Teilflächen des Flst. 3 wird der Erhalt der Sukzessionsfläche mit partieller Mahd in mehrjährigem Turnus festgesetzt, um die Entwicklung von Hochstaudenfluren zu fördern. Die Festsetzung wird in die neue Planung übernommen.

Gemäß der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 bleibt die zulässige Versiegelung geringer als die früher bestehende Versiegelung durch die gewerbliche Vornutzung des Grundstücks (Werft). Für das Flst. 9/1 wurden in der Bestandsaufnahme ca. 8.150 qm versiegelte Flächen erhoben.

Als Ersatzmaßnahme für das gesamte Vorhaben, also inklusive der Mole und der Bootsliegendeplätze, wurde die Pflanzung von Ersatzbäumen entlang der Straße und die Aufwertung des Grabens vorgeschlagen und im Plan festgesetzt. Die erwähnte Anlage einer neuen Wasserfläche ist rätselhaft, da es sich um die vorhandene Slipanlage handelt und die Wasserfläche weitestgehend vorhanden ist.

#### Bilanzierung

Stellt man die bisher zulässige sowie die nun geplanten Flächen gegenüber, ergibt sich folgendes Bild:

	<i>Alter V.u.E.-Plan</i>		<i>Planung</i>	
	<i>Gebäude / zusätzliche Befestigung</i>			
Baugebiet (Flurstück 9/1)	4.743 qm	2.371 qm	4.917 qm	2.955 qm
Baugebiet (Flurstück 3)	150 qm	250 qm	140 qm	140 qm
Summe	4.893 qm	2.621 qm	5.057 qm	3.095 qm

Die Gesamtsumme der befestigten Flächen steigt in der neuen Planung moderat um ca. 638 qm.

Die Zunahme der versiegelten / befestigten Flächen wird durch zusätzliche Baumpflanzungen ausgeglichen. Festgesetzt wird ein Pflanzgebot von 2 Bäumen je vollendete 100 qm versiegelte Fläche für Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken. Dies ergibt eine Gesamtsumme von schätzungsweise 160 Bäumen (statt der im V.u.E.-Plan zur Gestaltung der Stellplatzflächen dargestellten 43 Einzelbäumen). Setzt man die zusätzlichen Bäume mit einem Flächenäquivalent von 25 qm / Baum an, ist der zusätzliche Eingriff deutlich überkompensiert.

Die Pflanzungen sollen jedoch darüber hinaus sicherstellen, dass sich das neue Baugebiet nicht all zu nackt auf der neuen Aufschüttung (Anhebung je nach Geländehöhe um 0,5 m bis 1,2 m) präsentiert, sondern von innen mit großkronigen Bäumen durchgrünt wird und sich so harmonisch in das Landschaftsbild integriert.

#### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Auf die geschützten Flächen der angrenzenden Hagenschen Wiek wirkt sich das Vorhaben nicht negativ aus. Inhalt der Planung ist allein die landseitige Bebauung, die keine verstärkte Nutzung der Wasserflächen nach sich zieht. Die Bebauung entspricht in ihrem Störpotenzial der angrenzenden historischen Ortslage, die Flächen sind als ehemalige Gewerbeflächen anthropogen überformt (aufgeschüttet) und traditionell baulich genutzt, so dass keine neuen, ungewohnten Störungen auftreten. Nennenswerte Emissionen gehen vom Vorhaben nicht aus (Mischgebiet), der Einwirkungsbereich berührt vor allem die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Im Westen stellt eine vorgelagerte Wiese (Erhalt als Sukzessionsfläche mit partieller Mahd in mehrjährigem Turnus, um die Entwicklung von Hochstaudenfluren zu fördern) einen ausreichenden Puffer zur Wasserfläche der Hagenschen Wiek dar.

