

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

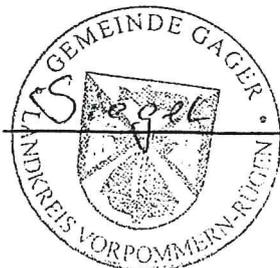
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

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

Gemeinde Gager / Rügen

Ergänzungssatzung „Zum Höft“

Satzung




Quilitzsch
Bürgermeister
der Gemeinde
Gager

1.2.) Ziele der Satzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit zusammen mit der westlich angrenzenden Freifläche als Baulücke dar, die jedoch so groß ist, dass eine Bebauung ohne Planung nicht zulässig ist.

Grundsätzlich werden bereits im Flächennutzungsplan die Bauflächendarstellungen an den Ortsrändern enger gefasst als in der jeweiligen Ortsmitte, um eine weitere Verdichtung in den Randbereichen auszuschließen. Mit der hier nun vorliegenden Einbeziehung des Außenbereichs in den als bis auf den Spielplatzbereich im Zusammenhang bebauten Ortsteil festigt die Gemeinde den Erhalt des im Flächennutzungsplan als „typisch lockeren Charakter der dörflichen Siedlungsstruktur“ bezeichneten Ortsbildes.



Abbildung 1: Luftbild (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Gleichzeitig möchte die Gemeinde das Bauen insgesamt fördern und in mehreren kleinen, ortsbildverträglichen Maßnahmen die Attraktivität Gagers als Wohnstandort erhalten. Mit der Planung werden zwei Bauplätze für Wohnhäuser (als Ein- oder Zweifamilienhäuser) geschaffen. Damit soll das allgemeine Bestreben der Gemeinde, die derzeit leicht sinkenden Einwohnerzahlen zu stabilisieren, wenn auch in kleinem Umfang unterstützt werden. Waren um die Jahrtausendwende noch gut 430 Personen in Gager gemeldet gewesen, so waren es Ende 2011 noch 398. Stabile Bevölkerungszahlen sind eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung (z.B. Erhalt der Infrastruktur).

Mit der geringfügigen Baulandausweisung bleibt der für das ländliche Erscheinungsbild Gagers typische Landschaftsbezug mit großzügigen unbebauten Flächen erhalten. Ergänzend ist Ausweisung eines Spielplatzes vorgesehen.

