

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith  
Dipl. Ing. Lars Hertelt


Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe  
Tel / Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
mail: [uhlig-partner@arcor.de](mailto:uhlig-partner@arcor.de)  
[www.uhligundpartner.de](http://www.uhligundpartner.de)

## Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 /2005

### „Haus am Meer“

Gemeinde Middelhagen, Ort Lobbe



  
Kriesow  
Bürgermeister

Satzungsexemplar



*Klaus*  
Kliewow  
Bergmeister

## **Begründung der Planung**

### **1) Grundsätze der Planung / Lage**

#### **1.2) Geltungsbereich**

##### **1.1.1) Geltungsbereich**

Die Planung umfasst die als „Haus am Meer“ bekannte Liegenschaft sowie die südlich anschließende Parzelle. Von der Planung sind folgende Flurstücke der Flur 1 Gemarkung Lobbe betroffen: 47, 48/1, 48/2, 56/1, 56/2, 57, 58/1 und 59. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha.

##### **1.1.2) Ziele der Planung**

Die Gemeinde Middelhagen beabsichtigt, bestehende Lücken in der Bebauungsstruktur zu schließen und Baulandpotenziale durch eine landschaftsverträgliche Arrondierung entlang des Göhrener Weges zu erschließen. Darüber hinaus soll das als „Haus am Meer“ bekannten Gebäude, das als weithin sichtbares Relikt der maritimen Hotelarchitektur des beginnenden 20. Jahrhunderts die Landschaft prägt, wieder einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde verfolgt im Einzelnen folgende Planungsziele:

- Ausbau des Tourismus als zentralem Wirtschaftszweig (gemäß Lage im Tourismusschwerpunktraum) durch Ausweisung und Entwicklung von Sondergebieten, die der Erholung dienen (Ferienhausnutzung),
- Beseitigung städtebaulicher Missstände (Instandsetzung / Abriss nicht genutzter Gebäude),
- Wiedernutzbarmachung von bebauten Flächen und Erschließung von vorgentzten Flächen (Baulandpotenziale) zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Landschaft,
- Sicherung der Durchlässigkeit des Plangebiets (Verbindung Göhrener Weg zum Strand) durch Festsetzung eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit.

##### **1.1.3) Planungsgrundlage**

Die Planzeichnung basiert auf einer durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann (südlicher Bereich) sowie durch das Vermessungsbüro Steffen Dochow (nördlicher Bereich) erstellten Vermessung des Planungsgebietes.

##### **1.1.4) Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer streben eine abgestimmte Entwicklung der beiden Teilflächen an.

## **1.2) Übergeordnete Planungen**

### **1.2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt. Das Vorhaben entspricht daher nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der FNP wird entsprechend § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

Im Norden wie Süden grenzen an das Plangebiet unmittelbar Sondergebietsflächen (Ferienhausgebiete) an. Im Osten sind im gültigen FNP Waldflächen und der Strand als Naturschutzgebiet dargestellt. Westlich des Göhrener Wegs sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **1.2.2) Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz**

Das von der Gemeindevertretung beschlossene Regionale Entwicklungskonzept Mönchgut Granitz (als informelle Planung nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB) hat für den Planbereich und die angrenzenden Gebiete auf Grund der Lage zwischen Göhren und Middelhagen / Lobbe vor allem die Vernetzungseigenschaften herausgestellt. Das von Norden nach Süden reichende Siedlungsband entlang der Küste ist an mehreren Stellen durchlässig zu gestalten, damit die fußläufige Verbindung vom Göhrener Weg bzw. der Lobber See Niederung zum Strand bzw. zum geplanten küstenparallelen Wanderweg verbessert wird.

## **1.3) Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet steigt von Westen in die südöstliche Ecke von 2,3 m auf 6,4 m Metern an. Es ist intensiv vorgenutzt. Mit der Errichtung des Hotels 1911 begann eine touristische Nutzung, deren unterschiedliche Hinterlassenschaften auf dem Areal bis heute erhalten geblieben sind.

### **1.3.1) Flächennutzungen im Plangebiet**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes gibt es einen in Volumen und Zustand heterogenen Gebäudebestand. Zentrales Gebäude ist das 1911 errichtete „Haus am Meer“. Es diente ursprünglich als Hotel, später als Heim bzw. als Zentralgebäude eines das gesamte Plangebiet nutzenden Zeltplatzes. Das „Haus am Meer“ weist der Entstehungszeit entsprechend eine traditionelle Architektursprache mit Sockel, Mittelrisalit und Steildach auf. Aufgrund seiner Größe und des klaren Volumens ist es von weitem sichtbar.

In der Nachkriegszeit wurde das ursprüngliche Gebäude seiner neuen Nutzung entsprechend mehrfach umgebaut und durch Anbauten erweitert sowie durch Nebengebäude ergänzt. Mit den Anbauten verlor das Gebäude seine die Umgebung prägende Ausstrahlung. In einem Abstand von ca. 7 Metern steht heute unmittelbar vor dem Hauptgebäude ein unansehnliches, eingeschossiges Nebengebäude. Verschiedene Anbauten erweitern das Haupthaus im rückwärtigen / seeseitigen Bereich. Ein kleiner Schuppen, eine Klärgrube und einige Spielgeräte sowie diverse Elektroanschlüsse für die ehemalige Campingplatznutzung ergänzen den Bestand der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Das Plangebiet ist einheitlich eingezäunt; auch die beiden Doppelreihen Kirschbäume verweisen auf die früher einheitliche Nutzung / Bewirtschaftung. Angesichts der heute



verschiedenen Eigentümer der nördlichen und südlichen Hälfte des Plangebiets sind die gegenwärtigen Flächennutzungen jedoch differenzierter zu bewerten:

- Die Gebäude auf der nördlichen Hälfte sind ungenutzt und stehen seit längerem leer (Versteigerung durch TLG in 2004). Insbesondere die jüngeren Gebäude / Anbauten sind in einem schlechten Bauzustand. Es besteht eine Zufahrt entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets.
- Auf der südlichen Hälfte befindet sich kein nennenswerter Gebäudebestand (vorwiegend Schuppen und Spielgeräte). Das Grundstück wird als privater Garten genutzt und dementsprechend regelmäßig gepflegt. Das ehemalige Funktionsgebäude (Wasseraufbereitungsanlage) dient als Gartenlaube bzw. Wochenendhaus.

### 1.3.2) Flächennutzungen in angrenzenden Bereichen

Im Norden wie im Süden des Planungsgebietes schließen an das Plangebiet weitere Ferienhausgebiete an. Im Norden befindet sich eine Ferienwohnanlage der 90er Jahre mit drei größeren, u-förmig um einen Innenhof organisierten Gebäuden. Im Süden steht eine monoton ausgerichtete Reihe kleinere Ferienhäuser, die trotz der veränderten Anmutung als Umbau einer älteren Bungalowreihe zu erkennen ist.

Östlich des Plangebiets (bzw. teilweise in dieses hineinragend) besteht entlang der im Bereich des Plangebiets nur wenig ausgeprägten Kliffkante ein dichter Baumbestand (Wald). Im Westen trennt der Göhrener Weg das Plangebiet von der landschaftlich reizvollen Lobber See Niederung.

### 1.3.3) Schutzobjekte im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt fast ausschließlich innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Das Plangebiet ist dank der vorgelagerten Kliffkante mit einer Höhenlage von 5,2 bis 6,4m nicht hochwassergefährdet. Das Plangebiet selbst weist eine Höhenlage von 2,3 bis 6,4m auf.

#### Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-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.

In einer Entfernung von ca. 300 m südöstlich befindet sich das Flächennaturdenkmal Lobber Ort, das als Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone mit Status NSG) festgesetzt ist. Die in der als Anlage zur BR-Verordnung veröffentlichten Karte dargestellte Abgrenzung entspricht nicht der Abgrenzung des NSG, nahezu aber der des FFH-Gebiets.

#### FFH-Gebiet DE 1648-302 sowie FFH 05

Ca. 300 m südlichöstlich beginnt die als Lobber Ort bezeichnete Steilküste, die als separate Einzelfläche Bestandteil des FFH-Gebiets DE 1648-302 ist. Im Unterschied zum NSG umfasst die Fläche des FFH-Gebiets nur die Steilküste sowie den vorgelagerten Blockstrand.

Weitere zusammenhängende Flächen des FFH-Gebiets liegen westlich der Lobber See Niederung in ca. 1,3 km Entfernung (Salzgraswiesen, Wasserfläche der Hagenschen Wiek).

Das FFH-Gebiet 05 *Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht* wurde mit Kabinettsbeschluss vom 11.04.2006 als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung



nachgemeldet. Die Grenze ist identisch mit der Mittelwasserlinie der Ostsee in einer Entfernung von ca. 50 m östlich zum Plangebiet.

#### Naturschutzgebiet Lobber Ort

Ca. 200 m südöstlich beginnt das Naturschutzgebiet Lobber Ort.

#### Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet wie die gesamte Ortslage von Lobbe befinden sich im Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ (Gebiets-Nr.: DE 1747-401) gemäß der Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979.

#### Biotop

Der östliche Bereich des Plangebiets stellt als Bestandteil der Küstendüne (Dünengebüsch oder –gehölz, KHD) ein nach § 20 LNatG M-V geschütztes Biotop dar.

#### International Bird Area

Das Plangebiet wie die gesamte Ortslage von Lobbe befinden sich im Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ (Gebiets-Nr.: DE 1747-401) gemäß der Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979.

#### Denkmalschutz

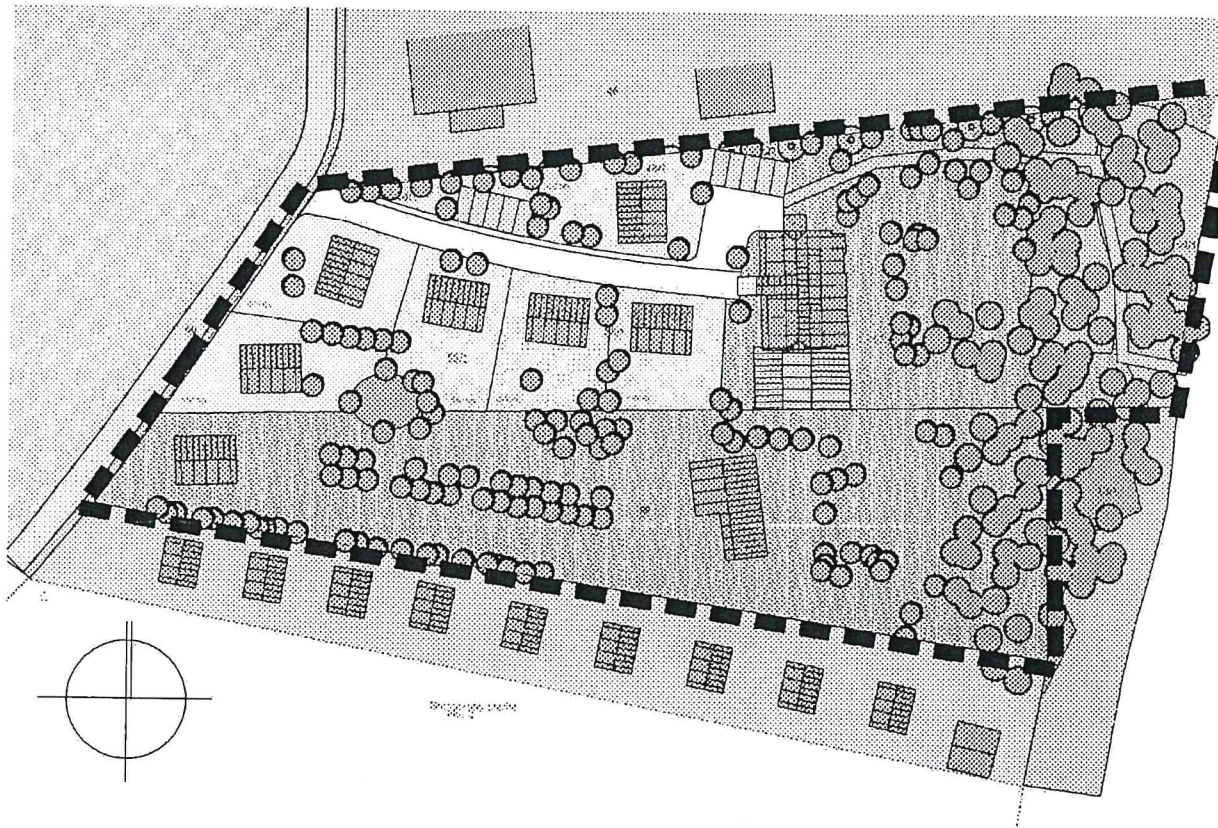
Denkmäler bzw. archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

## **2) Städtebaulicher Entwurf**

### ***2.1) Nutzungskonzept***

Die Planung sieht die Wiederaufnahme der touristischen Nutzung vor. Angestrebt wird eine gehobene Ferienhausanlage mit rund 40 Betten. Angesichts der besonderen Standortqualität (Strandnähe) wird eine überdurchschnittliche Auslastung erwartet.