- FFH-Gebiet Greifswalder Bodden (Vorschlagsgebiet nach Art. 3 i. V. m. Art. 4 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, 3. Tranche)  
Das FFH-Vorschlagsgebiet Greifswalder Bodden grenzt westlich und nördlich an die Fläche des Hafens Gager und damit mittelbar auch an das Plangebiet an. Als FFH-Arten werden Flussneunauge, Rapfen, Lachs, Finte, Steinbeißer, Bitterling, Schlammpeitzger, Fischotter, Kamm-

molch, Seehund und Kegelrobbe genannt. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den mit den Schutzerfordernissen definierten Schutzziele:

- den Erhalt von Sandbänken mit schwacher ständiger Überspülung sowie flacher Meeresbuchten und von vom Meeresboden aufragender Hartsubstraten (Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen wie Schandabbau und Grundschieppnetzfisherei),
- den Erhalt von vom offenen Meer weitestgehend abgetrennten Strandseen, Lagunen und Bodden (Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen),
- den Erhalt von einjährigen Spülsäumen, von Geröll- und Kiesstränden mit andauernder Vegetation (Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen wie Vertritt, Strandberäumung),
- den Erhalt von Fels- und Steilküstenkomplexen (Vermeidung von gefährdenden Nutzungen und Maßnahmen wie Bebauung und Küstenschutz),
- Erhalt von Salzgrünland und artenreicher magerer Flachland-Mähwiesen (keine Grundwasserabsenkung bzw. Wiederherstellung natürlicher Überflutung, Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag),
- Erhalt von natürlichen und naturnahen Wäldern auf Küstendünen, von feuchten Dünentälern sowie des jeweils charakteristischen Baumartenspektrums auf kalkhaltig-neutralen Standorten (Rotbuchen), nährstoffarmen Moorstandorten und sonstigen Standorten (Eichen),
- Erhalt und Verbesserung der Gewässergüte und Gewässerstruktur (Mindestmaße, Durchsetzung von Schonbezirken und -zeiten),
- Erhalt und Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen des Bitterlings (pflanzenreiche Uferzonen langsam fließender Gewässer), des Fischotters (störungsarme, naturnahe Gewässer, Uferbereiche und Wanderkorridore), des Kammmolchs (Gewässer und -ufer als Sommerlebensraum, Wald- und Gehölzstrukturen mit Todholz als Winterlebensraum) sowie für Kegelrobbe und Seehund (Sicherung störungsarmer Küstengewässer, Block- und Sandstrände und Sandbänke).

Von der landseitigen Bebauung mit Wohngebäuden, Ferienhäusern und den gewerblichen touristischen Anlagen gehen keine erkennbaren kausalen Auswirkungen auf die geschützten Wasserflächen mit ihren Uferbereichen aus. Das Störfallrisiko der gewerblichen Anlagen (Gaststätte mit Räucherei, Läden, Veranstaltungssaal) ist zu vernachlässigen. Emissionen treten nur in geringem, zu vernachlässigendem Umfang auf und sind in Art und Umfang denen der bestehenden angrenzenden Bebauung vergleichbar und werden die Schutzgebiete nicht belasten (z.B. Schallemissionen der Außengastronomie, Abgase aus Gebäudeheizung). Eine bestehende, potenziell das Grundwasser und damit die angrenzenden Wasserflächen gefährdende Altlast durch die gewerbliche Vornutzung (Werfbetrieb) wird saniert, so dass Stoffeinträge in die Hagensche Wiek zukünftig ausgeschlossen werden können. Ein Schad- und Nährstoffeintrag, der im Widerspruch zum Schutzerfordernis stünde, geht von dem Vorhaben angesichts des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation nicht aus.

Der mit dem Vorhaben einhergehende Ausbau touristischer Übernachtungskapazitäten ist deutlich geringer als bei Umsetzung des durch die Planung abgelösten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Wassersportzentrum Gager“, der parallel aufgehoben wurde. Die Durchsetzung einer verantwortungsbewussten Besucherlenkung vorausgesetzt, ist nicht zu erwarten, dass im Zusammenhang mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes entstehen.

Eine Zunahme der Nutzung von Wasserflächen (Fischerei, Freizeitaktivitäten) ist mit der Bebauung nicht verbunden. Allein das Baufeld für die Kajakschule steht in direktem Zusammenhang mit der Nutzung von Wasserflächen. Dieses Gebäude wurde aus der Vorgängerplanung übernommen, die Planung hier dem Bestandsschutz verpflichtet. Auch hier gilt, dass bei Durchsetzung einer verantwortungsbewussten Besucherlenkung nicht zu erwarten ist, dass im Zusammenhang mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes entstehen.