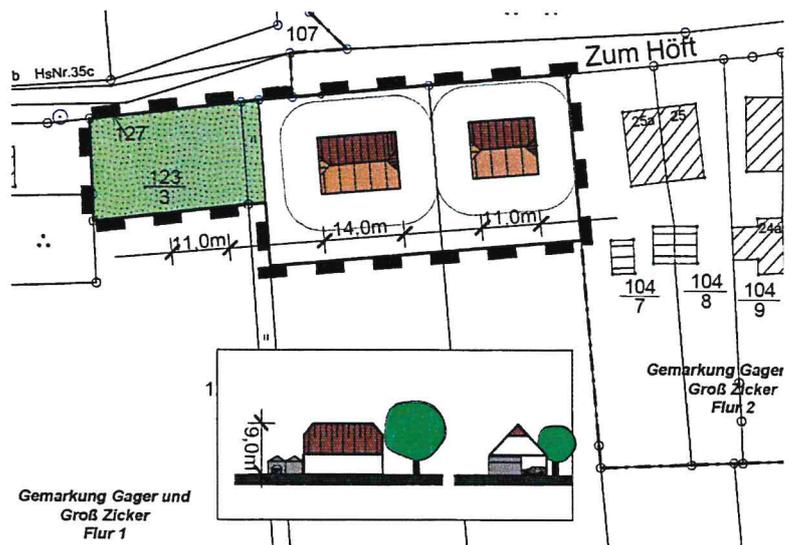


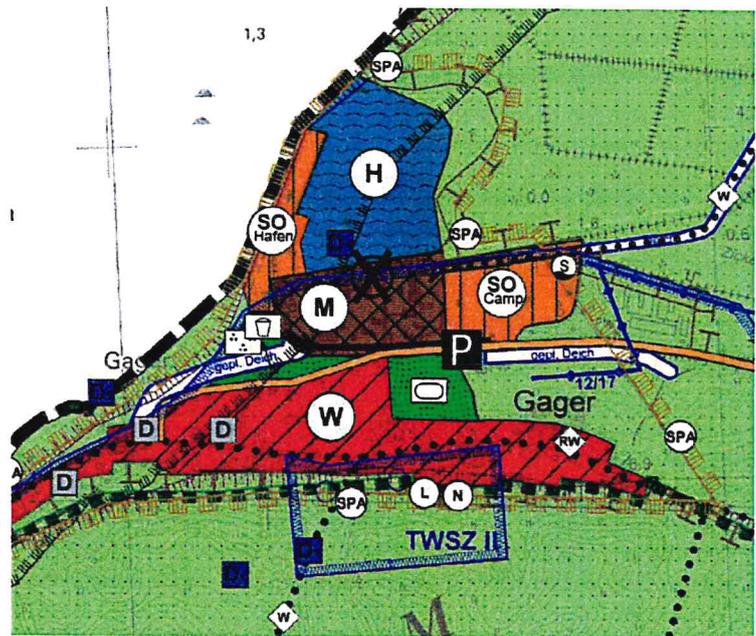
Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gager weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Das Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls als Wohnbaufläche (westlich, östlich und nördlich) dargestellt. Im Süden schließt ein als Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Bereich an.

Die zeichnerische Darstellung im FNP ist nicht flächenscharf abzuleiten, sondern besitzt eine überschießende Genauigkeit. Die Grundzüge der im Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Ordnung werden gewahrt.



1.3.2.) Aussagen im Landschaftsplan

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

1.4.) Bestandsaufnahme

1.4.1.) Nutzung und Umfeld

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist baulich geprägt:

- Im Norden liegt eine Gemeindestraße, die ihrerseits auf der nördlichen Seite bebaut ist.
- Westlich und östlich grenzen bebaute Innenbereichsflächen an, die im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt und insbesondere durch Wohn- und Ferienwohnnutzung geprägt sind und
- im Süden grenzt das Plangebiet an den Fuß des Bakenbergs.

1.4.2.) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ort Gager liegt innerhalb eines besonders wertvollen Naturraumes, dessen Schutz und Entwicklung durch Ausweisung vielfältiger Schutzgebiete gesichert wird.

Internationale Schutzgebiete

EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Das Plangebiet ist - wie die gesamte Ortslage Gager - allseitig umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die geringste Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet beträgt ca. 150 m in südlicher Richtung. Das Plangebiet ist allseitig durch die bestehende Bebauung der Ortslage vom Vogelschutzgebiet getrennt. Angesichts der Beschränkung auf von Siedlungsflächen umschlossene Bereiche sowie allgemein wegen der Geringfügigkeit der Arrondierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet erkennbar.

FFH Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“

Südlich des Plangebiets liegt direkt angrenzend an das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“.

Angesichts der Beschränkung auf von Siedlungsflächen umschlossene Bereiche sowie allgemein wegen der Geringfügigkeit der Arrondierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet erkennbar.

FFH Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“
Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von mindestens 360 m das FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“.

