
Quilitzsch
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.2) Notwendigkeit.....	3
1.2.3) Plangrundlage.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.4.3) Überflutungsgefahr.....	6
2. Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Entwurf.....	6
2.1.1) Nutzungskonzept.....	6
2.1.2) Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.1.3) Alternativen.....	8
2.2) Flächenbilanz.....	9
2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
2.4) Erschließung.....	9
2.4.1) Erschließung.....	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	10
2.5) Begründung zentraler Festsetzungen.....	10
3. Auswirkungen / Umweltbericht.....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	11
3.2.2) Betrachtung des Naturhaushaltes	12
3.2.3) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	17
3.2.4) Zusammenfassung.....	28
3.2.5) Monitoring.....	28

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Hafen im Ort Gager und besteht aus dem bisher gewerblich genutzten Gelände der Fischereigenossenschaft (Flst. 9/23 der Flur 2, Gemarkung Gager und Groß Zicker). Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Gegenstand der Planung ist die Errichtung von Wohn- und Ferienwohnhäusern in offener eingeschossiger Bauweise auf dem baulich vorgeprägten Gelände.

1.2.2) Notwendigkeit

Da eine komplette Neubebauung des gesamten Areals angestrebt wird, fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGN nicht ein. Mit der Planung soll die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für den beabsichtigten Nutzungswechsel / die geplante Neubebauung geschaffen werden.

1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung des Plangebiets durch Geodesia Ingenieur Consult Büro GmbH, Bergen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

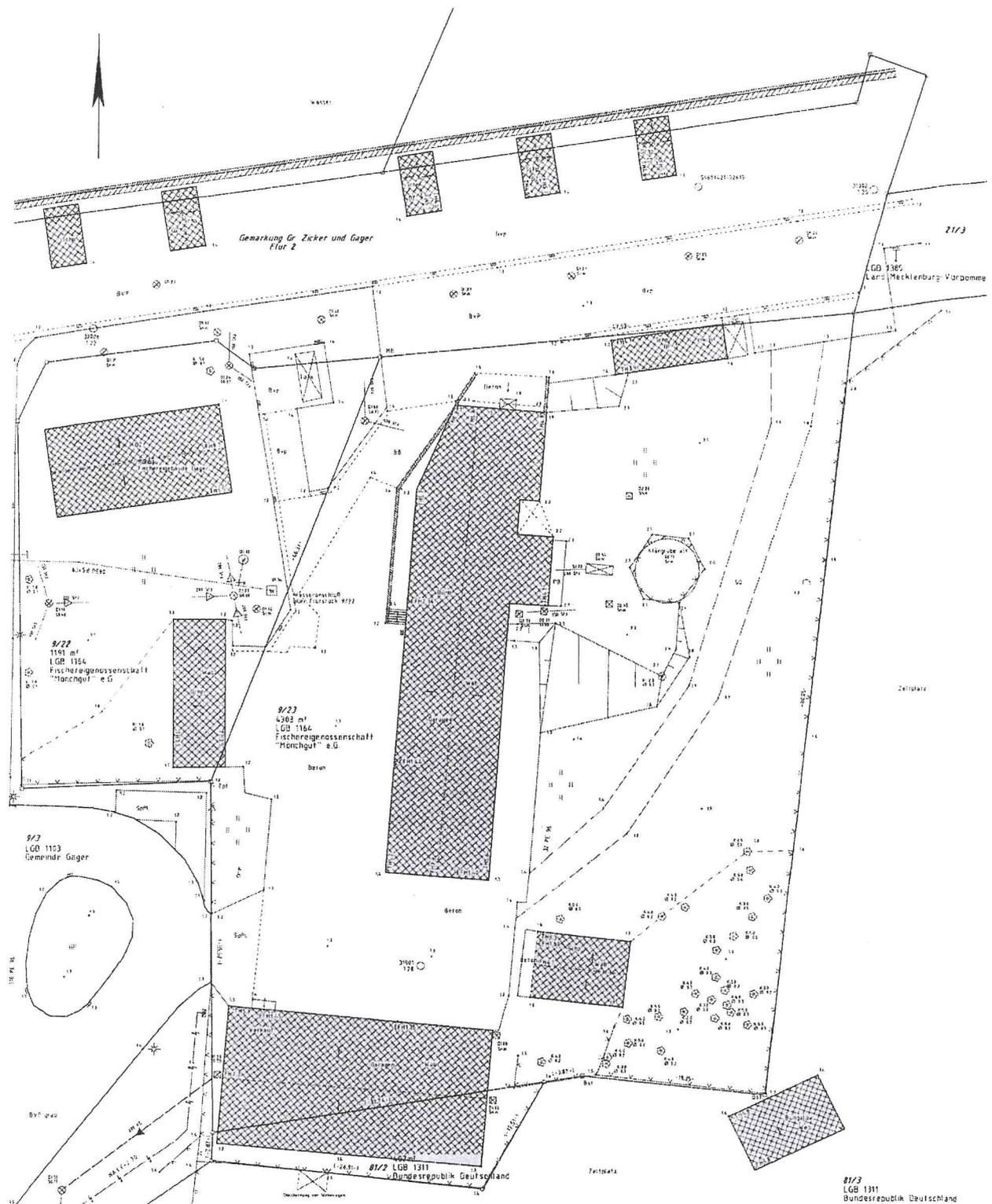
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Bisher liegt für die Gemeinde Gager kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Derzeit befindet sich der erste Flächennutzungsplan für die Gemeinde in Aufstellung, der B-Plan wird im Parallelverfahren bearbeitet. Der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht angesichts der gewerblichen Nutzungen (Fischräucherei mit Gastronomie, Beherbergung, Fischereigenossenschaft) im Hafengebiet für den gesamten Bereich ein Mischgebiet vor.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

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



1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit durch den umfangreichen Gebäudebestand der Fischereigenossen-

schaft Gager geprägt. Neben der großen Produktionshalle mit einer Grundfläche von 525 qm bestehen auf dem Grundstück weitere Nebengebäude (Schuppen, Garagen) sowie umfangreiche versiegelte Freiflächen und Nebenanlagen (Kläranlage, Wege, insg. 1.612 qm). Insgesamt weist der Gebäudebestand eine Grundfläche von 992 qm auf. Nach dem Neubau der für die Fischereigenossenschaft benötigten Funktionen auf dem Nachbargrundstück besteht für die alten Gebäude keine Verwendung mehr.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen vorwiegend gewerbliche und touristische Nutzungen.