□ NSG Zicker (FFH-Vorschlagsgebiet der 1. und 2. Tranche)

Zum NSG Zicker besteht weder ein unmittelbarer räumlicher noch ein sonstiger zwingender funktionaler Zusammenhang, da zwischen dem NSG und dem Plangebiet die historische Ortslage Gager liegt. Durch die Planung hervorgerufene Störungen sind sicher auszuschließen.

Angesichts der bestehenden Beherbergungskapazitäten im Bereich der Gemeinde Gager Klein-Zicker sind die neu hinzukommenden Kapazitäten der Ferienhäuser im Plangebiet gering. Eine Zunahme der Störungswirkung durch Besucher (Spaziergänger) ist bei Durchsetzung einer verantwortungsvollen Besucherlenkung nicht zu erwarten. Durch die Planung wird die Zahl der zulässigen / zu erwartenden Gästebetten gegenüber der Vorgängerplanung (rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Wassersportzentrum Gager“) deutlich reduziert, so dass die Frequentierung der Landschaft durch Freizeitaktivitäten geringer ausfällt als bei Umsetzung der bisherigen Planung.

□ Europäisches Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden (DE 1747-401)

Das EU-Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden schließt die gesamte Ortslage Gager und Groß-Zicker, damit auch das Plangebiet ein. Bei einer Gesamtfläche von 81.339 Hektar besteht das Schutzgebiet überwiegend aus Wasserflächen. Ca. 2% der Gesamtfläche sind Siedlungsflächen; hierunter fällt auch das gewerblich vorgenutzte / bebaute Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen der Ortslage.

Der Greifswalder Bodden ist Lebensraum für zahlreiche Wasservogelarten (z.B. Saatgans, Bleißgans, Schellente, Bergente, Eisente). In dem durch bestehende Bauungsreste sowie die angrenzende Hafennutzung geprägten Planungsgebiet befinden sich keine Zielarten des Vogelschutzgebiets. In der direkten Umgebung wurden Vorkommen von Sturmmöwe (im Bereich des Hafenbeckens) und Dohle (auf den westlich angrenzenden Wiesen) nachgewiesen. Diese weit verbreiteten Arten gehören zu den regelmäßig vorkommenden Zugvögeln, die jedoch nicht im Anhang der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Die in ganz Europa verbreitete Dohle ist in ihrem Bestand stabil, sie lebt mittlerweile als Kulturfolger auch in den Städten. Die wenig scheue Sturmmöwe konnte in den letzten hundert Jahren ihr Brutgebiet in Europa deutlich erweitern (neu in Holland und Island) und überwintert in zunehmender Zahl in Städten des Binnenlandes.

Als mögliche Gefahren für das EU-Vogelschutzgebiet werden im Datenbogen die Gefährdung durch Eutrophierung / Nährstoffeinträge aus Düngung, Entwässerung, Atmosphäre, Siedlungen, Industrie und sonstigen Quellen genannt; desweiteren wird als Quelle möglicher Beeinträchtigungen Siedlungsdruck, Freizeitaktivitäten, Deiche und Entwässerungen, Fischerei mit Stellnetzen und die Küstenschifffahrt genannt. Daraus wurden folgende Erhaltungsziele abgeleitet:

- Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind,
- Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik,
- Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation,
- Erhalt des Fischreichtums,
- Erhalt von Salzgrünland,
- Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Prädatorenbestands,
- Erhalt der Kleingewässer in den Salzgrünlandflächen,
- Erhalt vitaler Brackwasserröhrichte,
- Erhalt möglichst langer störungsarmer Uferlinien und großer störungsfreier Wasserflächen,
- Erhalt großer unzerschnittener Offenlandflächen innerhalb des Schutzgebiets,
- Erhalt bzw. Entwicklung störungsarmer Wälder mit größtmöglichem Altholzanteil,
- Erhalt störungsarmer Inseln mit flacher Küste und Salzvegetation,
- Erhalt störungsarmer Sand- und Kiesstränden,
- Erhalt einer offenen bis halboffenen Landschaft mit Verbuschungszonen.