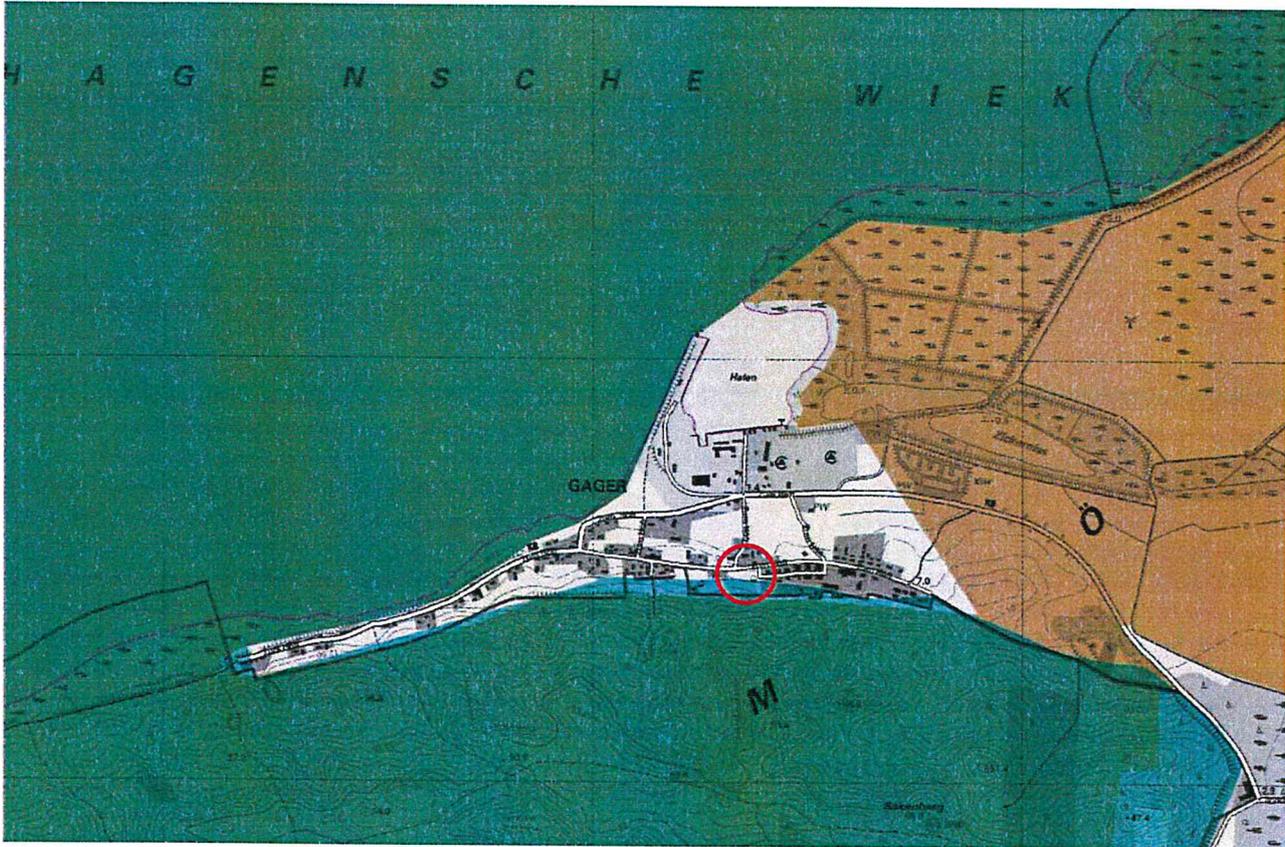


Abbildung 4: Natura 2000 Schutzgebiete (braun = EU-Vogelschutz, blau = FFH-Gebiet)

Nationale Schutzgebiete

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

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

Südlich der Ortslage Gager liegt in einem Abstand von rund 15 m zum Plangebiet das NSG 189b Mönchgut, Teilfläche Zicker, welches auch Bestandteil des FFH-Gebiets Küstenlandschaft Südost-Rügen ist. Das NSG stellt eine Kernzone des Biosphärenreservates Südostrügen dar.