Das Bestandsgebäude soll als Ferienwohnhaus mit mehreren Einheiten wiederhergestellt werden. Die Größe der acht zusätzlichen Gebäude entspricht der wirtschaftlich sinnvollen einer vorwiegend saisonal genutzten Ferienhausbebauung.



Lageplan Städtebaulicher Entwurf, Uhlig, Raith und Partner

## 2.2) Städtebaulicher Entwurf

Zentrale Idee des Entwurfs ist die Freilegung und Herausstellung des ehemaligen Hotels „Haus am Meer“. Der neue Erschließungsweg öffnet das Gebiet und führt direkt auf den Mittelgiebel des großen Bestandsgebäudes zu. Die verunstaltenden Anbauten, insbesondere im rückwärtigen Bereich, werden ebenso wie die bestehenden Nebengebäude abgerissen.

Die ergänzende Bebauung mit sechs Ferienhäusern (auf jeweils rund 400 qm großen Teilgrundstücken) sowie die benötigten Stellplätze verteilen sich im Wesentlichen beidseits der neuen Erschließung. Die unterschiedlichen Größen der Baukörper (großes Bestandsgebäude, kleinere Ferienhäuser entlang der Zufahrt) erzeugen ein abgestimmtes räumliches Beziehungsgeflecht, welches sich bewusst an historische Gutsanlagen orientiert (als Ensemble mit „Herrenhaus“ und rahmenden sonstigen Gebäuden) und so die großzügige Atmosphäre des Urbestandes wiederbelebt. Trotz der heterogenen Nachbarbebauung entsteht ein Ensemble mit hohem Wiedererkennungswert.

Mit einer differenzierten Ausrichtung der Neubauten am Göhrener Weg, unterstützt durch den Wechsel der Firstrichtung, reagiert der Entwurf auf die kurvige Führung der Straße. Von Norden kommend wird der Rhythmus von drei Fassaden sichtbar sein und von Süden kommend leitet die Abfolge der Gebäude auf die nördlich angrenzende traufständige Bebauung über. Der Lückenschluss verbindet die angrenzenden Bebauungen zu einer verständlichen Abfolge.

Der offene stark durchgrünte Charakter des Plangebietes soll auch zukünftig erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Flächen vor allem im Westen und



Norden des Gebietes vorgesehen. Die in der Mitte liegenden Gärten bilden eine gemeinsame zusammenhängende Grünfläche. Seeseitig werden die naturnahen Grünflächen insbesondere durch den Abriss der bestehenden Anbauten aufgewertet und auch flächenmäßig ausgeweitet.

### 2.3) Flächenbilanz / Kapazität

	<i>Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>Bestand</i>	<i>Anteil</i>	<i>Veränderung</i>
Sondergebiet Ferienhausgebiet § 10 BauNVO	9.269 qm	83 %			
SO 1 (GRZ 0,3)	5.470 qm	1.641 qm	863 qm		+ 783 qm
SO 2 (GRZ 0,15)	3.799 qm	<u>570 qm</u>	<u>37 qm</u>		+ 556 qm
GR Hauptanlage	2.211 qm		900 qm		+1.339 qm
GR Nebenanlage	<u>1.106 qm</u>		ca. 316 qm		ca.+ 790 qm
GR Haupt-/Nebenanlage	3.317 qm				
Gartenanlage	5.952 qm				
Biotop (KD Küstendüne) nach § 20 LNatG MV	1.930 qm	17 %	1.930 qm		----
Plangebiet insgesamt	11.200 qm	100 %			

### 2.4) Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Im Westen besteht Anschluss an den Göhrener Weg, in dem die entsprechenden Medien vorhanden sind.

#### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Areal kann über den Göhrener Weg erschlossen werden. Der nördliche Bereich bietet die Möglichkeit sowohl zum Strand bzw. überörtlichen Wanderweg zu gelangen als auch von hier die Tiefenerschließung der Parzelle zu organisieren.

#### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die innere Erschließung wird neu aufgebaut. Der Anschluss an die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung ist vom Göhrener Weg aus gegeben.

##### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die im Göhrener Weg liegende Leitung des ZWAR sichergestellt. Die interne Verteilung im Plangebiet wird neu aufgebaut (Hausanschlussleitungen). Die innere Erschließung muss fachtechnisch geplant und mit dem ZWAR abgestimmt werden.

##### Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 qm/h ist über das vorhandene

Trinkwassernetz möglich.

#### Niederschlagswasser

Eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation existiert nicht. Das Niederschlagswasser verbleibt gemäß LWaG M-V in der Verantwortung der privaten Bauherren. Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann angesichts der Bodenverhältnisse durch Versickerung abgeleitet werden.

#### Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist durch den im Göhrener Weg verlaufenden Schmutzwasserkanal des ZWAR sichergestellt.

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung ist über die im Göhrener Weg verlaufenden Leitungen der e.dis AG sichergestellt.

Das Erdgasversorgungsnetz im Gemeindegebiet wird durch die EWE AG betreut, es gilt der Konzessionsvertrag.

## **2.5) Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen**

### **2.5.1) Art und Maß der baulichen Festsetzung**

#### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet fest. Um eine Bewirtschaftung als einheitliche Ferienanlage zu ermöglichen, werden Gemeinschaftsanlagen und Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke zugelassen. Betriebswohnungen werden nur ausnahmsweise zugelassen, damit im Einzelfall sichergestellt werden kann, dass Betriebswohnen nur bei einer hinreichend großen gewerblichen Bewirtschaftung zulässig ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine geringe GRZ von 0,3 festgesetzt, damit eine stark durchgrünte, abwechslungsreich gegliederte Bebauung entsteht und so ein harmonischer Übergang von den Dünen aus in die offene Landschaft der Lobber See Niederung sichergestellt ist. Im südlichen Bereich wird angesichts der erklärten Nutzungsvorstellung des Grundstückseigentümers eine geringere GRZ festgesetzt; damit fallen auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich entsprechend geringer aus.

Die Festsetzung einer max. Traufhöhe von gut 3,5 m (Messpunkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit Außenhaut Dach) und einer Firsthöhe von ca. 8,5 m (jeweils über Gelände) stellen sicher, dass die neuen Gebäude nicht gegenüber der westlich und östlich angrenzenden Bebauung dominant herausfallen. Angesichts des im rückwärtigen Bereich ansteigenden Grundstücks werden First- und Traufhöhe abschnittsweise differenziert. Bezugspunkt der Festsetzung ist jeweils H.N.

### **2.5.2) Überbaubare Grundstücksfläche**

In der Nordhälfte werden mit Ausnahme der Fläche des größeren Bestandsgebäudes etwa gleich große Bauplätze mit jeweils 9 x 11 m Größe vorgesehen. Im Süden wird angesichts der geringen Anzahl der geplanten Gebäude ein größeres Baufenster ausgewiesen.

### **2.5.3) Erschließungsflächen als Wegerechte**

Angesichts der in die Tiefe gestaffelten Bebauung ist sicherzustellen, dass auch bei einer zukünftigen Grundstücksteilung die Erschließung der einzelnen Gebäude gesichert ist. Es



wird deshalb zur inneren Erschließung eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

In Fortsetzung der inneren Erschließung wird an der nördlichen Planungsgrenze ein öffentlich nutzbarer Fußweg zum Strand durch Wegerecht festgesetzt.

Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auch grundbuchlich zu sichern.

#### **2.5.4) Festsetzungen zur Grünordnung**

Festgesetzt werden Erhaltungsgebote, soweit der Erhalt mit der städtebaulichen Neuordnung vereinbar ist. Bei Abgang eines mit Erhaltungsgebot belegten Baumes wird ein Nachpflanzgebot festgesetzt.

Das geschützte Biotop "Dünengebüsch- oder -gehölz" wird gemäß der Abgrenzung der Biotoptypenkartierung nachrichtlich übernommen.

Der extern zu erbringende Ausgleich wird anteilig zu der zukünftig der zulässigen Versiegelung verteilt.

#### **2.5.5) Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften sichern eine dem Ortsbild angepasste Bebauung. Sie konzentrieren sich vor allem auf die Dachgestaltung (Dachneigung, Dachaufbauten, Anschlüsse von Querflügeln) sowie die Farbgebung (keine grell herausstechenden Weißtöne, um die Einbindung neuer Gebäude in die Landschaft zu verbessern). Einfriedungen sind vorgeschrieben, um die Abgrenzung des öffentlichen Raums in ortstypischer Weise zu sichern. Werbeanlagen sind in Sondergebieten durchaus üblich, werden aber in ihrer Größe beschränkt.

### **3) Auswirkungen / Umweltbericht**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Bei der Planung sind neben den erklärten Planungszielen der Gemeinde (1.1.2) insbesondere folgende öffentlichen Belange zu berücksichtigen:

- *Die Belange des Naturschutzes.* Das Plangebiet liegt im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen, innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen sowie im Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“. In der näheren Umgebung befinden sich das FFH-Gebiet DE 1648-30 sowie das NSG „Lobber Ort“. In der Karte des RROP VP ist das Plangebiet als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Den Belangen des Naturschutzes ist deshalb höchste Bedeutung zuzumessen. Dabei sind sowohl ökologische Aspekte (Schutz nicht vermehrbare Naturgüter, Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Landschaftsbild, harmonische Kulturlandschaft) zu berücksichtigen.  
Es ist jedoch gleichzeitig grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich um einen vorgezogenen, brachgefallenen Standort handelt, der im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wieder nutzbar gemacht werden kann. Der entstehende Eingriff kann im Umfeld des Plangebiets ausgeglichen werden.
- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Als ausgewiesener Erholungsort sowie angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum (gemäß RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört insbesondere die Beseitigung städtebaulicher Missstände (Brachen und Ruinen als ästhetische Störfaktoren), sowie die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots.
- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.* Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Raumentwicklungsprogramm MV (REP): Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt (vgl. Leitlinie 2.1).
- *Die Belange der Baukultur, hier insbesondere des Landschaftsbilds.* Angesichts der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude sowie der Einbindung in die bestehenden Gehölzstrukturen großes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange des Grundstückseigentümers auf Eigentumsschutz angemessen zu berücksichtigen.

#### **3.2) Auswirkungen auf Ökonomie und Soziales**

##### **3.2.1) Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Kosten für die Planung und Umsetzung der Maßnahmen zur inneren Erschließung sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Grundstückseigentümer übernommen.



### **3.3) Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird gemäß den Forderungen und Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde aufgestellt, die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung geltend gemacht wurden.

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, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt.

Alternativen: Im Zuge der Planung wurden unter Zugrundelegung der Ziele der Planung sowie des zur Verfügung stehenden Plangebietes (gem. Flächendarstellung im FNP) Varianten untersucht.

Zusammenfassung: Der Umbau des *Hauses am Meer* sowie die ergänzende Bebauung mit 8 weiteren Ferienhäusern stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind im näheren Umfeld des Plangebiets ausgleichbar.

Es werden sowohl nationale als auch internationale Schutzgebiete berührt.

#### **3.3.1) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Rechtliche Grundlagen: Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH – RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Nicht verträgliche Projekte und Pläne dürfen grundsätzlich nicht zugelassen bzw. durchgeführt werden.

Kriterium der Verträglichkeitsprüfung sind gemäß § 18 LNatG M-V und § 34 Abs. 1 BNatSchG die für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 – Gebietes und ihr möglicher Beeinträchtigungsgrad. Die Beeinträchtigung anderer, von den Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken nicht erfasster Biotope oder Arten kann nicht zu einem negativen Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung führen. Derartige Beeinträchtigungen sind anhand der einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorschriften zu prüfen (siehe Umweltbericht).

#### **EU – Vogelschutzgebiet**

Darstellung des Gebietes, seiner Schutzzwecke und Erhaltungsziele und der dafür maßgeblichen Bestandteile

Das Europäische Vogelschutzgebiet *Greifswalder Bodden*, welches gleichzeitig als Feuchtgebiet von nationaler Bedeutung ausgewiesen ist, dient dem Schutz der im Anhang der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten und ihrer Lebensräume. Das Gebiet ist der größte Tauchentenrastplatz der südlichen Ostseeküste. Das Gebiet hat als Rast- und Nahrungsplatz für Gänse, Enten, Rallen, Schwäne und Watvögel eine sehr hohe Bedeutung. Der *Greifswalder Bodden* ist außerdem zusammen mit den anderen Boddengewässern der Region das bedeutendste Überwinterungsgebiet für Wasservögel im Ostseeraum.