Die Planung auf einem künstlich aufgeschütteten, gewerblich vorgenutzten Standort zwischen der historischen Ortslage und der bestehenden Hafennfläche steht zu keinem der genannten Erhaltungsziele in Widerspruch.

Die Planung verringert nicht die natürlichen Lebensräume der Zielarten des Vogelschutzgebiets, da die betroffenen Flächen traditionell gewerblich / baulich beansprucht waren. Die in der Planung enthaltene Zufahrt zur Mole ist Bestand, die Planung regelt hier lediglich die Baumpflanzungen (Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen). Die Verkehrsmenge auf der Zufahrt zur Mole wird durch die Planung nicht beeinflusst, da die angrenzenden Bauplätze rückwärtig erschlossen werden. Die Zufahrten ins Gebiet befinden sich sämtlich im östlichen, landseitig ge-

legenden Abschnitt der Straße.

Der räumliche Einwirkungsbereich der geplanten Bebauung ist deutlich kleiner als der Einwirkungsbereich der gewerblichen Vorgängernutzung, die neben Gewerbelärm auch Schadstoffeinträge in Luft und Boden hervorgerufen hatte. Der Einwirkungsbereich der geplanten Anlagen des Mischgebiets erstreckt sich vor allem auf die rund um das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche (historische Ortslage im Süden, Hafенrandbebauung mit gewerblichen Flächen / genehmigter Bootshalle im Nordwesten und Osten, Zufahrt zur Mole im Westen, die Hafенfläche selbst im Norden sowie ein Campingplatz im Osten). Die nach Westen vorgelagerte Wiese wird als Ausgleichsmaßnahme aufgewertet (Erhalt als Sukzessionsfläche mit partieller Mahd in mehrjährigem Turnus, um die Entwicklung von Hochstaudenfluren zu fördern) und stellt einen ausreichenden Puffer zur Wasserfläche der Hagenschен Wiek dar.

Emissionen treten nur in geringem, zu vernachlässigendem Umfang auf und sind in Art und Umfang denen der bestehenden angrenzenden Bebauung vergleichbar (Schallemissionen der Außengastronomie, Abgase aus Gebäudeheizung). Die Verkehrszunahme bleibt gering. Eine bestehende Altlast durch die gewerbliche Vornutzung wird im Rahmen der Neubebauung saniert, so dass Stoffeinträge in das Grundwasser zukünftig ausgeschlossen werden können.

Für das Plangebiet bestand ein rechtskräftiger (vorhabenbezogener) Bebauungsplan, der durch die vorliegende Planung ersetzt wird. Durch die Planung wird die Zahl der zulässigen / zu erwartenden Gästebetten deutlich reduziert, so dass die Frequentierung der Landschaft durch Freizeitaktivitäten geringer ausfällt als bei Umsetzung der rechtskräftigen Vorgängerplanung. Eine Zunahme der Nutzung von Wasserflächen (Fischerei, Freizeitaktivitäten) ist mit der Bebauung nicht verbunden. Allein das Baufeld für die Kajakschule steht in direktem Zusammenhang mit der Nutzung von Wasserflächen. Für dieses Gebäude gab es Baurecht bereits in der Vorgängerplanung, die Planung ist hier einem Bestandsschutz (Vertrauensschutz) verpflichtet.

#### **4.3) Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen**

Von der Planung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf angrenzende / benachbarte Nutzungen erwartet.

Angesichts des gewerblichen Umfelds im Hafенbereich ist von den zulässigen Gewerbenutzungen keine Beeinträchtigung der Umgebung zu erwarten, zumal über die MI-Ausweisung eine Einschränkung auf solche Gewerbebetriebe erfolgt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch das Vorhaben wird es zu einer gewissen Verkehrszunahme kommen, die jedoch eher geringer ausfällt als bei Verwirklichung der Hotelanlage, für die gemäß der Vorgängerplanung Baurecht nach § 30 BauGB bestand. Da die Zufahrt in den gewerblichen Teilbereich über die Stichstraße im Osten des Plangebiets erfolgt, wird die Bebauung der Ortslage von der Verkehrszunahme nicht berührt.

#### **4.4) Kosten**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Bebauung sowie die innere Erschließung wird durch den Vorhabenträger getragen.

Gager, Dezember 2003