Trinkwasserschutzzone II

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Nr. 1648-02 (WSG Gager), welches unter der Nummer 66-15/77 am 31.03.1977 beschlossen wurde und die gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz genießt, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Aufgrund der Überarbeitung der Grundwasserentnahmen aus der Wasserfassung Gager und Anpassung der Entnahmen an den tatsächlichen Bedarf erfolgte 2001-2004 eine Neuberechnung des Grundwassereinzugsgebiets und damit der Schutzzone II und III. Hierbei ergeben sich einige bedeutende Unterschiede. Insbesondere erfolgte auch die Berücksichtigung



von Grundstücksgrenzen. Die Wasserbehörde ist angehalten, solange die neuen TWSZ nicht festgesetzt sind, bestimmte Handlungen und Maßnahmen gemäß § 31 (4) LWaG zu untersagen, wenn die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist. Eine Ausnahme von den Regelungen der Trinkwasserschutzzone ist nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises möglich.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m-Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V und auch außerhalb von überflutungsgefährdeten Bereichen. Es befinden sich keine Biotop nach § 20 NatSchAG M-V innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend. Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

1.5.) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Gemeindestraße im Norden sichergestellt.

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (*Trinkwasser, Abwasser*) liegen in der Straße an. Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln. Die Kosten für Netzerweiterungen bzw. Umverlegungen incl. Planungsleistungen (Punkt 2) sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

Die *Niederschlagswasserbeseitigung* gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des von befestigten und versiegelten Flächen anfallenden NW in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß DWA-Arbeitsblatt A-138 vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Löschwasser kann nicht in ausreichender Menge über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet ist als Innenbereichsgrundstück jedoch prinzipiell als mit Löschwasser versorgt anzusehen, da die unmittelbar angrenzenden Gebäude im Brandfall bereits mit Löschwasser über den Hafen Gager mit Löschwasser versorgt werden.

Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen liegen in der erschließenden Straße an. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Die e.dis verweist darauf, dass durch den Randbereich des Bereiches ein Niederspannungskabel verläuft. Sollte dieses baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen. Der ungefähre Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

1.6.) Begründung zentraler Festsetzungen

Das Plangebiet wird gemäß der Umgebungsnutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wird die Typologie der Ein- und Zweifamilienhäuser durch eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten festgehalten. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll einer Fehlentwicklung in Richtung Ferienwohnen bewusst entgegengewirkt werden.

Um den ländlichen Charakter der angrenzenden Bebauung aufzunehmen, wird eine geringe GRZ von 0,2 ausgewiesen. Da die umgebende Bebauung eine teilweise höhere Dichte (0,38) aufweist, sollte hier seitens der Gemeinde bewusst eine dem dörflichen Charakter entsprechende Obergrenze



ze dargestellt werden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Rohreindeckung (konstruktiver Aufbau) werden die Firsthöhen ergänzend mit maximal 9,00 m über erschließender Verkehrsfläche festgelegt. Insbesondere angesichts der östlich anschließenden hartgedeckten Bebauung muss für das Plangebiet bei der Höhenbegrenzung eine gesonderte Regelung für mit Reet gedeckte Häusern gefunden werden, da diese keine Umgebung vorfinden, in die sie sich einfügen können.

Wie bei der westlich anschließenden Bebauung vorhanden wird die einreihige Anordnung der Gebäude durch Baufenster gesichert. Um einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Parzellengrößen zu erhalten, wurde auf grundstückswise Einzelbaufenster verzichtet. Der Abstand der einzelnen Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen regelt sich über die für eine weiche Bedachung notwendigen Grenzabstände der LBauO MV. Bei der festgesetzten Rohrdeckung ist nach § 32 LBauO M-V für jedes Gebäude ein Abstand von mindestens 6,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (gemessen von äußerstem Punkt des Daches aus). Entsprechend der traditionellen Bauweise in Gager wird eine traufständige Bebauung festgesetzt.

1.7.) Örtliche Bauvorschriften

Angesichts der randlichen Lage des Areals, der damit verbundenen weithin sichtbaren Ansicht des Ortsrandes sowie des besonderen Landschaftsbezugs des Bauplatzes kommt den örtlichen Bauvorschriften eine besondere Bedeutung zu.