- nördlich grenzt die Hafensfläche mit den Fischereigebäuden sowie den Sportbootliegeplätzen an das Plangebiet,
- nordwestlich liegt das neu gebaute Produktionsgebäude der Fischereigenossenschaft,
- westlich liegt „Port Gager“ mit der Fischräucherei, Restaurant und Beherbergung.
- östlich und südlich des Plangebiets grenzt der Campingplatz Gager an, der auch über feste Bungalows verfügt.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines besonders wertvollen Naturraumes, dessen Schutz und Entwicklung durch die Ausweisung europäischer Schutzgebiete gesichert werden soll. Große Teile des Gemeindegebiets unterliegen einem naturschutzrechtlichen Schutzstatus nach nationalem oder internationalem Recht.

Internationale Schutzgebiete

Es wurden Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Special Protection Areas) sowie FFH-Gebiete (Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) ausgewiesen.

SPA 31 Südost-Rügen und Selliner See

Das Plangebiet östlich und südlich umgebend liegt das SPA Vorschlagsgebiet 31 Südost-Rügen und Selliner See. Die geringste Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet beträgt nordöstlich des Plangebietes in Richtung Zickerniß ca. 100m. In südlicher Richtung beträgt der Abstand ca. 270m. Hier liegt die Schutzgebietsgrenze jenseits der Bebauung der Ortslage Gager.

SPA 34 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Westlich des Plangebietes liegt das SPA-Vorschlagsgebiet 34 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mindestens 270 m.

FFH Küstenlandschaft Südostrügen DE 1648-302

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen erstreckt sich südlich der Ortslage von Gager in einer Entfernung von ca. 290m zum Plangebiet.

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

Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von mindestens 270m das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom.

Nationale Schutzgebiete

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

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen, die als LSG mit zentraler Bedeutung ausgewiesen ist.

Südlich der Ortslage Gager liegt in einem Abstand von 330m zum Plangebiet das NSG 189b Mönchgut, Teilfläche Zicker. Das NSG stellt eine Kernzone des Biosphärenreservates Südostrügen dar.

200-m-Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 200-m-Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB ist das Bauverbot des § 19 LNatG M-V nicht anzuwenden.

Biotope nach § 20 LNatG M-V

Innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine Biotope gem. § 20 LNatG M-V. Erst die Schilfflächen des Boddens im Übergang zur Zickerniß unterliegen dem Biotopschutz gemäß LNatG M-V.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der TWSZ III der Wasserfassung Gager. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 66-15/77 vom 31.03.1977 beschlossen und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandsschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen.

Denkmalschutz

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.4.3) Überflutungsgefahr

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets der Having. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Angesichts der Höhenlage von 1,2 bis 2,1m ü.HN ist das gesamte Plangebiet als überflutungsgefährdet einzustufen.

Der zum Schutz der Ortslage Gager geplante Deich wird südlich des Plangebiets verlaufen, das Plangebiet verbleibt damit außerhalb. Zur Sicherung der baulichen Anlagen ist deshalb Objektschutz zu gewährleisten, d.h. die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf mind. 2.45m ü.HN anzuheben. Vorzugsweise ist das gesamte Gelände aufzuschütten.

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.

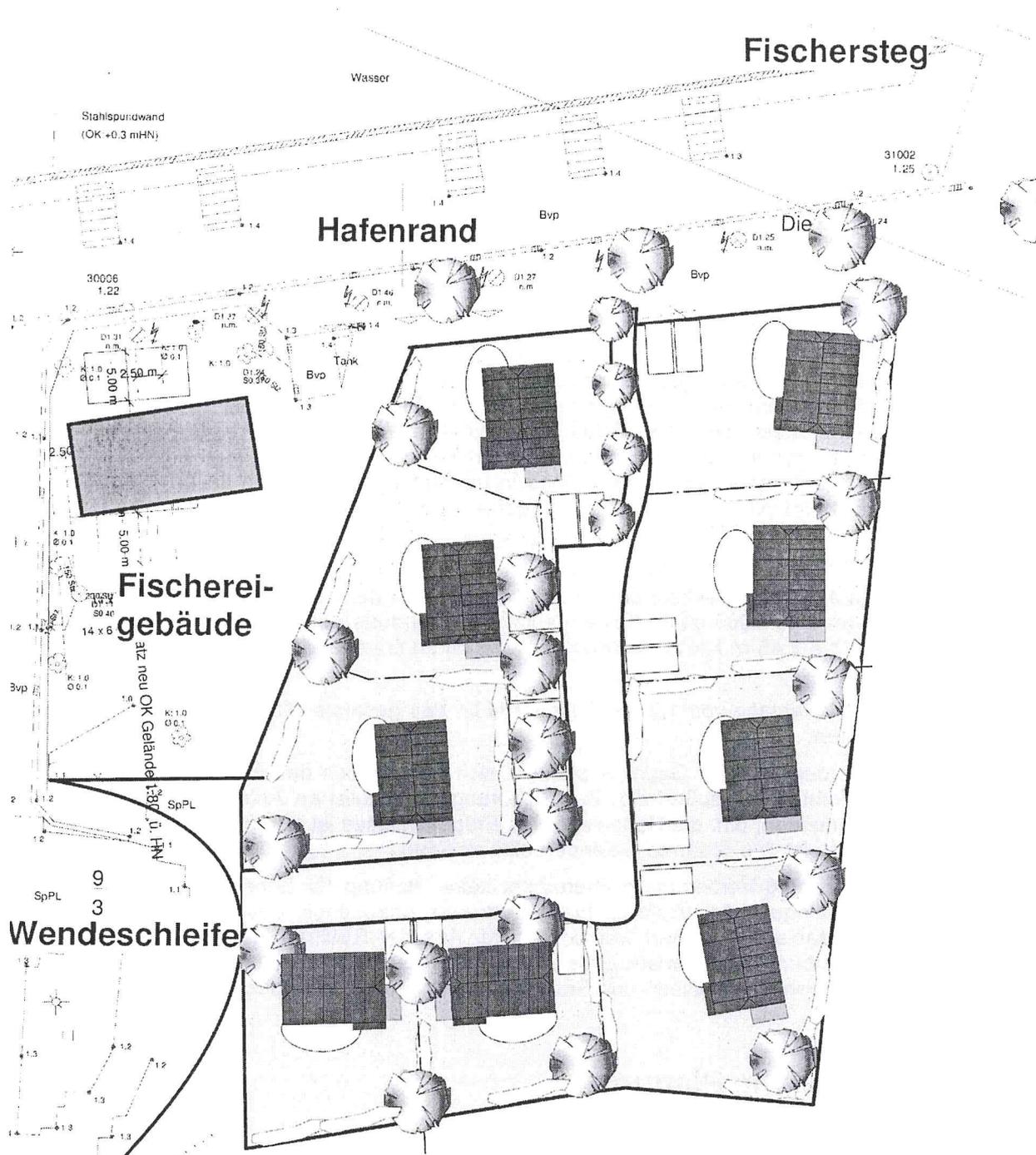
2. Städtebauliche Planung

2.1) Entwurf

2.1.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Errichtung von neun freistehenden Wohn- und Ferienwohnhäusern vor. Die Bebauung setzt damit die Entwicklung des westlichen Bereichs des Hafendrands (vgl. B-Plan Nr. 3) in vergleichbarem Maßstab fort.