Der Schutzzweck ist auf die Lebensraumerhaltung und -optimierung (Rast- und Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) von nachfolgend aufgeführten Zielarten

ausgerichtet:

- Schnatterente *Anas strepera* (> 1% des BRD-Brutbestandes)
- Seeadler *Haliaeetus albicilla* (> 1% der EU-Brutpopulation und der BRD-Brutpopulation nutzen das Gebiet als Brut- und Nahrungshabitat)
- Wanderfalke *Falco peregrinus* (eines der 5 bedeutendsten Brutgebiete von M-V)
- Säbelschnäbler *Recurvirostra avosetta* (eines der 5 bedeutendsten Brutgebiete von M-V)
- Schwarzkopfmöwe *Larus melanocephalus* (> 1% des BRD-Brutbestandes, eines der 5 bedeutendsten Brutgebiete der BRD)
- Brandseeschwalbe *Sterna sandvicensis* (eines der 5 bedeutendsten Brutgebiete von M-V)
- Zwergseeschwalbe *Sterna albifrons* (>1% des BRD-Brutbestandes; eines der 5 bedeutendsten Brutgebiete von M-V)
- Uferschwalbe *Riparia riparia* (> 1% des BRD-Brutbestandes)
- Seggenrohrsänger *Acrocephalus paludicola* (ca. 33% des BRD- und ca. 1% des EU-Bestandes)
- Sperbergrasmücke *Sylvia nisoria* (> 1% des BRD-Brutbestandes; eines der 5 bedeutendsten Brutgebiete von M-V)

Der Schutzzweck besteht ferner in der Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die es folgenden wandernden bzw. umherstreifenden Vogelarten ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlichbedingten Wanderungen in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen oder Schlafen zu nutzen. In der Europäischen Union gefährdete Arten, die regelmäßig in signifikanter Anzahl im Gebiet vorkommen und für die das Gebiet eine besondere Bedeutung hat sind: Ohrentaucher *Podiceps auritus*, Weißwangengans *Branta leucopsis*, Zwergschwan *Cygnus columbianus*, Singschwan *Cygnus cygnus*, Zwergsäger *Mergus albellus*, Raubseeschwalbe *Sterna caspia*, Kranich *Grus grus*.

Weitere in der europäischen Union gem. Anhang I der Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie gefährdete Arten sowie Arten die im Gebiet regelmäßig in hohen Konzentrationen vorkommen, und für die das Gebiet daher eine besondere Bedeutung hat, werden hier nicht zitiert.

Ausgehend von den Lebensraumansprüchen der im Schutzgebiet brütenden, durchziehenden, rastenden und überwinternden Zielarten werden zur Stabilisierung und Sicherung der Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiete Zielstellungen festgelegt. Das unmittelbare Plangebiet betreffend ist die Erhaltung einer offenen bis halboffenen Landschaft mit hohem Anteil an Verbuschungszonen auf dem Mönchgut mit der Zielart Sperbergrasmücke (Brut- und Nahrungshabitat) zu benennen. Darüber hinaus sind große, unzerschnittene und störungsarme Offenlandflächen (Agrarflächen) zu erhalten. Dieses Schutzziel gilt den folgenden Arten:

- Weißwangengans *Branta leucopsis* (gelegentliche Nahrungsflächen, Ruheplätze)
- Pfeifente *Anas penelope* (Nahrungsflächen)
- Höckerschwan *Cygnus olor* (Nahrungsflächen, Ruheplätze)
- Zwergschwan *Cygnus columbianus* (Nahrungsflächen, Ruheplätze)
- Singschwan *Cygnus cygnus* (Nahrungsflächen, Ruheplätze)
- Saatgans *Anser fabilis* (Nahrungsflächen, Ruheplätze)
- Blässgans *Anser a. albifrons* (Nahrungsflächen, Ruheplätze)
- Graugans *Anser anser* (Nahrungsflächen, Ruheplätze)
- Kranich *Grus grus* (Nahrungsflächen, Ruheplätze)

Die weiteren formulierten Schutzziele beziehen sich auf spezifische Lebensräume des Boddens, der Uferbereiche sowie angrenzender Überflutungsflächen, welche in den Wechsel der Wasserstände des Greifswalder Boddens einbezogen sind. Sie werden hier nicht zitiert, da sie vom Plangebiet nicht unmittelbar berührt werden und vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen dieser Lebensräume ausgehen werden.

#### Darstellung und Beurteilung möglicher Gefährdungen / Beeinträchtigungen von Arten des Anhang I der Vogelschutz – Richtlinie

Trotz der Lage des Plangebietes im Europäischen Vogelschutzgebiet ist aufgrund der



räumlichen Lage inmitten vorhandener Wohnbebauung und der Größe des Vorhabens nicht mit einer Beeinträchtigung der Zielarten zu rechnen. Die Bebauung wird das als Zielbiotop formulierte ‚offene Land‘ nicht einschränken, wodurch keine Veränderung des Lebensraumes bzw. der Rastplätze wandernder oder brütender Vögel verursacht wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes ist damit nicht zu erwarten.

### **FFH – Gebiete**

#### Darstellung der Gebiete, ihrer Schutzzwecke und Erhaltungsziele sowie der dafür maßgeblichen Bestandteile

Das FFH – Gebiet 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen* schützt repräsentative Landschaftsausschnitte, die auf kleinstem Raum alle Landschaftsformen des mecklenburgisch-vorpommerschen Küstenraumes widerspiegeln. Das FFH – Gebiet ist in mehrere Teilabschnitte gegliedert. Die Teilfläche am *Lobber Ort* befindet sich südlich des B-Plangebietes.

Das FFH – Gebiet weist einzigartige FFH – Lebensraumtypen in hervorragender Ausprägung auf sowie Vorkommen wichtiger FFH – Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

FFH – Lebensraumtypen innerhalb des FFH – Gebietes 1448-302 *Küstenlandschaft Südostrügen* (LUNG, 2006; BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, 2006)

Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	<p>Sandbänke sind Erhebungen des Meeresgrundes im Sublitoral, die bis dicht unter die Meeresoberfläche reichen können, aber bei Niedrigwasser nicht frei fallen. Sie sind vegetationsfrei oder haben eine spärliche Makrophytenvegetation (z. B. <i>Zosteretum marinae</i>, <i>Cymodoceion nodosae</i>).</p> <p>Der Lebensraumtyp stellt Erhebungen des Meeresgrundes dar und ist auf das Sublitoral beschränkt. Diese reichen in der Nordsee durchschnittlich in größere Tiefen als in der Ostsee. Für die Abgrenzung ist weiterhin das Vorkommen von Sanden (Fein- bis Grobsand) ausschlaggebend. In der Regel unterliegen die Sandbänke einer gewissen Umlagerungsdynamik. Sie können sowohl vollständig aus Sanden bestehen oder als mehr oder weniger mächtige Ablagerungen auf submarinen Geschiebemergelrücken oder anderen Hartsubstraten auftreten. Bei Letzteren können die Übergänge zu Riffen (EU-Code 1170) fließend sein und teilweise besonders in der Ostsee eine enge Verzahnung aufweisen. Eine Zuordnung zur Sandbank erfordert eine flächenhafte Dominanz der Sande mit einer Mindestmächtigkeit von 40 cm, um den typischen Sandbodengemeinschaften einen Lebensraum zu bieten. Einzelne erratische Blöcke können die Oberfläche durchragen. Die Grenze zu den Wattflächen der Nordsee wird durch die mittlere Tide-Niedrigwasserlinie (MTNW) gebildet. Die Abgrenzung kann anhand der Wassertiefenangaben erfolgen. Beispiele für submarine Sandbänke sind Oderbank (Ostsee) oder Doggerbank (Nordsee).</p> <p>Bereiche von Sandbänken, die bei Ebbe regelmäßig trockenfallen, sind als Teile des Lebensraumtyps Sandwatt (Natura 2000-Code: 1140) aufzufassen. Windwattflächen der Ostsee gehören ebenfalls zu diesem Lebensraumtyp.</p>
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	<p>Wattflächen, die bei Ebbe regelmäßig trocken fallen, mit Sand-, Schlick- oder Mischsubstrat. Höhere Pflanzen fehlen weitgehend, in den nur selten trockenfallenden Bereichen findet sich ggf. eine lockere Seegrass-Vegetation. Das Watt stellt für eine Reihe mariner Fischarten den Lebensraum für ihre Jugendstadien dar. Es ist ein wichtiger Nahrungsplatz von Wasservögeln mit besonderer Bedeutung für Zugvögel im Zusammenhang mit Mauser, Rast und Überwinterung. An der Ostsee (geringer Gezeitenhub) sind die Windwattflächen eingeschlossen.</p> <p>Abgegrenzt wird der regelmäßig trockenfallende Bereich zwischen MTNW und MTHW. Der Bereich kann bei Kenntnis des lokalen Tidenhubs aus den Höhenangaben der Topographischen Karten abgeleitet werden. In der Ostsee werden die Flächen des Windwatts zu diesem Typ gezählt, die regelmäßig (mehrmals im Jahr) trockenfallen. Bereiche von Sandbänken, die bei Niedrigwasser trocken fallen werden als Watt angesprochen und vom Typ 1110 (Sandbank) abgegrenzt.</p> <p>Vorkommen von Queller (<i>Salicornia</i> spp.) im Watt sind dem Lebensraumtyp Quellerwatt (1310) zuzuordnen, Bestände des Schlickgrases entsprechend zum Lebensraumtyp 1320.</p>



Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
1150 *	Lagunen des Küstenraumes	<p>Unter Lagunen werden vom Meer weitgehend oder vollständig abgeschnittene salzige / brackige oder stärker ausgesüßte Küstengewässer (Strandseen, Lagunen) mit zumindest temporärem Salzwassereinfluss verstanden. Sie sind oft nur durch schmale Strandwälle, seltener auch durch Geröllwälle oder Felsriegel vom Meer getrennt und bei winterlichen Sturmfluten noch von Meerwassereinbrüchen betroffen. Lagunen sind ein charakteristisches Element der Ausgleichsküsten. Der Salzgehalt und der Wasserstand der Strandseen kann stark variieren.</p> <p>Lagunen sind vegetationsfrei oder haben eine Vegetation der <i>Ruppiaetea maritima</i>, <i>Potamoetea</i>, <i>Zosteretea</i> oder <i>Charetea</i>. Im Uferbereich können Röhrichte ausgebildet sein.</p> <p>Lagunen können primär (Strandwälle, Ausgleichsküsten) entstanden oder sekundär durch Dämme oder Sieltore vom Meer abgetrennt sein. Sie unterscheiden sich von den Lagunen durch die kontinuierliche Zufuhr von Süßwasser.</p>
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	<p>Flache große Meeresarme und -buchten mit ihren Flachwasserzonen, insbesondere zwischen den Inselketten der Nordsee und dem Festland (soweit nicht Wattflächen), einschließlich Bodden und Haffs der Ostsee; je nach Gebiet unterschiedliche Substrate (Hart-/Weichsubstrate), vegetationsfrei oder mit Seegraswiesen.</p> <p>Flachwasserzonen des Meeres in Küstennähe, d.h. mit ständiger Wasserbedeckung und in denen durchlichtete Flachwasserzonen dominieren. Die landseitige Grenze wird in der Ostsee durch die Mittelwasserlinie gebildet. Die Abgrenzung zu den Wattflächen der Nordsee erfolgt auf der Grundlage der Linie des mittleren Tide-Niedrigwassers. Innerhalb des Lebensraumtyps liegende Vorkommen von Lebensraumtyp 1110 (Sandbank), 1140 (Watt), 1170 (Riffe) werden ausgegrenzt und dem jeweiligen Typ zugeordnet. Buchten mit einem fjordartigen Charakter die Flachwasserbereiche aufweisen, werden vollständig diesem Typ zugeordnet. Eingedeichte Flächen zählen nicht zu diesem Lebensraumtyp. Im Gegensatz zu Lagunen (1150) ständiger Wasseraustausch mit dem offenen Meer und durch fehlenden deutlichen Süßwasserdurchstrom von den Ästuaren (1130) unterschieden.</p>
1170	Riffe	<p>Vom Meeresboden aufragende mineralische oder biogene Hartsubstrate des Eu- und Sublitorals, häufig von Großalgen und Muscheln bewachsen, v.a. in der Ostsee auch mit höheren Pflanzen. Eingeschlossen sind sowohl Felswatten, Riffe entlang der Felsküsten (litoral reefs) als auch im offenen Meer aufragende Riffe (offshore reefs).</p> <p>Hierzu zählen dauerhaft überflutete oder bei Niedrigwasser herausragende Erhebungen aus Hartsubstraten, wie Felsen, Felswatt, Geschiebe und biogene Bildungen (z.B. Miesmuschelbänke und Sandkorallen- (Sabellaria)-Riffe), aber auch Steine und Blöcke auf submarinen Moränenrücken. Auf Grund der spezifischen glazialen und postglazialen Entwicklung von Nord- und Ostsee treten hier vielfach enge Verzahnungen mit dem Lebensraumtyp 1110 (Sandbank) auf. Geschiebereiche Erhebungen mit Mischsubstraten (z.B. Geschiebe, Mergel, Sande, Schlick) werden zu diesem Typ gestellt, wenn das Hartsubstrat dominiert.</p>



Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
1210	Einjährige Spülsaume	<p>Von einjährigen Pflanzen besiedelte junge Spülsaume mit Meersenf-Gesellschaften (<i>Cakiletea maritima</i>) auf angeschwemmtem organischem Material der Hochfluten und auf mit organischem Material angereichertem Kies. An Sandstränden häufig sandüberschüttet, ferner an Geröllstränden. Meist handelt es sich um schmale lineare Lebensräume, seltener auf Sandplatten auch um flächige Ausbildungen.</p> <p>Das Auftreten einer entsprechenden Vegetation (vgl. angegebene Syntaxa) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zuordnung eines Strandabschnittes zu diesem Lebensraumtyp.</p> <p>Die Vegetation aus überwiegend einjährigen Arten ist oft lückig (je nach Nutzungsintensität des Strandes) und kann sich nach jeder Hochflutsituation räumlich mehr oder weniger stark verändern. Daher sind auch vegetationsfreie Bereiche des Spülsaums in die Abgrenzung mit einzubeziehen, wenn in dem betrachteten Abschnitt wenigstens ab und zu entsprechende Pflanzenarten vorkommen. Die Spülsaume sind meist linear ausgebildet, im Bereich der Sandplatten seltener auch flächig. Auf Grund der jährweise unterschiedlichen Lage der Spülsaume über der Wasserlinie wird der gesamte Strand, bzw. Sandplate zwischen der Linie des Mittelwassers in der Ostsee bzw. mittleren Tide-Hochwassers in der Nordsee und landseits den Dünen 2110, 2120, 2130) bzw. dem Auftreten von ausdauernder Vegetation in die Abgrenzung mit einbezogen. Primärdünen können Spülsaumarten enthalten, sie werden als eigener Lebensraumtyp 2110 abgetrennt, wenn Dominanz von <i>Elymus farctus</i> vorliegt und eine deutliche Erhöhung von i.d.R. mindestens 30 cm über den umliegenden Strand vorliegt.</p>
1220	Mehrjährige Vegetation Kiesstrände	<p>Geröll- und Kiesstrände mit ausdauernder, salzertragender und nitrophiler Vegetation im oberen Bereich (<i>Cakiletea maritima</i> p.p.). Eingeschlossen sind auch gischtbeeinflusste Unterhänge von Fels- und Steilküsten mit entsprechender Vegetation.</p> <p>Der Lebensraumtyp umfasst Kies- und Geröllstrände, an denen die typische halophytische Vegetation aus überwiegend mehrjährigen Arten ausgebildet ist. Kleinere vegetationsfreie Bereiche zwischen Vorkommen der entsprechenden Vegetation können in die Abgrenzung mit einbezogen werden.</p> <p>Im Bereich von Steilküsten werden vorgelagerte Kiesstrände mit entsprechender Vegetation separat erfasst.</p>
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten	<p>Fels- und Steilküstenkomplexe des Atlantiks, der Nord- und Ostseeküsten mit mindestens teilweisem Bewuchs höherer Pflanzen. Da es sich um einen dynamischen Lebensraum handelt, ist der Gesamtkomplex des Steilabfalls einschließlich eines mindestens 100 m breiten Schutzstreifens oberhalb der Abbruchkante einzubeziehen. An der Ostsee kommen Kreidesteilküsten und Moränensteilküsten, an der Nordsee i.w. die Sandsteinfelsküste von Helgoland vor. Der Lebensraumtyp stellt einen Biotopkomplex dar. Darin können Vorkommen anderer Lebensraumtypen enthalten sein (z.B. Kalk-Trockenrasen [6210], Kalktuffquellen [7220] etc.), die nicht zusätzlich einzeln erfasst werden müssen.</p> <p>Die Abgrenzung des Lebensraumtyps schließt die vorgelagerten Strände (1210, 1220) aus und beginnt direkt am Hangfuß. Sie schließt die obere Abbruchkante mit ein. Bei aktiven Kliffs sollte bei der Gebietsabgrenzung die Rückverlagerung der Abbruchkante berücksichtigt werden. Mindesthöhe 1 m, maximale Entfernung des Hangfußes zur Küstenlinie 100 m, Inklination in den steilsten Partien mindestens 30°. Auf Grund der unterschiedlichen Aktivität der Steilküstenabschnitte zählen sowohl aktiv im Rückgang befindliche als auch derzeit inaktive Steilküsten zu diesem Lebensraumtyp. Fossile Kliffs (ohne Kontakt zum Meer) sind ausgeschlossen. Auf Grund der Dynamik können auch zeitweise größere vegetationsfreie Abschnitte auftreten.</p>



Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )	Salzgrünland des Atlantiks, der Ost- und Nordsee in seiner gesamten typischen Zonation vom Andelrasen (natürlich oder beweidet bzw. halbnatürlich), über die höher gelegenen Rotschwengel-, Bottenbinsenrasen und Strandwermutgestrüpp bis zu den Hochflutspülsäumen mit <i>Agropyron pycnanthum</i> . Eingeschlossen sind auch Bestände mit den Seggen <i>Carex distans</i> und <i>Carex extensa</i> oder von <i>Eleocharis uniglumis</i> und <i>Eleocharis palustris</i> . Wichtiges Kennzeichen des Salzgrünlandes ist die natürliche Überflutungsdynamik durch das Meerwasser (Nordsee). An der Ostsee tritt Salzgrünland u.a. auch auf Torfsubstraten ("Küstenüberflutungsmoore") auf und ist hier sekundär durch Beweidung aus Brackwasserröhricht etc. entstanden. Der Lebensraumtyp umfasst das von den Hochfluten von Nord- und Ostsee erreichte salzbeeinflusste Grünland. Als Abgrenzungskriterium kann damit das Vorkommen von Vegetation der genannten Syntaxa verwendet werden. Kleinere vegetationsfreie Stellen können in die Abgrenzung mit einbezogen werden. Angrenzende, bereits verlandete Brackwasserröhrichte, die Arten der Salzwiesen enthalten, sind eingeschlossen.
2120	Weißdünen Strandhafer mit ( <i>Ammophila arenaria</i> )	<p>Von Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i> und x <i>Ammocalamagrostis baltica</i>) dominierte, bis mehrere Meter hohe Weißdünen an den Atlantik-, Nord- und Ostseeküsten. Charakteristisch sind meist hohe Sandzufuhr, beginnende Aussüßung des Bodens und Grundwasserunabhängigkeit.</p> <p>Kriterium für die Abgrenzung des Lebensraumtyps ist das dominante Vorkommen von <i>Ammophila arenaria</i> bzw. <i>Ammocalamagrostis baltica</i> oder v.a. im östlichen Teil der Ostseeküste <i>Leymus arenarius</i>. Dünen ohne Vorkommen dieser Arten sind ausgeschlossen.</p> <p>Natürlicherweise sind <i>Ammophila arenaria</i> und auch <i>Leymus arenarius</i> zum Lebendverbau (biologische Festlegung von wandernden Küstendünen u.a.) geeignet. Die Lebensräume lassen sich aus vegetationskundlicher Sicht relativ leicht regenerieren, wobei die selteneren Arten nur langsam einwandern.</p>
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	<p>Festliegende, meist von Süßgräsern dominierte, gehölzfreie bzw. -arme Dünen mit beginnender Bodenbildung landwärts der Strandhaferdünen an den Küsten des Atlantiks, der Nord- und Ostsee.</p> <p>Neben artenreichen Beständen des <i>Koelerion albescentis</i> (Dünenschillergras-Rasen), des <i>Corynephorion</i> (Silbergras-Rasen) und des <i>Thero-Airion</i>-Verbandes (Kleinschmielen-Rasen) ist ferner <i>Kryptogamen</i>reichtum (stellenweise Moos- und Flechtenteppiche) charakteristisch. Gelegentlich kommen Übergänge zu Halbtrockenrasen des <i>Mesobromion</i> und zu den Säumen der <i>Trifolio-Geranietea</i> vor. Der Kalkgehalt variiert je nach Ausgangssubstrat. Wesentliches Abgrenzungskriterium ist das Vorkommen von Vegetation der genannten Syntaxa auf Küstendünen. Größere Sandebenen sowie Vorkommen, in denen kein Küsteneinfluss mehr besteht, gehören nicht zum Lebensraumtyp. Eingeschlossen sind kleinere, flache Bereiche zwischen Dünenkomplexen und kleinere vegetationsfreie Bereiche. Vorkommen auf Geest-(Nordsee) oder Moränenmaterial (Ostsee) gehören nicht zu den Graudünen. Graudünen mit von Holzgewächsen dominierter Vegetation, wie Heiden, Gebüsche und Vorwaldstadien und Wälder, gehören nicht zum Lebensraumtyp. Sie sind separat als Lebensraumtypen Küstendünen mit <i>Empetrum nigrum</i> – Heiden (2140), Küstendünen mit <i>Calluna</i> – Heiden (2150) und Küstendünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i> (2160), Küstendünen mit <i>Salix arenaria</i> (2170) und Bewaldete Dünen der Küste (2180) zu erfassen.</p>



Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	<p>Natürliche eutrophe Seen und Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation [z.B. mit Wasserlinsendecken (<i>Lemnetea</i>), Laichkrautgesellschaften (<i>Potamogetonetea pectinati</i>), Krebschere (<i>Stratiotes aloides</i>) oder Wasserschlauch (<i>Utricularia ssp.</i>)].</p> <p>Die EU-Kommission hat klargestellt, dass - entsprechend der Definition von natürlich - dieser Lebensraumtyp sowohl primäre als auch sekundäre Vorkommen (z.B. Teiche) umfasst, wenn diese einer (halb)natürlichen Entwicklung unterliegen.</p> <p>Kriterium zur Abgrenzung dieses Lebensraumtyps ist das Vorkommen von Vegetation der aufgeführten Syntaxa in eutrophen Stillgewässern. Die Abgrenzung umfasst das gesamte Gewässer, in dem Vegetation der aufgeführten Syntaxa nachgewiesen werden kann. Neben dem eigentlichen Wasserkörper ist auch der amphibische Bereich mit seinen Röhrichten, Hochstaudenfluren und Seggenriedern in die Abgrenzung mit einzubeziehen. Vorkommen der Vegetationstypen in langsam fließenden Gewässern sind ausgeschlossen.</p>
6210	Naturahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco brometalia</i> )	<p>Basiphytische Trocken- und Halbtrockenrasen submediterraner bis subkontinentaler Prägung. Schließt primäre Trespen-Trockenrasen (<i>Xerobromion</i>) und sekundäre, durch extensive Beweidung oder Mahd entstandene Halbtrockenrasen (<i>Mesobromion</i>, <i>Koelerio-Phleion phleoides</i>) ein. Letztere zeichnen sich meist durch Orchideenreichtum aus und verbuschen nach Einwandern von Saumarten bei Nutzungsaufgabe.</p>
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe ( <i>Arrhenatherion</i> , <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i> )	<p>Artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes (planar bis submontan) des Arrhenatherion- bzw. Brachypodio- Centaureion nemoralis-Verbandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen (z.B. Salbei-Glatthaferwiese) und typische Ausbildungen als auch extensiv genutzte, artenreiche, frische-feuchte Mähwiesen (mit z.B. <i>Sanguisorba officinalis</i>) ein. Im Gegensatz zum Intensivgrünland blütenreich, wenig gedüngt und erster Heuschnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser.</p> <p>Hauptkriterium der Zuordnung zu diesem Lebensraumtyp ist die Ausbildung der Vegetation, die eine eindeutige Zuordnung zum Verband des Arrhenatherion erlauben muss. Unter artenreichen Mähwiesen sind solche Bestände zu verstehen, die für die jeweilige Gesellschaft typisch ausgebildet sind und eine hohe Zahl charakteristischer Pflanzenarten aufweisen. Das Hinzutreten von gesellschaftsfremden Arten z.B. von ruderalen Arten in Brachen soll nicht als eine Erhöhung des Artenreichtums gewertet werden. Weist ein Bestand eine typische Artenkombination eines der genannten Syntaxa auf, so ist er unabhängig von der aktuellen Intensität seiner Nutzung als Vorkommen dieses Lebensraumtyps zu erfassen. Damit sind neben reinen Mähwiesen ggf. auch Mähweiden oder junge Brachestadien, eingeschlossen. Die Abgrenzung von den Bergwiesen (6520 <i>Polygono-Trisetion</i>) erfolgt anhand der charakteristischen Pflanzenarten des jeweiligen Lebensraumtyps.</p>
7230	Kalkreiche Niedermoore	<p>Kalkreiche Niedermoore des Caricion davallianae mit meist niedrigwüchsiger Seggen- und Binsenvegetation und Sumpfmoosen (<i>Caricetalia davallianae</i>). Dazu gehören der Davallseggenrasen (<i>Caricetum davallianae</i>) und die Kopfbinsenrasen (<i>Primulo-Schoenetum ferruginei</i>, <i>Orchido-Schoenetum</i>) sowie Bestände der Alpen-Binse (<i>Juncus alpinus</i>) und von <i>Juncus subnodulosus</i>.</p> <p>Eingeschlossen sind auch wasserzügige und mit Basen gut versorgte kalkarme Standorte mit z.B. Vegetation des <i>Caricetum frigidae</i>.</p> <p>Voraussetzung der Zuordnung zu diesem Lebensraumtyp ist das Vorhandensein eines durch Vegetation der aufgeführten Syntaxa ausgezeichneten Niedermoorkerns. Kleinräumige Durchdringungen mit Pfeifengraswiesen können integriert werden. Ist der Niedermoorkern vergleichsweise scharf begrenzt, so sollen für die Meldung für Natura 2000 Kontaktbiotope mindestens insoweit eingeschlossen werden, wie sie von der Geländeform oder der Hydrologie im Zusammenhang mit dem eigentlichen Niedermoorkern stehen. Bestände des Caricion davallianae in Dünentälern sind dem Lebensraumtyp 2190, Vermoorungen in feuchten Dünentälern zu zuordnen. Schlenken mit Characeen-Rasen in Niedermoorkomplexen sind mit eingeschlossen.</p>



Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
9110	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo Fagetum</i> )	<p>Bodensaure, meist krautarme Buchenwälder von der planaren / kollinen Stufe (hier oft mit Eiche <i>Quercus petraea</i>, <i>Quercus robur</i> in der Baumschicht) bis in die montane Stufe (mit Hochstauden in der Krautschicht). Eingeschlossen sind auch bodensaure naturnahe Flachland-Buchenwälder, die z.T. als eigene Assoziationen beschrieben sind. Dies schließt auch buchenreiche Ausbildungen des <i>Fago-Quercetum</i> mit ein. In der Höhenzonierung eingeschlossen sind auch Buchen-Tannen- und Buchen-Tannen-Fichtenwälder der montanen Stufe ("Bergmischwälder" basenarmer Standorte), ohne das <i>Aceri-Fagetum</i> der hochmontanen bis subalpinen Stufe (eigener Lebensraumtyp 9140).</p> <p>Die Abgrenzung gegenüber anderen Wäldern der tieferen Lagen (planar bis submontan) ist durch das dominante Vorkommen von Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) gegeben.</p> <p>Der Lebensraumtyp umfasst die ganzen bodensauren Buchenwälder (z.T. als Unterverband <i>Luzulo-Fagenion</i> gefasst). Die epiphytenreichen Buchenwälder des Lebensraumtyps 9120 mit Stechpalme und Eibe stellen ausgesprochen atlantisch verbreitete Vegetationseinheiten dar, die in Deutschland allenfalls fragmentarisch in der atlantischen Region vorkommen.</p>
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	Mitteleuropäische Buchen- und Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Krautschicht meist gut ausgebildet, oft geophytenreich. In höheren Lagen z.T. mit Beimischung von <i>Picea abies</i> und <i>Abies alba</i> (Bergmischwälder basenreicher Böden).
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder ( <i>Tilio Acerion</i> )	<p>Schlucht- und Hangmischwälder kühl-feuchter Standorte einerseits und frischer bis trocken-wärmer Standorte auf Hangschutt andererseits. Dazu gehören u.a. Ahorn-Eschen-Schluchtwälder, Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwälder, Ahorn-Linden-Hangschuttwälder, Sommerlinden-Bergulmen-Blockschuttwälder und die perialpinen Blaugras-Winterlindenwälder.</p> <p>Oft in Steilhanglage und mit Rutschen des Substrats. I.d.R. mit relativ lichtem Kronenschluss und entsprechend üppiger Krautschicht.</p> <p>Die Subtypen sind bei der Kartierung zu unterscheiden und nach den Biotoptypen aufzutrennen. Die Abgrenzung von Hainbuchenwäldern (Lebensraumtypen 9160 und 9170) ist über das Fehlen der <i>Carpinion</i>-Arten und die geringe Beteiligung von <i>Carpinus betulus</i> gegeben; Steillagen-Schluchtwälder mit <i>Carpinus</i>-Dominanz können jedoch sekundär vorkommen.</p>
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>	<p>Naturnahe Birken-Stieleichenwälder (<i>Betulo-Quercetum roboris</i>) und Buchen-Eichenmischwälder auf Sand (z.B. Altmoränen, Binnendünen, altpleistozäne Sande) im norddeutschen Flachland. Baumschicht i.d.R. fast buchenfrei, auf trockenen, sehr armen Sandböden, aber auch feuchte Standorte mit <i>Molinia caerulea</i>.</p> <p>Wälder mit Eichendominanz. Die Abgrenzung gegenüber den zum Lebensraumtyp Buchenwald auf sauren Böden (9110) zu stellenden Beständen des <i>Fago-Quercetum</i> erfolgt über die nur geringe oder fehlende Beteiligung der Buche am Aufbau der Kronenschicht. Die im nordostdeutschen Tiefland auftretenden Mischbestände von <i>Quercus robur</i> mit <i>Quercus petraea</i> zählen zu diesem Typ.</p>

\* Prioritäre Lebensraumtypen

FFH – Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie innerhalb des FFH – Gebietes 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen (LUNG, 2006, ergänzt)

EU – Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
-----------	-----------	----------------------------



EU Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
1357	Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	<p>Population: ca. 1.200 Tiere</p> <p>Lebensraum: Europa, Asien bis Polarkreis und nördliches Afrika. Nicht auf Arabischer Halbinsel, Südiran, Südpakistan und Vorderindien, außer Vorkommen im südlichsten Vorderindien und Sri Lanka</p> <p>Körperbau: Rumpf 55 -95 cm lang, Schwanz 26-55- cm, Weibchen kleiner als Männchen</p> <p>Nahrung: zu 90 % Fisch, weiterhin Insekten, Lurche, Wasservogel, Kleinsäuger, Krebse und Molluske.</p> <p>Verhalten: Fischotter sind scheu und leben in unzugänglichen Uferzonen von Gewässern. Sie sind an naturnahe Lebensräume, an morphologisch reich gegliederte Biotope gebunden. Die Reviergröße ist vom Nahrungsangebot und den Eisverhältnissen im Winter abhängig. Im Revier, das durch Kot mit Duftmarken an Stellen markiert wird, an denen andere Fischotter vorbeikommen können, sind meist ein unterirdischer Hauptbau und mehrere Fluchtunterschlüpf.</p> <p>Gefährdungsursachen: Umweltveränderungen insbesondere Wasserverschmutzung und Uferberäumung.</p> <p>Vorkommen im Umfeld des Untersuchungsraumes: In den Ufersäumen des Großen und Kleinen Jasmunder Boddens nachgewiesen,</p>
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	<p>nicht kalkliebende, feuchtigkeitsliebende, stenöke Art „basenreicher Nassbiotope, die auch vorübergehend nicht austrocknen“, wie Sumpfwiesen der Talauen, "durchgehend nasse Wiesen, zwischen Moos", Quellhorizonte an Berghängen (TURNER et al. 1998), ferner in den "Spülsäumen von Fließgewässern" (Schalenfunde) und auch in nassen Dünenmulden (KERNEY et al., 1983) anzutreffen. In Schweden, aber auch in Mitteleuropa, auch in Sumpfwäldern auf kalkreichem Substrat und in der Streu von Weiden- und Erlengebüschen (FECHTER &amp; FALKNER 1990, TURNER et al. 1998, HELSDINGEN et al. 1996).</p> <p>Häufig zusammen mit <i>V. geyeri</i> im selben Gebiet. Nachweise im Genist von Flüssen können auch allochthon sein und begründen für sich allein noch nicht ein Vorkommen an dieser Stelle (TURNER et al. 1998).</p> <p>Gefährdungsursachen: "Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Bauten, Überdüngung" (TURNER et al. 1998). Entwässerung von Feuchtgebieten (HELSDINGEN et al. 1996).</p> <p>Nach längerer Trockenheit oft schwierig nachweisbar.</p>
1364	Kegelrobbe ( <i>Halichoerus grypus</i> )	<p>Diese Tiere kommen an den subarktischen bis kalttemperierten Küsten beiderseits des Nordatlantiks vor. Sie leben in Küstengewässern und an felsigen Küstenabschnitten, aber auch in der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ) findet man sie. Man findet sie häufig in britischen, isländischen und neufundländischen Gewässern. Sie leben auch im nordwestlichen und nordöstlichen Atlantik und sind die häufigste Art der Ostsee mit von Ost nach West deutlich abnehmender Besiedlungsdichte.</p> <p>Die männliche Kegelrobbe kann bis zu 320kg schwer und 2,50m lang werden. Sie wiegt damit fast zweimal so viel wie das Weibchen, welches auch nur bis 1,80m lang wird. Die Bullen haben massive Schultern, über welche die dicke Haut in Falten hängt, eine kegelförmig verlängerte Schnauze und eine breite dicke Nase. Das Profil des Weibchens ist ein wenig abgeflacht, die Schnauze ist schlanker und weniger plump.</p> <p>Diese Tiere können bis zu 30 Jahre alt werden.</p> <p>In der Ostsee ist die Population u.a. infolge der hohen Belastung mit Chlorkohlenwasserstoffen bereits unter 1% der Ursprungszahl gesunken und vom Aussterben bedroht. Die Kegelrobbe lebte bis etwa 1900 auch an den Küsten Mecklenburg-Vorpommerns, wurde aber dann bis 1920 infolge ihrer Bejagung ausgerottet. Wiederansiedlungsbemühungen des BfN im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sind u.a. am Widerstand der Fischer gescheitert. Das BfN hatte das Ziel, in einem exemplarischen Zusammenwirken von Naturschutz und Fischerei die Ostseekegelrobbe wieder anzusiedeln.</p>



Ziel der Ausweisung und Gebietsmeldung ist der Erhalt einer reich strukturierten Küstenlandschaft mit mehreren Inselkernen aus Geschiebemergel. Schutzwürdig und erhaltenswert ist das Nebeneinander von Küstenlebensräumen (flache Meeresbuchten, Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, Riffe, einjährige Spülsäume, mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, Steilküsten mit Vegetation, Salzwiesen) sowie Trockenlebensräumen (trockene, kalkreiche Sandrasen und naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien).

Besonderes internationales Interesse besteht in dem Erhalt der Lebensräume für die Schmale Windelschnecke, die Kegelrobbe sowie den Fischotter.

Zusätzlich zum FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“ ist gemäß Stellungnahme des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen das gemäß Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 11.04.2006 als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nachgemeldete FFH-Vorschlagsgebiet *FFH 05 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“* als Bestand des Netzes Natura 2000 zu betrachten und entsprechend in der Betrachtung möglicher Auswirkungen von Planvorhaben zu berücksichtigen, da das Gebiet in einem geringeren Abstand als 300 m zum Geltungsbereich des Planvorhabens liegt.

Das FFH-Gebiet 05 umfasst auf einer Gesamtfläche von 40.401 ha ausgedehnte Sandbänke im Bereich der Greifswalder Boddenrandschwelle und der Pommerschen Bucht mit eingelagerten Riffstrukturen. Es ist Bestandteil der wichtigsten Überwinterungs- und Nahrungsgebiete des Ostseeraumes. Der Boddenrandschwelle kommen entscheidende hydrografische Schutzfunktionen zu.

Als Schutzerfordernis des FFH-Gebietes 05 wird der Erhalt von Sandbänken mit schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser mit ihrem charakteristischen Gesamtinventar insbesondere durch Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen wie beispielsweise Sandabbau und Grundschleppnetzfisherei formuliert. Als weitere Schutzerfordernisse gelten:

- der Erhalt von vom Meeresboden aufgetragenen Hartsubstraten mit ihrem charakteristischen Gesamtinventar insbesondere durch Vermeidung von Schad- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen,
- der Erhalt der Boddenrandschwelle,
- der Erhalt und die Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für Meersäuger insbesondere durch die Sicherung störungsarmer Küstengewässer, die Minimierung bzw. der Ausschluss der Gewässerverschmutzung und von Beifängen,
- der Erhalt optimaler Lebensbedingungen für marine Fischarten, insbesondere durch den Ausschluss bzw. die Minimierung von Gewässerverschmutzungen bzw. der Schutz von Schonzeiten.

Da die möglichen Beeinträchtigungen der für das Gebiet benannten FFH-Lebensraumtypen Nr. 1110 „Sandbänke mit schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser“ und Nr. 1170 „Riffe“ sowie die FFH-Art (nach Anhang 2 der FFH-Richtlinie) Kegelrobbe bereits im Zusammenhang mit der Vorprüfung für das potenzielle FFH-Gebiet „Südostrügen“ geprüft wurden, wird hier auf das Ergebnis dieser Prüfung verwiesen sowie im Folgenden die darüber hinaus erwähnten FFH-Arten (gem. Anhang 2 der FFH-Richtlinie) auf eine mögliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben hin untersucht.

EU Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
1365	Seehund	Die größten Vorkommen findet man im Wattenmeer und in der deutschen Bucht. Dort sind die Seehundbestände eng in den wachsenden Tourismus eingebunden.