Um einen homogenen Bebauungseindruck mit der bestehenden Bestandsbebauung entlang der Erschließungsstraße zu erreichen, beziehen sich die Örtlichen Bauvorschriften daher umfänglich auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale. Dies betrifft insbesondere die Dächer, die Materialwahl der Dächer als auch der Dachaufbauten sowie die Stellung der Hauptgebäude. Hier wird seitens der Gemeinde eine deutliche Anlehnung an traditionelle Bauformen gewünscht.

Unabhängig davon soll den Bauherren die Möglichkeit zu Energieeinsparung und effizienten Nutzung von Energie gegeben bzw. eine möglichst eigentumsrechtlich breites sowie zeitgemäßes und umweltschonendes Spektrum an Energieversorgung zur Verfügung gestellt werden, so dass auch die Nutzung von Solarenergie zulässig ist.

1.8.) Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Bebauung Planung</i>	<i>Versiegelung Planung</i>
Allgemeine Wohngebiete	1.634 qm	0,2	326,8 qm	490,2 qm
Grünfläche	556 qm			
Gesamtgebiet	2.190 qm		326,8 qm	490,2 qm

2.) Auswirkungen

2.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Satzungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung der



Bevölkerung.

- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes ist nachzuweisen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Eigentümer angrenzender Grundstücke angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Dabei ist allgemein zu berücksichtigen, dass keine Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wären. Angesichts der festgesetzten weichen Eindeckung ergeben sich großzügige, das nachbarschützende Maß deutlich übersteigende Abstände zwischen der neuen Bebauung und den bebauten Nachbargrundstücken. Dabei besteht für die Nachbarschaft jedoch grundsätzlich kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe.

2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

2.2.1.) Allgemeines

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder den Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinsichtlich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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

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

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern" (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) ermittelt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Die Realisierung des Vorhabens beseitigt zunächst die vorhandene Wiesenfläche und schafft entlang der bestehenden Erschließung zwei neue Bauplätze für eingeschossige Wohnhäuser. Der Verlust an un-



versiegelter Fläche ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen fällt der Flächenverbrauch jedoch geringer aus als bei einer Neuanlage von Baugebieten.

Das Plangebiet wird im Zuge der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bepflanzt und dadurch angemessen mit Großgrün strukturiert.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Mit Umsetzung der Planung wird anlagebedingt die Versiegelung im Plangebiet zunehmen (326,8 qm Bebauung zuzüglich 163,4 qm Nebenanlagen, großteils als Teilversiegelung).
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen (zwei zusätzliche Bauplätze) sind angesichts der bereits in der näheren Umgebung bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik (Wohnen). Die zusätzliche Verkehrszunahme ist im Vergleich mit der Vorbelastung auf den angrenzenden Gemeindestraßen geringfügig. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits ausgebaute Gemeindestraße. Durch Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind bei Umsetzung nicht zu erwarten.
- Baubedingt sind durch Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Maßnahme und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert.

Alternativen: Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist baulich vorgeprägt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern würde eine qualitätsvolle Entwicklung der Ortslage Gager als Wohnstandort fördern. Durch die Wiedernutzung bereits baulich vorgenutzter Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden.

2.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung (zwei zusätzliche Bauplätze) wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sand-Tieflehme vor. Wertgebende Bodenbildungen (z.B. Moore) sind auch im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Siedlungsbereiches angrenzend an voll-versiegelte Flächen. Die Fläche ist dauerhaft bewachsen (Wiesenfläche).

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist, mit Ausnahme der südlichen Richtung, bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet.

Wasser

Bestand: Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 330 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Hafen von Gager bzw. 350 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Stillgewässer Hagensche Wiek.

Für den obersten Grundwasserleiter wird im Kartenportal Umwelt bei einem Flurabstand von 5-10m eine mittlere Geschüttheit angegeben.