Der Bereich der Hafendrandsbebauung wird im Flächennutzungsplan insgesamt als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Anlage „Port Gager“ (Räucherei, Restaurant, Beherbergung) sowie den erneuerten Anlagen der Fischereigenossenschaft bestehen im Zentrum des Gebiets gewerbliche Einrichtungen, die für die Atmosphäre des Hafens wichtig sind und eine hohe Besucherfrequenz sicherstellen.



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Weidhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuser Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Gager / Rügen
 "Hafenrand Gager - Ost"
 Variante C

Fassung vom 18.01.2008

Maßstab 1: 500

Wie im bereits umgesetzten westlichen Bereich der Hafенrandbebauung wird die gewerbliche Nutzung durch hochwertige Wohn- und Ferienwohngebäude ergänzt, die von der einzigartigen Lage profitieren (Angebot privater Boots- und Liegeplätze, Wasserblick). Im Bereich der Wohn- und Ferienwohnhäuser müssen jedoch gewisse Lärmbelastungen hingenommen werden, die sich aus der Nähe zu den gewerblichen Einrichtungen ergeben (Gemengelage). Hierzu zählen z.B. sowohl Störungen durch gewerblichen Anlieferverkehr als auch durch die zahlreichen Besucher des Hafens (Außengastronomie).

Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb wie im restlichen Hafенrandbereich als Mischgebiet festgesetzt, auch wenn in dem vergleichsweise kleinen Bereich des B-Plans Nr. 4 selber wahrscheinlich keine gewerblichen Einrichtungen entstehen werden. Insgesamt jedoch soll der B-Planbereich nicht als ein eigenständiges Quartier in Erscheinung treten, sondern mit der bereits bestehenden Bebauung zu einer einheitlichen Hafенrandbebauung verschmelzen.

Die Gebäude können als Wohn- oder Ferienwohngebäude genutzt werden. Durch diese unterschiedliche Nutzungsoption wird erreicht werden, dass sich keine monofunktionale Ferienanlage herausbildet, die sich außerhalb der Saison als Rolladensiedlung präsentiert. Gleichzeitig kommt die Planung so den (absehbaren) Wünschen der zukünftigen Bauherren entgegen, da eine zeitliche Abfolge der Nutzungen möglich wird (erst gewerblich bewirtschaftetes Ferienhaus, später privater Altersruhesitz).

2.1.2) Städtebaulicher Entwurf

Die Anordnung und vor allem die Ausrichtung der Gebäude reagiert auf die Randbedingungen des Grundstücks: Ausblick nach Norden zum Hafen bzw. zum Bodden einerseits sowie Ausrichtung des privaten Freibereichs nach Süden bzw. Südwesten andererseits. Durch die gegeneinander versetzte bzw. verdrehte Stellung erhalten fast alle Gebäude Hafенblick; zudem entsteht ein abwechslungsreiches Bild, das die Monotonie einer rein additiven Anordnung vermeidet. Nach Süden wird die Bebauung durch zwei traufständig ausgerichtete Gebäude abgeschlossen.

Die neun Gebäude orientieren sich um eine gemeinsame Mitte, die durch die geplante Bepflanzung entsprechend akzentuiert wird und von der aus die einzelnen Grundstücke erschlossen werden. Die Stellplätze liegen dezentral den Gebäuden zugeordnet auf den einzelnen Grundstücken. Der innere Gemeinschaftsbereich wird durch einen Fußweg an die öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsbereiche am Hafen angebunden.

2.1.3) Alternativen

Im Vorfeld waren von Seiten privater Investoren alternative Nutzungen des Plangebiets an die Gemeinde herangetragen worden. Insbesondere der Vorschlag, auf dem Areal ein größeren Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel) anzusiedeln, wurde intensiv diskutiert. Trotz des möglichen positiven Effekts für die lokale Wirtschaft sowie der in Aussicht gestellten Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen wurde die Idee wegen des damit verbundenen massiven, mehrgeschossigen Baukörpers als nicht durchführbar aufgegeben.

Nachdem damit grundsätzlich die Entscheidung für eine ortstypisch kleinteilig strukturierte, eingeschossige Bebauung gefallen war, wurden im Zuge der Aufstellung des B-Plans vergleichsweise detailliert alternative Gebäudestellungen untersucht.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Insgesamt reduziert sich die Versiegelung im Planbereich um ca. 182 qm.

Art der Fläche	Größe	Anteil	GRZ	GR Gebäude Plan	GR gesamt Plan	GR Gebäude Bestand	GR gesamt Bestand
Mischgebiet	3.800 qm	89,9%	0,35	1.330qm	1.995 qm	992 qm	ca. 2.604 qm
Verkehrsfläche	427 qm	10,1%		----	427 qm		
Plangebiet gesamt	4.227 qm				2.422 qm		

2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Neuordnung der Gebäude bzw. die Schaffung kleinteiliger Gebäudestrukturen im Umfeld des Hafens ermöglicht eine erweiterte gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfläche bzw. die Reduzierung der versiegelten Flächen. Die innere verkehrstechnische Erschließung gibt der Anlage einen eigenständigen Charakter und schafft eine Anlage sowohl mit hoher Aufenthaltsqualität für den Menschen als auch einer hohen Qualität als siedlungsgeprägter Lebensraum bzw. dessen Biotopequalität für relevante Arten.

Zur Pflanzung festgesetzte Einzelbäume bereichern das Ortsbild, binden die neue Anlage in die Umgebung ein und werden auch als Kompensation für den Verlust des Gehölzbestandes im Landschaftsbild betrachtet.

Das Vorhaben respektiert die Schutzansprüche der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Die bauliche Verdichtung des Hafenareals wird das Ortsbild geringfügig verändern, wobei das Landschaftsbild, von der Hagenschen Wiek aus betrachtet, bewahrt wird. Das Umfeld der vorhandenen Bebauung wird durch diese Maßnahme erheblich aufgewertet.

2.4) Erschließung

2.4.1) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über die bestehende Wendeschleife im Hafенbereich.

Alle Grundstücke werden von der inneren Erschließungsstraße aus erreicht. Eine weitere Wendeschleife innerhalb des Plangebiets wird nicht vorgesehen. Pkw können auf den privaten Grundstücksflächen drehen; das Entsorgungsfahrzeug wird die Anlage nicht befahren, da der Müll an der Wendeschleife an der westlichen Plangebietsgrenze zur Abholung bereit gestellt werden kann.