EU Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
	<i>(Phoca vitulina)</i>	<p>Lebensraum: nördliche Küstenabschnitte des Atlantiks und Pazifiks, in Europa an den Küsten von Island bis Portugal, bevorzugt seichte Gewässer mit viel Sand. standorttreue Raubtiere, leben in großen Rudeln.</p> <p>Körperbau: Gewicht bis 100 Kg, Länge 150 – 200 cm, die Weibchen sind meist etwas kleiner als die Männchen.</p> <p>Nahrung: ausschließlich Fisch, Muscheln und Krabben, täglich zwischen 6 und 10 Kg Nahrung.</p> <p>Gefährdungsursachen: Umweltverschmutzung, Seehundstaupe, menschliche Störung</p> <p>Vorkommen im Umfeld des Untersuchungsraumes: keine erfasst, Vorkommen eher unwahrscheinlich.</p>
1095	Meerneunauge <u>(Petromyzon marinus)</u>	<p>Verbreitung in Europa: westliches Mittelmeer bis Nordnorwegen, Ostsee, Großbritannien bis Island, sowohl vor den Flussmündungen der atlantischen Küsten Europas und Nordamerikas als auch im offenen Meer</p> <p>Größe: Länge 60-75 cm (max. 1m), Gewicht: 1 kg</p> <p>Lebensraum: Die Erwachsenen, bis zu 1 m langen und ca.1 kg schweren Tiere leben im Meer. Sie wandern im Frühjahr (März-Juni) ins Süßwasser ein, um an relativ tiefen (40-60 cm Wassertiefe) und kiesigen Stellen abzulaichen. Zuvor wird bei Temperaturen ab 15 °C eine Nestmulde von bis zu 1 m Länge ausgehoben (BAST 1989). Nach der Paarung verenden die Tiere innerhalb einiger Tage bis Wochen. Die schlüpfenden Larven lassen sich nachts mit der Strömung verdriften um sich in Schllickbänke einzuwühlen. Die Larvalphase im Süßwasser dauert 2- 5 Jahre (max. bis 8 Jahre, BAST 1989). Die Metamorphose erfolgt bei einer Länge von 15-20 cm. Zu Beginn des Winters wandern die umgewandelten Meerneunaugen vorwiegend nachts flussabwärts. Im Meer ernähren sie sich 2-4 Jahre lang parasitisch von Fischen</p> <p>Gefährdung: Gewässerverschmutzung und Zerstückelung der Fließgewässer (verhindern die Laichwanderung).</p> <p>Population: Aussagen zur Population können nicht getroffen werden, jedoch konnten in den vergangenen Jahren kaum Nachweise zum Vorkommen der Art im Ostseeraum geführt werden.</p>
1099	Flussneunauge <u>(Lampetra fluviatilis)</u>	<p>Verbreitung in Europa: Küstengewässer und Flüsse des nordwestlichen Mittelmeers, entlang der Europäischen Atlantik-Küste, Nordsee und Baltisches Meer; nicht vorhanden im Schwarzen - und Kaspischen Meer sowie in der Polar-Region;</p> <p>Lebensraum: junge Tiere überwiegend im Meer, ausgewachsene Exemplare überwiegend in Flüssen; Wanderung im August, am Gewässergrund lebend, Tiefenbereich bis 10m</p> <p>Größe: ca. 50 cm, Gewicht: max. 0,7 kg</p> <p>Gefährdung: Gewässerverschmutzung, gestörte Wanderwege in den Flüssen</p> <p>Population: Aussagen zur Population können nicht getroffen werden, jedoch konnten in den vergangenen Jahren kaum Nachweise zum Vorkommen der Art im Ostseeraum geführt werden.</p>
1103	Finte <u>(Allosa fallax)</u>	<p>Die Finte gehört zur Ordnung der Heringsfische (Clupeidae) ebenso wie der Maifisch. Diese Tiere sind Schwarmfische.</p> <p>Vorkommen: Finten sind in den europäischen Küstengebieten des Mittelmeeres, Atlantiks, der Nord- und Ostsee verbreitet, halten sich aber auch in den Ästuarien der unteren Flussgebiete auf. Sie wandern innerhalb küstennaher Gewässer und im Brackwasser, so dass die AWZ nur geringe Bedeutung für die Finte haben dürfte. In Mecklenburg-Vorpommern galt sie bisher als ausgestorben, seit 1995 ist sie aber wieder regelmäßig an der Ostseeaußenküste und vereinzelt im deutschen Teil des Stettiner Haffs nachgewiesen worden.</p> <p>Merkmale: Sie haben einen lang gestreckten Körper und einen kegelförmigen Kopf mit vergleichsweise großen Augen. Ihre Grundfärbung ist blaugrün bis stahlblau mit hellen silbrigen Bauchseiten. Die durchschnittliche Größe der Finte liegt bei 35-40cm und sie</p>



EU Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
		<p>erreicht ein Durchschnittsgewicht von bis zu 2 kg.</p> <p>Lebensdauer: Diese Fische können etwa 8 bis 10 Jahre alt werden.</p> <p>Ernährung: Finten ernähren sich von Insekten und Würmern, aber auch von kleinen Fischen und Krebstieren.</p> <p>Fortpflanzung: Die Laichzeit findet im Frühjahr statt. Die Laichreife erreicht die Finte im Alter von 2 bis zu 6 Jahren. Zum Laichen wandern diese Fische flussaufwärts. Nachdem die Weibchen ca. 100.000 bis 200.000 Eier abgegeben haben, wandern die Finten wieder zurück ins Meer. Die Jungfische ziehen im Herbst ebenfalls ins Meer.</p> <p>Gefährdung: als stark gefährdet eingestuft. Ursachen für den erheblichen Bestandsrückgang sind die zunehmende Wasserverschmutzung, Fischerei, die Eutrophierung des Lebensraumes, die zu unerwünschtem Wucher bestimmter Pflanzenarten führt - und Wasserbaumaßnahmen. Aber auch die Wanderungen zu den Laichplätzen, die zu dem Überleben der Art notwendig sind, sind durch den wasserwirtschaftlichen Ausbau von Fließgewässern im Einzugsbereich stark erschwert.</p> <p>Die Finte benötigt als marine Schutzgebiete die gesamten Ästuarbereiche der größeren deutschen Flüsse (Laichgebiete, Larval- und Jungfischlebensräume) sowie die angrenzenden Wattenmeergebiete und küstennahen Bereiche der Deutschen Bucht, in denen sich die Adulttiere außerhalb der Wanderzeit aufhalten, binnenwärts werden für die Finte keine weiteren Flussgebiete benötigt, da die Laichgebiete bereits im Ästuarbereich liegen.</p> <p>Population: Aussagen zur Population können nicht getroffen werden, jedoch konnten in den vergangenen Jahren kaum Nachweise zum Vorkommen der Art im Ostseeraum geführt werden.</p>
1106	Lachs ( <i>Salmon salar</i> )	<p>Der Atlantische Lachs bewohnt den Nordatlantik, die Nord- und Ostsee sowie deren Zuflüsse. Er ist ein Wanderfisch, der seine Wachstumsperiode im Meer verbringt und zum Ablaichen ab dem Frühsommer in die Flüsse zieht. Lachse orientieren sich anhand des Geruchssinnes und suchen zum Ablaichen die Gewässer oberläufe auf, aus denen sie selbst stammen. Die Weibchen legen dort auf geeigneten Kiesbänken Laichgruben an, in die die Eier abgelegt und besamt werden. Die jungen Lachse (Parrs) verbringen meist ein bis zwei Jahre im Süßwasser und ernähren sich hier von Kleinkrebsen und Insekten. Als sogenannte Smolts machen sie sich dann wieder auf den Weg zum Meer. Hier bleiben sie ein bis vier Jahre, bis sie die Laichwanderung zurück in die Flüsse antreten.</p> <p>Die erwachsenen Lachse halten sich in Nordatlantik, Nord- und Ostsee auf. Die Laich- und Juvenilhabitate liegen in den Oberläufen sommerkühler und sauerstoffreicher Flüsse und in Bächen mit einem guten Angebot an durchströmten Kiesarealen.</p>
1134	Bitterling ( <i>Rhodeus amarus</i> )	<p>Der Bitterling hat einen hochrückigen, seitlich stark abgeflachten Körper, der mit relativ großen Schuppen besetzt ist. Die Seitenlinie ist nur unvollständig und endet nach der 5. oder 6. Schuppe. Rücken- und Afterflosse sind ziemlich lang. Der Bitterling gehört zu den kleinsten europäischen Karpfenfischen und wird in der Regel nur 5 bis 6 cm lang, in seltenen Fällen erreicht er auch 9 cm.</p> <p>Zur Laichzeit ist das Männchen bunt gefärbt und schillert in allen Regenbogenfarben, wobei der Kopf mit einem grobkörnigen Laichausschlag bedeckt ist. Verwechslungsmöglichkeiten bestehen mit Schuppenkarpfen und Karausche, die aber eine vollständige Seitenlinie und eine kürzere Afterflosse, im Falle des Karpfens auch Barteln aufweisen. Der Bitterling kann weiterhin mit Brachsen, Zope und Zobel verwechselt werden, deren Seitelinien aber vollständig und deren Rückenflossen deutlich kürzer sind.</p> <p>Der gesellig lebende Fisch lebt in flachen, stehenden oder langsam fließenden, sommerwarmen Gewässern mit Pflanzenwuchs, z.B. in Altarmen, verkrauteten Weihern und Tümpeln. Er bevorzugt sandige Bodenverhältnisse mit einer Mulmauflage und meidet tiefgründige verschlammte Gewässer. Der Bitterling ernährt</p>



EU Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
		<p>sich von Algen und weichen Teilen höherer Pflanzen, nimmt aber auch Kleintiere als Nahrung. Seine Fortpflanzung ist hochgradig spezialisiert: Zur Laichzeit zwischen April und Juni bei Wassertemperaturen von mehr als 17°C sucht das Männchen eine Flussmuschel (Unio) oder Teichmuschel (Anodonta) aus und lockt das Weibchen zu der Muschel. Das Weibchen hat zur Fortpflanzungszeit eine bis zu 5 cm lange Legeröhre ausgebildet, mit deren Hilfe es jeweils mehrere Eier in die Afteröffnung der Muschel einführt. Unmittelbar darauf gibt das Männchen seine Spermien ab, die über das Atemwasser der Muschel ins Innere gelangen und dort die Eier befruchten. Dieser Vorgang wird mehrfach und an verschiedenen Muscheln wiederholt. Die befruchteten Eier entwickeln sich dann innerhalb der Muschel zu schwimmfähigen Jungfischen, die schließlich die Muschel verlassen.</p> <p>Der Bitterling ist vom Ural und dem Kaspischen Meer bis nach Mittelfrankreich verbreitet.</p> <p>Da die Fortpflanzung des Bitterlings zwingend an das Vorkommen von Fluss- und Teichmuscheln gebunden ist, müssen vor allem die Gefährdungsursachen für die Muscheln wie Faulschlammabildung, Trockenlegung oder Verlandung der Gewässer vermieden werden. Dies kann unter anderem durch die Erhaltung bzw. die Wiederanbindung von Altwässern sowie durch schonend durchgeführte Gewässerunterhaltungsmaßnahmen geschehen. Von weiterer entscheidender Bedeutung ist die weitere konsequente Verringerung von Nährstoffeinträgen in die Gewässer. Kein Vorkommen im Plangebiet.</p>

#### Prioritäre Lebensraumtypen / Biotope nach Anhang I der FFH – Richtlinie

Die im Formblatt zur Gebietscharakteristik des FFH – Gebietes *Küstenlandschaft Südostrügen* genannten prioritären Lebensraumtypen 1150\* Lagunen des Küstenraumes, 2130\* Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) und 9180\* Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion) kommen im B-Plangebiet nicht vor.

#### Prioritäre Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie

Prioritäre Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

#### Vorhandene Vorbelastungen

Die geplante Bebauung soll auf einem vorbelasteten Standort mit bereits bestehenden Erholungseinrichtungen realisiert werden. Trotz einer geplanten zusätzlichen Versiegelung wird sich die Nutzungsintensität der Flächen kaum erhöhen. Die Biotoptypenkartierung weist fast ausschließlich intensiv genutzte Biotoptypen aus.

#### Darstellung der Betroffenheit / Bewertung der Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen des Projektes sowie der Schutzzwecke und Erhaltungsziele für die Natura 2000 – Gebiete

Eine Beeinträchtigung eines FFH – Gebietes ist dann erheblich, wenn die Erhaltungsziele für das Gebiet, der Bestand und ggf. die Entwicklungsmöglichkeiten der geschützten Ökosysteme oder Arten nicht nur unwesentlich negativ beeinflusst werden. Maßstab für die Einschätzung der Wirkung als Beeinträchtigung sind die jeweiligen Erhaltungsziele und die Schutzzwecke für das Gebiet (vgl. Pkt. 8.1 der *Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern*).