Anschluss touristische Wege

Das Plangebiet liegt günstig zu den Fuß- und Radwegen in der Gemeinde. Der Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Gager sieht die Sicherung und Ergänzung der Wanderwege vor.

ÖPNV

Südlich des Planbereichs besteht in vergleichsweise geringer Entfernung die zentrale Bushaltestelle des Ortes Gager.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwassererschließung für das Plangebiet ist gegeben. Die innere Erschließung wird im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche neu aufgebaut.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen. Die innere Erschließung wird neu aufgebaut.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird auf der aufzuschüttenden Fläche versickert; alternativ kann das unbelastete Niederschlagswasser in die angrenzende Hafentfläche abgegeben werden.

Die Bebauungsfläche liegt im Poldergebiet des Schöpfwerks Gager; somit werden Kosten gemäß Beitragsbescheid des Wasser- und Bodenverbands "Rügen" zu tragen sein.

Stromversorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die innere Verteilung muss neu aufgebaut werden.

2.5) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird das Plangebiet als Teil eines größeren Gebiets aufgefasst. Der Hafbereich insgesamt ist geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnnutzung, Beherbergung und gewerblicher Nutzung (siehe Kap. 2.1.1). Angesichts dieser Gemengelage besteht für alle Nutzer die Pflicht zur Toleranz und Rücksichtnahme. Durch die Mischgebietsausweisung wird die gewerbliche Nutzung in der direkten Umgebung gesichert.

Hochwasserschutz

Für den Bereich wird das Bemessungshochwasser mit 2,45m ü.HN angegeben. Das Plangebiet gilt damit als überflutungsgefährdet (siehe Kap. 1.4.3).

Für die Anlage ist deshalb Objektschutz zu gewährleisten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist am Bemessungshochwasser auszurichten; eine Höhenlage von mindestens 2,45m ü.HN ist zu gewährleisten.

Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Pflanzgebote, welche zu pflanzende Einzelbäume festsetzen. Bestandteil der grünordnerischen Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Weiterhin wird ein Baum zum Erhalt festgesetzt.

Die Baufenster wurden recht großzügig festgelegt, so dass der mögliche Erhalt von Bestandsbäumen von der Lage der tatsächlich zu errichtenden Baukörper abhängt und dem Bauherrn überlassen werden kann. Ein Baum (Esche) wird zum Erhalt festgesetzt. Über den möglicherweise zu erhaltenden Baumbestand hinaus werden aus gestalterischen Gründen 11 Bäume als Neupflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie auf den Einzelgrundstücken festgesetzt. Trotz der relativen baulichen Dichte wird so ein "grüner" Charakter durch gartenbezogenes Wohnen erreicht.

Die 11 Einzelbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstgehölze) zu pflanzen. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

3. Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen, angrenzend zu Schutzgebieten nach internationalem Recht (vgl. Kap. 1.4.2). Die gesamte Region ist in der Karte des RROP VP als Vorrangraum bzw. Vorsorgeaum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dem Naturschutz ist deshalb eine sehr hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken der Schutzgebiete sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch ästhetische Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere

- die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB werden jedoch Maßnahmen zur Wiedernutzung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Die Nachnutzung des früher gewerblich genutzten Gebiets ermöglicht eine sinnvolle Nach- bzw. Wiedernutzung des Standorts und ist damit geeignet, die Inanspruchnahme zusätzlicher Landschaftsbereiche für bauliche Nutzungen zu reduzieren.
- *Die Belange gewerblicher Wirtschaft,* hier insbesondere die Belange der Fischerei (primärer Sektor): Durch das Heranrücken einer prinzipiell schutzbedürftigen Nutzung könnte der Entwicklungsspielraum der gewerblichen Nutzung derart eingeschränkt werden, dass deren Überleben langfristig nicht gesichert wäre. Durch die Mischgebietsausweisung bleibt der gewerblichen Nutzung die notwendige Entwicklungsmöglichkeit gesichert.
- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen, differenzierten Beherbergungsangebots. Gleichzeitig jedoch darf die Attraktivität des Hafengebiets (Aufenthaltsqualität) nicht zugunsten der Privatinteressen der Hafenanlieger in Frage gestellt werden.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 26a LNatG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,

- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Der Baumbestand im Plangebiet umfasst überwiegend Weiden und Birken und fällt demnach nicht unter den Schutz des § 26a LNatG M-V. Auch die Baumschutzsatzung des Biosphärenreservates Südost-Rügen ist nicht anzuwenden, da sie sich grundsätzlich nur auf Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB bezieht.

3.2.2) Betrachtung des Naturhaushaltes

Alternativen

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen touristischen Entwicklung der Gemeinde Gager darf schon aus Gründen der Ortsbildqualität sowie der Nachfrage nach Bauflächen auf die mögliche behutsame Entwicklung dieses bereits langjährig vorgenutzten Standortes nicht verzichtet werden. Durch die Wiedernutzung bereits baulich vorgenutzter Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen für dieses Vorhaben vermieden werden.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung NATURA 2000), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde der Vegetationsbestand des Geländes erfasst, welcher der weiteren Betrachtung des Plangebietes zugrunde liegt.

Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung (Entstehung einer Gewerbebrache, keine geordnete Entwicklung) als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Die Realisierung des Vorhabens beseitigt zunächst vorhandene, das Landschaftsbild in diesem in Entwicklung befindlichen Bereich der Gemeinde Gager beeinträchtigenden alten Gewerbehallen und schafft eine Neubebauung von ca. 9 freistehenden Wohn- und Ferienhäusern. Dabei verringert sich die Versiegelung bzw. Überbauung im Gebiet. Der Verlust an Gehölzen ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün strukturiert und somit in die Umgebung eingebunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Die Gebäude verfallen und stellen eine Belastung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zunehmend eine Gefahr für Passanten dar. Sukzessive wird die Vermüllung des Geländes beginnen.

Klima

Bestand/ Bewertung: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Lokalklima des Plangebietes wird durch die umfangreichen versiegelten Flächen beeinflusst.

Bewertung: Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles „Reizklima“. Die Nähe zu Ostsee und Bodden und der aufgelockerte Baumbestand im Umfeld 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: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet kann als klimatisch unbelastet angesprochen werden. Die Festsetzung zur Oberflächenbefestigung von Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Belag minimiert die Auswirkungen notwendiger Versiegelung.

Zustand nach Durchführung: Das Lokalklima wird durch die Reduzierung der Versiegelung geringfügig verbessert. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrscht im Untersuchungsgebiet Seesand bzw. Strandwallsand als sandige/kiesige holozäne Bildung vor. Im Übergang zur Zickerniß dominiert Flachmoortorf auf Sand.

Im Moorschutzkonzept des Landes M-V [Moorschutzkonzept (Flächen)-Abfrage im Umweltportal des Landes M-V] werden wesentliche Flächen des Gemeindegebiets im Umfeld des Hafens und der Zickerniß unter der Moor Nummer 64-002 in der Kategorie Moorflächen mit besonderem und vorrangigem Regulierungsbedarf (Gesamtfläche 86 ha) geführt.

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „tiefgründiges Moor“ in Anlehnung an die Angaben aus dem Moorschutzkonzept.

Tatsächlich stehen im Plangebiet heute stark anthropogen überformte Böden an, die aus einer langjährigen baulichen Nutzung des Areals, verbunden mit einer Aufschüttung des Hafenrandbereiches herrühren. Etwa 62 % des Plangebietes sind überbaut bzw. versiegelt.

Bewertung: Der Einstufung des Plangebietes im Rahmen des Moorschutzkonzeptes kann nicht gefolgt werden. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch Aufschüttung und Bebauung gekennzeichnet sind und für die geplante Nutzung gut geeignet erscheinen. Hinsichtlich einer etwaigen Versickerung von Oberflächenwasser im Gelände sind gesonderte Gutachten zu erstellen.

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: Die allgemeine Situation der Belange des Schutzgutes Boden verändert sich nicht wesentlich. Die vorhandene Versiegelung und Bebauung würde erhalten bleiben.

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits anthropogen überformten Geländes trägt dem Gebot der Minimierung Rechnung. Durch den Abriss der bestehenden Gebäude reduziert sich die Versiegelung im Planbereich. Durch Nachnutzung bereits beeinträchtigter Flächen wird der Verbrauch ungestörter Böden für dieses Vorhaben verhindert.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche reduziert sich um ca. 182m². Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand/ Bewertung:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Hafens von Gager. Die Wasserfläche des Hafens ist 15m von der nördlichen Plangebietsgrenze entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem eigentlichen Hafen liegen Gebäude der Fischereigenossenschaft, welche weiterhin in Funktion verbleiben werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Gager (Nr. 1648-02), Schutzzone 3a. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist besondere Bedeutung beizumessen.

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone unter 20 % liegt. (Angaben aus der landesweiten Analyse und Bewertung der Naturpotentiale im Umweltportal des Landes M-V).

Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von durchschnittlich 10-15 % im Plangebiet mittlere Bedeutung (Stufe 2), das nutzbare Grundwasserdargebot wird als Bereich mit sehr hoher Bedeutung (> 10.000 m³/d) klassifiziert. (Quelle: Gutachtlicher Landschaftsplan der Region Vorpommern)

Dem Schutz des Grundwassers ist bei der Entwicklung des Gebietes eine hohe Bedeutung beizumessen.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens würde keine Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell beeinträchtigenden Nutzungen vor.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Stieleichen-Hainbuchenwald auf nassen, mineralischen Standorten außerhalb der Auenüberflutungsbereiche aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. Das Plangebiet wurde langjährig durch die Fischereigenossenschaft genutzt. Derzeit findet man neben alten Hallen und flächigen Versiegelungen der ehemaligen Wirtschaftsflächen intensiv gepflegten Rasen und randliche Gehölzstrukturen. Die Baumschicht setzt sich im südlichen Bereich aus überwiegend Birke (*Betula pendula*) und Weide (*Salix spec.*) und wenig Esche (*Fraxinus excelsior*) zusammen. In der Strauchschicht wurde überwiegend Brombeere (*Rubus fruticosus*) gefunden. Der südliche Teil wird als Siedlungsgehölz heimischer Baumarten angesprochen. Die nördliche Randstruktur stellt eine ruderale Gehölzstruktur mit der Dominanz von Brombeere dar. Die Gehölzstrukturen liegen im Übergang zur benachbarten Campingplatznutzung.