Das Plangebiet befindet sich in genügender Entfernung zur FFH – Teilfläche „Lobber Ort“ sowie zum FFH-Vorschlagsgebiet 05 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der



*Pommerschen Bucht*“. Eine Beeinträchtigung der aufgeführten FFH – Lebensraumtypen und – Arten ist nicht zu erwarten. Trotz der Nähe des Eingriffsortes zum *Lobber Ort* sowie der mit der Küstenlinie identischen Grenze des FFH-Gebietes 05 sind keine Auswirkungen auf die Gebiete sowie deren Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele zu erwarten.

**Es sind keine Gefährdungen des kohärenten europäischen Netzes von Natura 2000 – Gebieten zu erwarten.**

### 3.3.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Klima

##### Bestandserfassung

Großklima: Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima des Untersuchungsraumes ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Zu den Besonderheiten des Klimas im unmittelbaren Küstenbereich gehört die Land-Seewind-Zirkulation.

Das Bearbeitungsgebiet ist dem westlichen Küstenklima zuzurechnen.

##### Lufttemperatur:

Jahresmittel	< 7,5 °C
Im Mittel kältester Monat (Februar)	- 0,3 °C
Im Mittel wärmste Monate (Juli / August)	16,7 °C
Mittlere Anzahl der Frosttage (Ø Lufttemperatur < 0 °C)	71

##### Niederschlag

Mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe	547 mm
Niederschlagsreichster Monat:	August
Niederschlagsärmster Monat:	Februar

##### Windverteilung

Die häufigsten Windrichtungen sind West und Südwest. Bei diesen Windrichtungen treten bevorzugt auch die hohen Windgeschwindigkeiten auf. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit liegt bei 6 m/s.

(Die Angaben stellen die durchschnittlichen Normalwerte der Wetterstation Putbus aus dem Mitteilungszeitraum 1951 – 1980 dar.)

Geländeklima: Das Plangebiet weist momentan eine geringe Bebauung auf (*Haus am Meer* mit einigen Nebengebäuden). Die verbleibenden Flächen sind Rasenflächen, welche durch Baumreihen (Zier-Kirschen) und markante Einzelbäume gegliedert werden. Im Osten grenzt das geplante Ferienhausgebiet an die gehölzbestandene Düne. Die starke Durchgrünung des Untersuchungsraumes wirkt sich günstig auf das Geländeklima aus.

Weiterhin ist das Strandklima zu erwähnen, welches ca. 100 m landeinwärts reicht. Es ist durch eine höhere UV-Strahlung, größere Reinheit der Luft und einen erhöhten Salz- und Jodgehalt gekennzeichnet. Durch seine lindernde Wirkung auf Atemwegserkrankungen besitzt es eine besondere Bedeutung für Kur- und Heilzwecke.

##### Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Großklima wird durch das geplante Vorhaben nicht verändert. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Kleinklima verändert sich auf Grund der geplanten Versiegelung geringfügig. Der Eingriff soll durch die Erhaltung vieler Gehölze sowie eine möglichst optimale Durchgrünung des B-Planes minimiert werden.

### Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Klima wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

#### Abschließende Bewertung

Die Veränderungen des Kleinklimas durch die Bebauung und Versiegelung bisher unbefestigter Flächen sind gering. Insgesamt ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erwarten.

## Boden

### Bestandserfassung

Am Standort sind Bodengesellschaften auf sandigen, lehmigen, schluffigen und tonigen Sedimenten des Alt- und Jungmoränengebietes vorherrschend. Es sind Sand- / Tieflehm-Braunerden bzw. Braunerde-Podsole und Fahlerden vorzufinden. Die sandigen Grundmoränen mit geringem Wassereinfluss sind eben bis flach wellig.

### Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bauflächen des B-Planes stellen mit ihrer Versiegelung bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff in die Bodenverhältnisse dar.

### Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Boden wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

#### Abschließende Bewertung

Die Böden des B-Plan-Bereiches sind im GLRP (LAUN, 1996) als Bereiche mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen.

Durch die Versiegelung bisher unbefestigter Flächen erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der äquivalent auszugleichen ist. Durch den Abriss ehemaliger Erholungseinrichtungen werden Böden entsiegelt und in ihrer Funktion aufgewertet.

## Wasser

### Bestandserfassung

Grundwasser: Der Untersuchungsraum gehört zum Küsteneinzugsgebiet (HURTIG, 1957).

Nach der Hydrogeologischen Karte (M 1 : 50.000) ist das Grundwasser im Bearbeitungsraum gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt.

Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet beträgt 15 %.

Oberflächenwasser: Im Bearbeitungsgebiet existieren keine natürlichen Stand- und Fließgewässer. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

### Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für das Grundwasser besteht bei Einhaltung der technischen Vorschriften durch die Realisierung der Baumaßnahme keine Beeinträchtigung. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Die Grundwasserneubildungsrate sowie die Grundwasserdargebotsfunktion im Gebiet wird durch die geplante Versiegelung nur unwesentlich verändert.



## Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Wasser wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

## Abschließende Bewertung

Auf den B-Plan-Flächen besteht eine relative Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe; sie sind als Bereiche von sehr hoher Schutzwürdigkeit einzustufen.

Es sind keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern zu erwarten. Die geplante Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser minimiert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

## Pflanzen und Tiere

### **Bestandserfassung**

Pflanzen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im März 2006 unter Verwendung des Kartierschlüssels *Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern* (LAUN, 1998).

Die nachfolgende Nummerierung entspricht dem verwendeten Kartierschlüssel.

### **2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**

#### **2.3 Feldhecken (BH)**

##### **2.3.1 Strauchhecke (BHF) §**

Entlang des Göhrener Weges begrenzt eine Strauchhecke das Grundstück und bietet einen geeigneten Sichtschutz.

#### **2.7 Einzelbaum (BB)**

##### **2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)**

Mehrere Kirschbaum-Reihen (*Prunus spec.*) gliedern das Grundstück. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze stehen zahlreiche Bäume, die in jüngster Vergangenheit stark beschnitten wurden (Kopfbäume). Verteilt auf dem Grundstück stehen zudem mehrere Einzelbäume (*Pinus sylvestris*, *Picea spec.*, *Chamaecyparis spec.*, *Tilia spec.*, *Eleagnus angustifolia*). Die Einordnung der Gebäude orientiert sich am vorhandenen Baumbestand, um diesen weitgehend zu erhalten.

### **3. Ostsee- und Küstenbiotope**

#### **3.7 Küstendüne (KD)**

##### **3.7.5 Dünengebüsch oder -gehölz (KDH) §**

Die Gehölze werden durch Salzeinfluss und Windschur geprägt und weisen dadurch oft einen busch- / strauchartigen Wuchs auf. Die vorhandenen Kiefern weisen die besondere Wuchsform auf Dünen aus. Der Küstendünenstandort unterliegt dem gesetzlichen Schutz.

### **10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen**

#### **10.1 Staudensaum und Ruderalflur (RH)**

##### **10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)**

Südöstlich des Hauses am Meer liegt eine ruderale Staudenflur. Infolge der extensiven Nutzung konnten sich hier zwei- bis mehrjährige Arten ansiedeln.

### **13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche**

#### **13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches (PE)**

##### **13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)**

Die artenarmen, intensiv gepflegten Rasenflächen auf dem Grundstück weisen einen geringen Kräuteranteil aus.

### **13.9 Sport- und Freizeitanlage (PZ)**

#### **13.9.6 Ferienhausgebiet (PZF)**

Die baulichen Anlagen wurden in diese Kategorie eingeordnet.

## **14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**

### **14.7 Verkehrsfläche (OV)**

#### **14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)**

#### **14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)**

#### **14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)**

Tiere: Im Untersuchungsgebiet wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt.

Die Ausweisung internationaler und nationaler Schutzgebiete verdeutlicht die herausragende Bedeutung des Standortes als Lebensraum unterschiedlichster Tier- und Pflanzenarten. Im *Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern* (LAUN, 1996) wird die betrachtete Fläche als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume dargestellt (siehe auch 3.1.1).

### Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Pflanzen: Mit Realisierung der Planung gehen vor allem intensiv genutzte Biotope (PER) verloren. Die alleearartigen Gehölzbestände des Grundstückes können nur zum Teil erhalten bleiben. Ebenso sind einige Einzelbäume zur Rodung vorgesehen. Die restlichen Einzelbäume (BBA) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Hierzu gehört nicht nur ein fachgerechter Stammschutz sondern auch eine Sicherung des Kronentrauf- sowie des Wurzelbereiches (mindestens 1,5 m über den Kronentraufbereich hinaus) vor Verdichtung, Überbauung, Ablagerung oder sonstiger Beanspruchung.

Tiere: Der Standort ist anthropogen vorbelastet durch die bereits vorhandene Bebauung. Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erwarten.

Trotz der Lage des Plangebietes im Europäischen Vogelschutzgebiet *Greifswalder Bodden* sowie im IBA – Gebiet *Greifswalder Bodden* (MV008) ist aufgrund der räumlichen Lage inmitten der vorhandenen Ferienhausbebauung und der Größe des Vorhabens nicht mit einer Beeinträchtigung der aufgelisteten Zielarten zu rechnen. Das Zugverhalten rastender und wandernder Vögel wird durch die Realisierung des Bauvorhabens nicht verändert, Schlafplätze oder Äsungsflächen sind nicht betroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Gesetzes ist damit nicht zu erwarten.

### Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

### Abschließende Bewertung

Pflanzen: Mit dem Verlust von Biotopen mittlerer Schutzwürdigkeit erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, der gemäß LNatG M-V mittels Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Bei der Planung wurde hinsichtlich der Erhaltung eines Teiles des geschützten Alleebaumbestandes sowie der markanten Einzelbäume das Vermeidungs- und Minimierungsgebot berücksichtigt. Schutzmaßnahmen während der Bauausführung führen zu einer weiteren Minimierung des Eingriffes. Das gesetzlich geschützte Biotop *Dünengebüsch oder -gehölz* wird erhalten und während der Baumaßnahme durch einen Schutzzaun gesichert.



Tiere: Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

#### **Bestandserfassung**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Küstenbereich. Das Landschaftsbild ist daher äußerst vielfältig und besitzt eine herausragende Eigenart und Schönheit. Das B-Plangebiet weist eine Vielzahl an prägenden Landschaftsbildelementen auf wie Hecken, Baumreihen oder markante Einzelbäume. Das gesetzlich geschützte Biotop *Dünengebüsch oder -gehölz* stellt die östliche, raumwirksame Begrenzung des Plangebietes dar.

#### **Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Der Standort ist bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes bereits stark vorbelastet durch die vorhandene Ferienhausbebauung einschließlich der Nebengebäude. Mit dem Abriss einiger Gebäude, der Freistellung des *Hauses am Meer* und einer geordneten Ergänzung der zu erhaltenden Bebauung kann das Ortsbild aufgewertet werden. Die Neubebauung wird straßenseitig erfolgen, östlich des Hauses am Meer erfolgt keine zusätzliche Bebauung. Meerseitig wird das Landschaftsbild durch den geplanten Abriss der Anbauten aufgewertet.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Schutzgut Landschaftsbild wird bei Nichtdurchführung des Vorhabens nicht verändert.

#### **Abschließende Bewertung**

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum besitzt auf Grund seines Strukturreichtums eine sehr hohe Bedeutung. Die bestehende Vorbelastung durch die vorhandenen Gebäude mindern diese Werteinschätzung am Standort. Teile der alten Bebauung werden abgerissen; mit der Ergänzung / geordneten Neubebauung des Grundstückes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

### **Eingriffsregelung, Vermeidung / Minimierung und Ausgleich / Ersatz**

Vermeidung / Minimierung: Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 LNatG M-V).

Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. minimieren sind.

Für die erfassten Umweltauswirkungen sind mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung abgeleitet worden und werden nachfolgend dargestellt.

1. Das nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotop *Dünengebüsch oder -gehölz* innerhalb des Plangebietes ist während der Baumaßnahmen durch einen Schutzzaun zu sichern, so dass eine Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

2. Alle zu erhaltenden Bäume im Arbeitsbereich (Baustraße, Lagerflächen, Baustellenzufahrt

usw.) sind während der Bauphase am Stamm durch eine Bretterummantelung und am Stammfuß durch eine Kiesaufsandung vor Beschädigung zu schützen; innerhalb des Kronentraufbereiches hat keine Lagerung von Aushubmaterial bzw. Baustoffen zu erfolgen. Betreffende fachliche Richtlinien und DIN-Vorschriften (RAS – LP 4, ZTV – Baumpflege, DIN 18 920) sind zu beachten.

3. Während der Bauausführung sind lärmdämmende und -dämpfende Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, so dass eine Lärmbelastung der benachbarten Grundstücke mit ihren Erholungseinrichtungen durch die Bauausführenden soweit wie möglich vermieden wird, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Baulärm an den maßgeblichen Immissionsorten möglichst nicht erfolgt und Konflikte mit dem Schutzgut Mensch vermieden werden.

4. Bei Havarien haben die Bauausführenden sicherzustellen, dass verunreinigtes Niederschlagswasser nicht in das Grundwasser gelangt. In Schadensfällen (z.B. Ölunfall), in deren Folge wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangt sind bzw. gelangen könnten, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu informieren.

5. Nach § 11 Abs. 3 DSchG M-V ist der Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass die Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Eingriffsregelung naturschutzfachlich: Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 14 Abs. 1 LNatG M-V Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Wiederbelebung der touristischen Nutzung im Untersuchungsraum und damit die Erneuerung der Ferienhausbebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Sind nur *Funktionen mit allgemeiner Bedeutung* betroffen (wie bei diesem Vorhaben), erfolgt die Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen als Indikatoren für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (LUNG, 1999). Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht betroffen; zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes sind daher keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für die geplante Rodung vom Einzelbäumen ist gemäß § 8 der *Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Biosphärenreservat Südost-Rügen* vom 06. Februar 2003 auf Kosten des Antragstellers eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der Ausgleich / Ersatz für die Biotopbeseitigung der Einzelbäume erfolgt deshalb nicht über die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach LUNG (1999).

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung (Totalverlust)



Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag <u>Vollversiegelung</u> (0,5) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor			Flächenaquivalent für Kompensation
			Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
BHF 2.3.1	125 m²	3	5-fach* + 0,5**	0,75 <sup>1</sup>	1 <sup>2</sup>	516 m²
PER 13.3.2 OVF 14.7.2 OVU 14.7.3	950 m² (Neubau Häuser) + 389 m² (Zufahrt und Parken) 1.339 m²	-	0,5-fach*** + 0,5**	0,75 <sup>1</sup>	1 <sup>2</sup>	1.004 m²
					<b>gesamt</b>	<b>1.520 m²</b>

Stufe 1: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Stufe 2: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Stufe 3: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

<sup>1</sup> Der Eingriff erfolgt innerhalb einer bestehenden, aufgelassenen Tourismusanlage, der Standort ist bereits vorbelastet,

der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist daher zu senken

<sup>2</sup> Baukörper / Baufeld = Intensitätsgrad 100% = Wirkungsfaktor 1,0

#### Erläuterungen / Begründung

Durch die Flächen – Vollversiegelung werden Biotope beseitigt, deren Werteinstufung in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (LUNG, 1999) ausgewiesen wird:

- \* 5-fach es wird ein mittlerer Wert in der Bemessungsspanne angesetzt, da die bestehende Schlehenhecke nur aus einer Gehölzart besteht und eine mittlere ökologische Funktion besitzt;
- \*\* 0,5 bei der Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5.
- \*\*\*\*\* 0,5-fach die Werteinstufung ist in der Anlage 9 mit dem Symbol „-“ gekennzeichnet – es wird auf Grund der mittleren Wertigkeit der betroffenen Biotope eine Kompensationswertzahl in der Mitte der zulässigen Bewertungsspanne gewählt

#### Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung mit Funktionsverlust

Biotop-typ	Flächenverbrauch (m²)	Wert-stufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor			Flächenaquivalent für Kompensation
			Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
RHU 10.1.2	1.007 m²	2/3	3,5-fach*	0,75 <sup>1</sup>	1 <sup>2</sup>	2.643 m²
					<b>gesamt</b>	<b>2.643 m²</b>

Stufe 1: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Stufe 2: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Stufe 3: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

<sup>1</sup> Der Eingriff erfolgt innerhalb einer bestehenden, aufgelassenen Tourismusanlage, der Standort ist bereits vorbelastet,

der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist daher zu senken

<sup>2</sup> Baukörper / Baufeld = Intensitätsgrad 100% = Wirkungsfaktor 1,0

#### Erläuterungen / Begründung



- \* 3,5-fach es wird der obere Wert in der Bemessungsspanne der Wertstufe 2 angesetzt, da die Fläche eine mittlere ökologische Funktion besitzt.

### Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs (Flächenäquivalent)

	Summe (in m <sup>2</sup> )
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.520 m <sup>2</sup>
Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung mit Funktionsverlust	2.643 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.163 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der Ersatzpflanzung bzw. Ausgleichszahlung nach § 8 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 06. Februar 2003 für die zu rodenden Einzelbäume:

49 Bäume (StU 0,50 bis 0,75 m) → Pflanzung eines Ersatzbaumes mit einem Mindeststamm-

umfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe).

Auf dem Grundstück ist die Neupflanzung dieser Ersatzbäume nicht möglich. Es wird vorgeschlagen, wie in der Eingriffsregelung M-V festgelegt, für jeden Ersatzbaum ein Flächenmaß von 25 m<sup>2</sup> zu berechnen.

49 Bäume x 25 m<sup>2</sup> = **1.225 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent**

Dieses Flächenäquivalent könnte mit der Zustimmung des *Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen* in die geplante Maßnahme *Renaturierung der Lobber Seeniederung* fließen.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation: Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Mensch sind in erster Linie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort stehen. Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahmen ist der räumlich funktionale Zusammenhang bei Ersatzmaßnahmen weniger wichtig, dennoch ist aber eine ausgeglichene Gesamtbilanz nach Beendigung der Ersatzmaßnahme anzustreben.

Ausgleichsmaßnahmen stehen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriff und sind geeignet, die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt:

**A 1** Durch den Abriss von Gebäuden und Anbauten am *Haus am Meer* können kleinere Flächen aufgewertet werden. Auf Grund der zu erwartenden, intensiven Nutzung um das künftige Ferienhaus herum werden diese Flächen keine sehr hohe ökologische Wertigkeit erreichen, doch der Wert für die Entsiegelung soll hier berücksichtigt werden.

- der meerseitige Anbau am *Haus am Meer* wird abgebrochen → 130 m<sup>2</sup>, damit wird der Abstand der baulichen Einrichtungen zum gesetzlich geschützten Biotop erhöht;
- das Gebäude westlich des *Hauses am Meer* ist zum Abbruch vorgesehen → 220 m<sup>2</sup>, eine Teilfläche dieses Gebäudes wird erneut bebaut, es wird nur die tatsächlich entsiegelte Fläche ausgewiesen.

Innerhalb des B-Plangebietes ist es nicht möglich, weitere Ausgleichsflächen auszuweisen:

Ersatzmaßnahmen: Die ermittelten Eingriffe können durch die Entsiegelung auf Flächen im



B-Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Die Realisierung von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durch den Vorhabensträger ist notwendig. Folgende Ersatzmaßnahmen werden vorgeschlagen:

**E 1** Der Landschaftspflegeverband *Südostrügen* plant die Renaturierung des komplexen Feuchtgebietes *Lobber Seeniederung*. In dem brackwasserbeeinflussten Durchströmungsmoor, den vermoorten Strandwallsenken und dem Lobber See sollen die ursprünglichen hydrologischen Verhältnisse wiederhergestellt werden. Neben vegetationskundlichen Untersuchungen wurde auch die Regenerierbarkeit der Flächen geprüft. Die Renaturierung soll auf einer Fläche von 125 ha durchgeführt werden.

Diese Maßnahme besitzt überregionale Bedeutung und kann nur durch die Bündelung mehrerer Ersatzerfordernisse aus unterschiedlichen Eingriffsvorhaben realisiert werden. In Absprache mit dem *Amt für das Biosphärenreservat Südostrügen* kann das ermittelte Flächenäquivalent in die Maßnahme *Renaturierung der Lobber Seeniederung* einfließen.

Hierzu ist nach Angaben des *Amtes für das Biosphärenreservat Südostrügen* (MÜLLER, mdl. Mitteilungen, 21. und 22.03.2006) ein äquivalenter Geldwert (4,00 EUR pro m<sup>2</sup> Kompensationsfläche) auszuweisen, der an die Gemeinde Middelhagen mit der Zweckbindung „Lobber Seeniederung“ zu überweisen ist.

#### Zusammenstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> )
<b>A 1</b> Abriss alter Gebäude / Entsiegelung von Flächen – Umwandlung in Zierrasen	350 m <sup>2</sup>	-	0,5 + 0,5*	1 <sup>1</sup>	350 m <sup>2</sup>
<b>E 1</b> Renaturierung der <i>Lobber Seeniederung</i> einschließlich der Wiedervernässung der Flächen	1.906 m <sup>2</sup>	3	5**	0,4 <sup>2</sup>	3.813 m <sup>2</sup>
<b>Gesamumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für Kompensation)</b>					<b>4.163 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Baufeldes realisiert = Intensitätsgrad 100% = Leistungsfaktor 1,0  
<sup>2</sup> Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planbereiches = Leistungsfaktor 0,4

\* 0,5 bei der Entsiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (LUNG, 1999).  
 \*\* 5 das Zielbiotop wird auf Grund der zu erwartenden ökologischen Funktion und des langen Regenerationszeitraumes mit einer mittleren Wertstufe belegt.

Der Kompensationsflächenbedarf (Flächenäquivalent) gemäß der Eingriffsregelung nach LUNG (1999) für die Realisierung des B-Planes beläuft sich auf **4.163 m<sup>2</sup>**. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen erreichen insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von **4.163 m<sup>2</sup>**.

Das vorgeschlagene Flächenäquivalent von **1.225 m<sup>2</sup>** als Ersatz für die zu fällenden Einzelbäume im B-Plan-Gebiet kann mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde ebenfalls in die Maßnahme **E1** fließen.

Mit einer Gesamtfläche von **3.131 m<sup>2</sup>** (= 1.906 m<sup>2</sup> + 1.225 m<sup>2</sup>) kann zu dem Projekt der Renaturierung der *Lobber Seeniederung* beigetragen werden. Hierzu ist ein Geldwert von **12.524,00 €** an die Gemeinde Middelhagen zu überweisen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gleichen den Eingriff durch das Bauvorhaben vollständig nach Naturschutzrecht aus.

Eingriffsregelung forstlich: Nach § 15 Landeswaldgesetz ist Wald bei Verlust / Umwandlung durch Ersatzaufforstung auszugleichen.

Aufgrund der Umwandlung von 95 m<sup>2</sup> Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz in eine naturnahe Parkanlage, ist damit eine Waldumwandlung entsprechend § 20 Landeswaldgesetz mit dem hierfür notwendigen Ausgleich verbunden.

Bezogen auf den Verlust von 95 m<sup>2</sup> und einem Ausgleichsfaktor von 3,0 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 285 m<sup>2</sup>. Die Ersatzaufforstung wird in der Gemarkung Alt Reddevitz, Flur 2, Flurstück 58 erfolgen.

Die Fläche mit insgesamt 0,95 ha wurde der Forstanstalt bereits im Vorfeld übereignet und wird von einem Vorhabenträger (B-Plan Nr. 10 "Boddenhus" der Gemeinde Breege) aufgeforstet. Die Aufforstungsgenehmigungen der Gemeinde Middelhagen sowie der Unteren Naturschutzbehörde liegen vor.

Die Beteiligung an der Aufforstung wird durch Zahlung eines entsprechenden Betrags an den umsetzenden Vorhabenträger geleistet (2,- EUR / qm). Der Betrag von **570,- EUR** wird durch die Gemeinde verwahrt und nach Umsetzung der Maßnahme ausgezahlt.

<u>Aufforstung</u>	<u>ca. 9.500 qm</u>
davon B-Plan Nr. 10 (Breege)	7.800 qm
davon B-Plan Nr. 12 (Breege)	300 qm
<u>Zwischenbilanz</u>	<u>1.400 qm</u>
davon B-Plan Nr. 1/2006 (Middelhagen)	285 qm
verbleibende Aufforstungsfläche	1.115 qm

### **3.3.3) Mensch und seine Gesundheit**

Die Planung dient der Erholungsfürsorge. Hierzu gehört die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebotes, aber auch der Ausbau der Wegeverbindungen. Die klimatische Situation am Standort ist der Gesundheit angesichts der unmittelbaren Lage an der Küste förderlich. Schädliche Immissionen sind nicht zu erwarten, Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

#### Erholung

Negative Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft sind nicht zu erwarten. Die neuen Gebäude der Ferienhausanlage bleiben im vorge nutzten Bereich. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN, 1998) liegen die B-Planflächen innerhalb des *Tourismusschwerpunktraumes*. Im GLRP (LAUN, 1996) wird die Fläche als *Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung* ausgewiesen.

### **3.3.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter sind im Planbereich und im erweiterten Einwirkungsbereich der Planung nicht vorhanden, negative Auswirkungen auf diese Schutzziele sind deshalb nicht zu erwarten.

### **3.3.5) Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen**



Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen: Im Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Fläche mit bereits bestehenden touristischen Einrichtungen von mittlerer Schutzwürdigkeit. Das Vorhaben umfasst die Erneuerung und Erweiterung der Ferienhausanlagen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sind untersucht worden.

An dieser Stelle sei auf die schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Boden* und *Wasser* hingewiesen (Bewertung der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten im Hinblick auf den Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers).

### **3.3.6) Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

### **3.3.7) Monitoring**

Da keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind, ist ein besonderes Monitoringprogramm nicht notwendig.

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

Middelhagen, Oktober 2006  
Kliesow