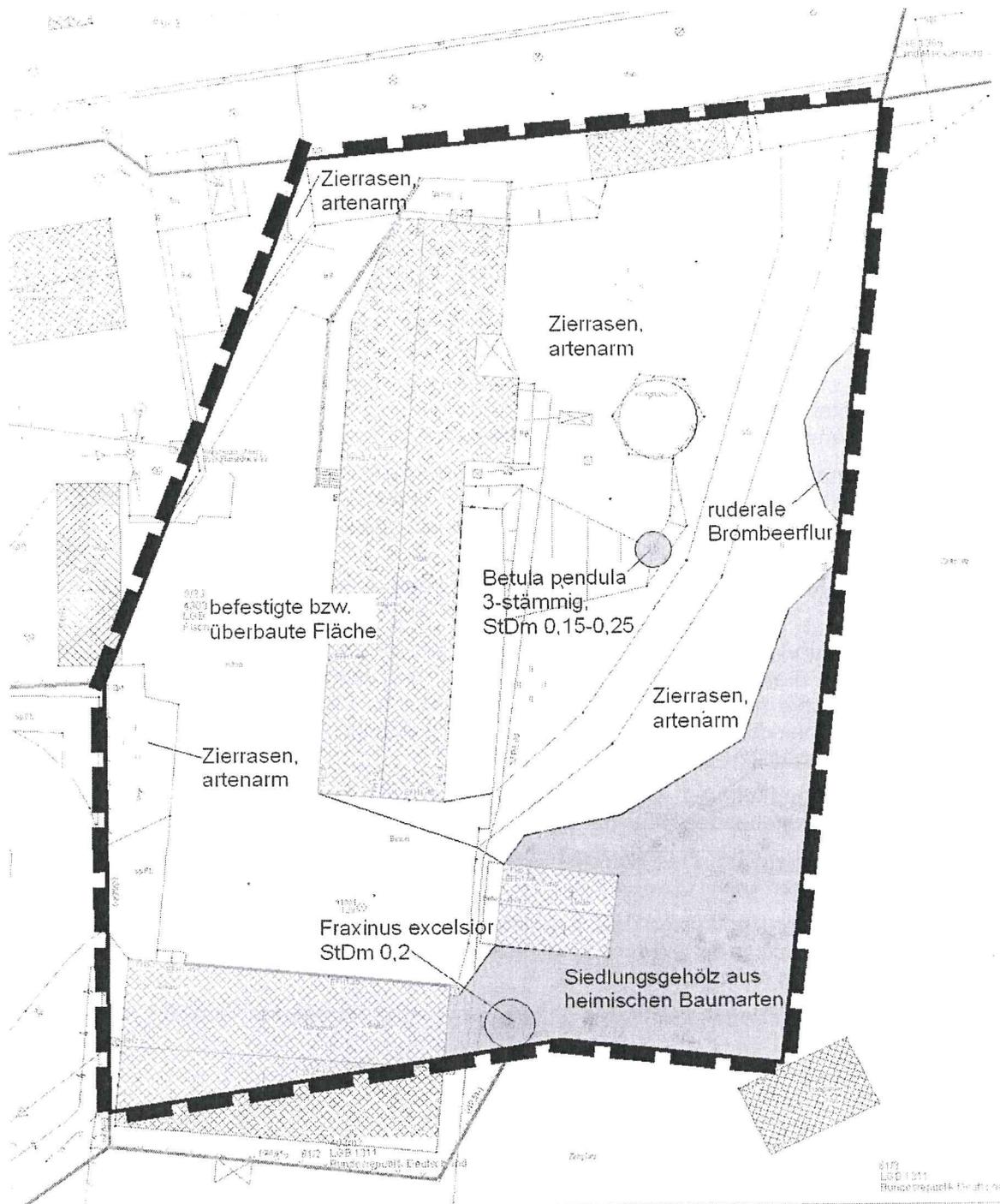


Abbildung 1: Bestand Biotoptypen

Der Baumbestand wurde im Wesentlichen flächig kartiert. Als Einzelbäume wurden eine dreistämmige Birke (St Ø 2 x 0,15m, 0,25m) auf der Rasenfläche im Umfeld der alten Kläranlage sowie eine Esche nahe der südlichen Plangebietsgrenze (St Ø 0,2 m) erfasst.

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Hinsichtlich der potenziellen natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort aufgrund der Aufschüttung des Hafensareals als nicht ungestört anzusprechen ist. Da weder der Grundwasserstand noch der Boden des Plangebietes dem der naturgeprägten Umgebung entspricht sind Abweichungen in der Artenzusammensetzung der Potenziell natürlichen Vegetation zu erwarten.

Als Einzelbaum wird die Esche im südlichen Bereich zum Erhalt festgesetzt. Die mehrstämmige Birke wird aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur vermutlich nicht zu erhalten sein. Die Bäume im südöstlichen Bereich sind im Bestand herangewachsen und würden als Einzelbäume (nach der vorhabenbedingt erforderlichen Entnahme einzelner Bäume) keinen dauerhaften Bestand haben.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Pflanzen dar.

Tiere / Bestand:

Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für die Avifauna.

Angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Gebäuden bzw. der Tatsache, dass die Gebäude im Allgemeinen verschlossen sind, ist nicht mit Nestern von Brutvögeln innerhalb nicht rechnen. Außen wurden an den Gebäuden keine Nester vorgefunden.

Das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden ist potenziell möglich, jedoch wurden keine Anzeichen dahingehend festgestellt.

Es werden vorhabenbedingt keine bedeutenden Habitatstrukturen zerstört. Vorhaben- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens bzw. Nicht-Nutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv weiterer Baumbestand einstellen. Eventuelle umweltschädigende Baumaterialien würden im Gelände verbleiben. Der weitere Verfall der Gebäude würde zunehmend eine Gefahr für Vögel und Säugetiere darstellen.

Minimierung und Vermeidung: Die erneute bauliche Nutzung eines bereits beeinträchtigten Geländes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur. Das Grundkonzept sieht eine geringere Versiegelung als im Bestand vor, wodurch die Belange Natur und Umwelt positiv verändert werden. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

Zustand nach Durchführung: Die neue Bebauung beansprucht geringere Grundflächen als der Bestand, wodurch die umgebenden gärtnerisch angelegten Freiflächen großzügiger ausgebildet werden können. Einzelbaumpflanzungen sichern eine dauerhafte Struktur an Großgrün.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Bodenland“, welche durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieferung gekennzeichnet ist. Die Halbinsel Groß-Zicker ist von vielen Teilen Südostrügens aus erlebbar. Das Plangebiet liegt im Übergang von der Zickerniß bzw. dem Ufer der Hagenschen Wiek und der Zickerschen Bergen.

Vom Reddevitzer Höft aus betrachtet nimmt man vor allem die sich aus der Hagenschen Wiek erhebende Halbinsel Groß-Zicker wahr. Die neue Hafenrandbebauung der Fischereigenossenschaft verdeckt die vorhandenen, innerhalb des Ortes dominanten Hallen und Nebengebäude des Plangebietes.

Insbesondere durch das sich aus ästhetischer und wirtschaftlicher Sicht positiv entwickelnde Hafenumfeld wirken diese im Ortsbild als Beeinträchtigung.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens bedeutet fortschreitende Sukzession in Richtung eines dichten Baumbestandes sowie einen Verfall der Gebäude.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben tritt aus Richtung Norden blickend hinter der Hafendrandbebauung zurück. Innerhalb des Orts ist eine ästhetisch ansprechende gepflegte und mit Leben erfüllte Nutzung dieses Bereiches wünschenswert. Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden minimiert.

Zustand nach Durchführung: Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird positiv verändert. Die Nachnutzung der Anlage komplettiert die Bebauung des Hafens, so dass sich dieser Bereich wieder als geschlossene Einheit im Ort präsentieren kann. Die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes schafft ein nachhaltig harmonisches Bild sowohl nach Außen als auch im Inneren der Anlage. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

3.2.3) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen erstreckt sich südlich der Ortslage von Gager in einer Entfernung von ca. 290m zum Plangebiet. Es nimmt eine Gesamtfläche von 2.426 ha ein und umfasst unter anderem wesentliche Bereiche der Halbinsel Groß-Zicker.

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 mari-

nen Küsten-, Offenland- und Wald-Lebensraumtypen sowie Vorkommen von FFH-Arten.

Die Hagensche Wiek im Umfeld des Plangebietes wird dem prioritären Lebensraumtyp 1150 Lagunen des Küstenraumes zugeordnet, liegt aber in hinreichender Entfernung, also außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebietes.

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.

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt
1150 *	Lagunen des Küstenraumes
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
1170	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitons</i>
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 1: FFH-Lebensraumtypen gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004 (prioritäre Lebensraumtypen sind mit * gekennzeichnet)

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Lutra lutra</i> (Fischotter) EU-Code 1357	vermutlich keine
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014	vermutlich keine
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe) EU-Code 1364	vermutlich keine

Tabelle 2: FFH-Arten gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

Abgrenzungen des Wirkraumes: Das FFH – Gebiet DE 1648-302 befindet sich innerhalb des 300m – Bereiches zum Schwerpunkt des Plangebietes. 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. Das FFH-Gebiet liegt südlich des geplanten Vorhabens, jenseits der Ortslage Gager. Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

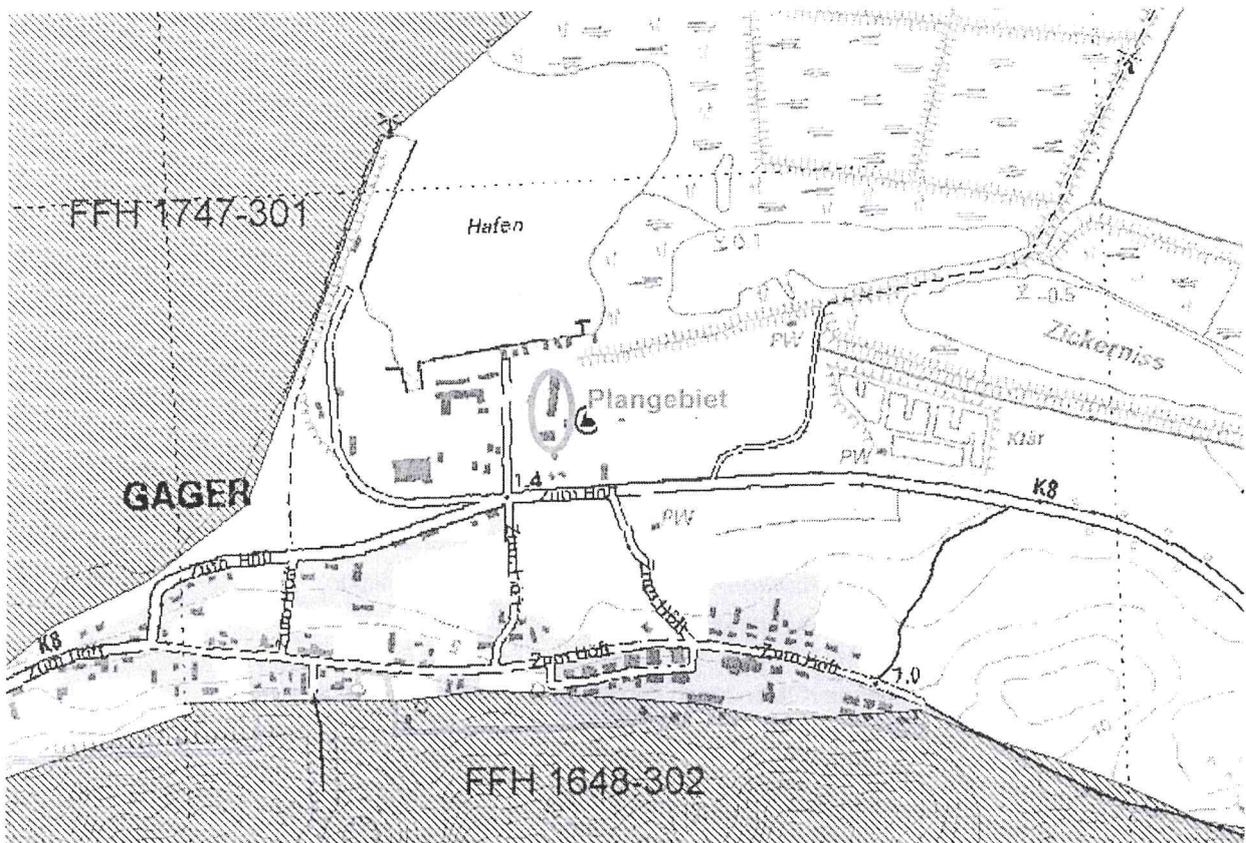


Abbildung 2: FFH 1648-302 und FFH 1747-301(unmaßstäblich)

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden 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.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind siedlungsgeprägt. Die Erschließung der geplanten Häuser ist gesichert. Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die verfallenden Gebäude an dieser Stelle erhalten werden.

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.

Das Plangebiet liegt jenseits der vorhandenen Ortslage Gager auf der dem FFH-Gebiet abgewand-

ten Seite des Ortes. 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 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom DE 1747-301

Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung: Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von mindestens 270 m das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom. Es umfasst die Flächen der namengebenden Gewässer und Landschaftsbestandteile, zahlreiche Buchten und Wieken, 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	Mehrfährige 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, 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
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae</i>)

Tabelle 3: 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>Leucorhinia 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-Glanzkraut) EU-Code: 1903	vermutlich keine

Tabelle 4: FFH-Arten 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 im Umfeld des Plangebietes wird dem prioritären Lebensraumtyp 1150 Lagunen des Küstenraumes zugeordnet, liegt aber in hinreichender Entfernung, also außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebiets.

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 innerhalb des 300 m – Bereiches zum Schwerpunkt des Plangebietes. 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. Das FFH-Gebiet liegt westlich des geplanten Vorhabens und wird in der Plandarstellung mit der Hafentmole begrenzt. Zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet befinden sich der Hafen von Gager sowie die Ferienhausbebauung *Port Gager*. 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 beeinträch-

tigen 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), *Leucorhina pectoralis* (Große Moosjungfer), *Lycaena dispar* (Großer Feuerfalter) sowie *Liparis loeselii* (Sumpf-Glanzkräuter) konnten nur Nachweise über das Vorhandensein des Fischotters sowie der Kegelrobbe in der Umgebung von Gager geführt werden.

Der Fischotter wird regelmäßig im Bereich des Biosphärenreservates Südost-Rügen nachgewiesen. Nach Aussage des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen (Herr Schnick) wurde der Fischotter in einer umfassenden Kartierung in den Jahren 2004-2005 zahlreich im Gebiet 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 können vermutlich ausgeschlossen werden.

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 gewerblichen Nutzung unterlagen. Zwischen der geplanten Bebauung und dem Hafen werden auch künftig Gebäude und Anlagen der Fischereigenossenschaft angesiedelt sein, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten durch das Vorhaben nicht vermutet werden. 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.

Die Erschließung der geplanten Häuser ist gesichert. Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die verfallenden Gebäude an dieser Stelle erhalten werden.

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 Plangebiet und somit in der Nähe des FFH-Gebietes wohnenden Gäste ist bei der geplanten Anzahl der Häuser gering. 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.

Art	Brut	Rast A1/1%	A1	SPEC	RL M-V	Art	Brut	Rast A1/ 1%	A1	SPEC	RL M-V
Mittelspecht	X		X			Sperbergras- mücke	X		X		
Neuntöter	X		X	3		Uferschwalbe	X			3	
Rohrweihe	X		X			Wachtelkönig	X		X		
Rotmilan	X		X	2		Weissstorch	X		X	2	3
Rotschenkel	X			2	2	Zwergsäger		1%	X	3	

Tabelle 5: Vogelarten mit besonderem Schutz im Gebiet SPA 31

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

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	Keine
Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik	Keine
Erhalt störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende 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 von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden	Keine
Erhalt einer offenen Landschaft	Keine
Erhalt der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung)	Keine
Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhalt der dazu erforderlichen Wasserqualität	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 bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen	Keine
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen	Keine
Erhalt bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen	Keine

Tabelle 6: Schutzerfordernisse SPA 31

Auswirkungen auf das geplante Vogelschutzgebiet SPA 31 Südost-Rügen und Selliner See: Das Vorhaben beansprucht eine Fläche im östlichen Bereich des Hafens von Gager, die bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt wird für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung ist. Eine bedeutende Rastplatzfunktion ist nicht vorhanden. Unmittelbar an den Hafen grenzend liegt östlich die Zickerniß, welcher als regelmäßig genutztem Rastgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung beigemessen wird. Zwischen dem Plangebiet und dem Rastgebiet liegen die Flächen des Campingplatzes sowie ein Landesschutzdeich.

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

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet bestehen im Grundkonzept, welches ein zusätzliches Gebäude im baulichen Zusammenhang vorhandener Gebäude am intensiv genutzten Hafen anordnet und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt.

Bewertung: Die Gemeinde Gager ist bemüht die Potenziale des Hafens 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. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des geplanten EU-Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Das SPA 34 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* umfasst eine Küstenlandschaft, die aus einer Vielzahl miteinander verzahnter Landschaftselemente wie Inseln, Haken, Nehrungen, Strandwälle, kleine Wicken, 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 Hagense Wiek wird als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktion a (sehr hoch) sowie als Ruhegewässer für Tauchenten eingestuft (Karte Rastvögel des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern).

Folgende Vogelarten mit besonderem Schutz wurden für das Gebiet benannt:

Art	Brut	Rast A1/1%	A1	SPEC	RL M-V	Art	Brut	Rast A1/ 1%	A1	SPEC	RL M-V
Alpenstrandläufer (schinzii)		A 1	X	3	1	Rohrweihe	X		X		
Austernfischer	X				1	Rotmilan	X		X	2	
Bergente		1%		3w		Rotschenkel	X		X	2	
Blässgans		1%				Saatgans (Tundra-)		1%			
Blässhuhn		1%				Saatgans (Wald-)		1%			
Brandgans	X				3	Säbelschnäbler	X	1%	X		2
Eisente		1%				Sandregenpfeifer	X	1%			1
Flussseeschwalbe	X	A1	X		2	Schellente		1%			
Gänsesäger	X	1%			2	Schnatterente		1%		3	
Goldregenpfeifer		1%	X		0	Schwarzkopfmöwe		A1	X		2
Graugans		1%				Seeadler	X		X	1	
Haubentaucher	X	1%			3	Seggenrohrsänger	X	A1	X	1	0
Höckerschwan		1%				Singschwan		1%	X		
Kampfläufer		A1	X	2	1	Sperbergras- mücke	X		X		
Kiebitz	X	1%		2	2	Spießente		1%		3	1
Kormoran		1%				Sternaucher		A1	X	3	
Kranich		1%	X	2		Stockente		1%			
Krickente		1%			2	Tafelente		1%		2	2
Lachmöwe	X				3	Trauersee- schwalbe		A1	X	3	1
Löffelente		1%		3	2	Uferschwalbe	X			3	
Mittelsäger	X	1%			1	Wachtelkönig	X		X		
Neuntöter	X		X	3		Wanderfalke		A1	X		1
Odinshühnchen		A1	X			Weißstorch	X		X	2	3
Ohrentaucher		A1	X	3		Weißwangengans		1%	X		
Pfeifente		1%				Zwergmöwe		1%	X	3	
Pfuhschnepfe		A1	X			Zwergsäger		1%	X	3	
Prachtaucher		A1	X	3		Zwergschwan		A1	X	3w	
Raubseeschwalbe		1%	X	3	1	Zwergseeschwalbe	X		X	3	1
Reiherente	X	1%		3	3						

Tabelle 7: Vogelarten mit besonderem Schutz im Gebiet SPA 34

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

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	Keine
Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik	Keine
Erhalt störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende 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 Strukturreichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermooren)	
Erhalt der Wasserröhrichte	
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 8: Schutzerfordernisse SPA 34

Auswirkungen auf das geplante Vogelschutzgebiet SPA 34: Das Vorhaben beansprucht eine Fläche im südlichen Bereich des Hafenrandes von Gager, die bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt wird und für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung ist. Die Funktion der Hagenschen Wiek als Ruhengewässer für Tauchenten wird vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung wird nach Abbruch der vorhandenen Gebäude mit einer inneren Erschließung errichtet.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen des 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 die geplanten Gebäude im baulichen Zusammenhang vorhandener Gebäude rückwärtig zum intensiv genutzten Hafen auf bereits vorbelasteten Flächen anordnet und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt.

Bewertung: Die Gemeinde Gager ist bemüht die Potenziale des Hafens 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.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten EU-Vogelschutzgebiete durch das Vorhaben ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Zusammenfassung SPA: Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele der bestehenden FFH-Gebiete sowie der geplanten SPA 31 und 34 zu beeinträchtigen.

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, Bodengewässern, 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."

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Südost-Rügen". Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Das Vorhaben 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 189 b "Mönchgut":

Südlich der Ortslage Gager liegt in einem Abstand von 330m zum Plangebiet die Teilfläche b (Zicker) des NSG 189 Mönchgut. Das NSG stellt zum überwiegenden Teil eine Entwicklungs- und Pflegezone des Biosphärenreservates Südostrügen dar. Das NSG Mönchgut wurde mit einer Gesamtfläche von 2.340ha am 02.04.1981, Erweiterung vom 12.08.1990 unter Schutz gestellt.

Es 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 rasende Wasservögel.

Bewertung: Art und Dimension des Vorhabens sowie die Lage des Plangebietes auf den von den Schutzgebieten abgewandten Seite des Ortes wird die Schutzziele der NSG-Verordnung nicht beeinträchtigen.

Zusammenfassung Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung:

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 dem FFH-Gebiet 1747-301 *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom*, dem FFH-Gebiet 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen*, dem SPA 31 *Südost-Rügen und Selliner See* sowie dem SPA 34 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* verträglich eingestuft.

3.2.4) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan „Hafenrand Gager - Ost“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die erneute Bebauung des seit Generationen in baulicher Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt. Die FFH-Gebiete 1747-301 und DE 1648-302 sowie die SPA 31 und 34 werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Wohnumfeldbewegungen werden das bisherige Maß der Störungen nicht verändern.

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

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.5) Monitoring

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

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

Gemeinde Gager, Januar 2008