Das Plangebiet liegt gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutz-zonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) am Rand zur Schutzzone III aber innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Gager (Nr. 1648-02). Dies bestätigt die Aussage der Unteren Wasserbehörde des Landkreises. Demnach befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II der Wasserfassung Gager. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 66-15/77 vom 31. März 1977 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Danach sind Neubebauungen und wesentliche Nutzungsänderungen innerhalb der TWSZ II verboten. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) hat in den Jahren 2001-2004 die Neuberechnung und Anpassung der Trinkwasserschutz-zonen der Wasserfassung (WF) Gager vorgenommen. Danach würden die betroffenen Flurstücke 123/3, 125, 128 und 129 außerhalb der TWSZ II liegen.

Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist hohe Aufmerksamkeit zu widmen.



Abbildung 5: Wasserschutzgebiet „Gager“, MV_WSG_1648_02

Bewertung: Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich über die gesamte Ortslage. Aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch den bereits seit Jahren vorhandenen Siedlungsbereich wird eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme, keine negativen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ausüben.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung (2 Wohnhäuser) nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Die Wasserbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren über Ausnahmen von den Verboten auf der Grundlage des § 136 Abs.2 1. V. m. § 11 3a LWaG entscheiden. Die Erteilung von Ausnahme-genehmigungen bzw. Einvernehmen wird seitens der Wasserbehörde des Landkreises in Aussicht gestellt.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist das Plangebiet als Bestandteil der Ortslage aus. Südlich angrenzend sind Buchenwälder mesophiler Standorte bzw. Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald für die Zickerberge ausgewiesen. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

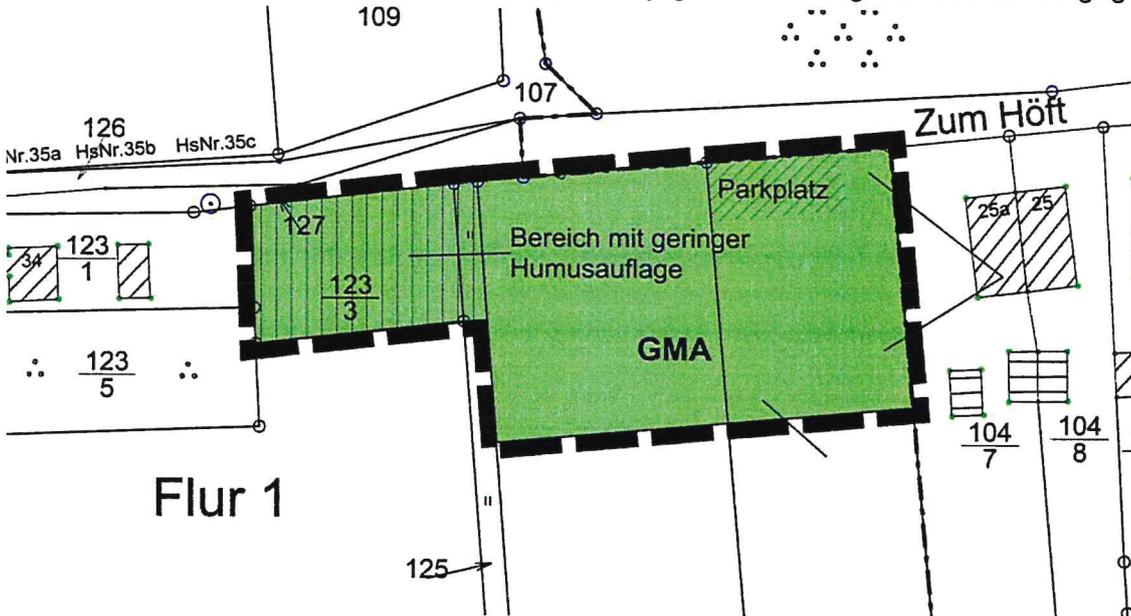


Abbildung 6: Bestand Biotoptypen 2014, unmaßstäblich

Legende Biotoptypen

GMA artenarmes Frischgrünland

Die aktuell vorzufindende vegetative Ausprägung im Plangebiet unterscheidet sich zwischen den Flurstücken. Flurstück 123/3 weist eine offensichtlich durch Geländeüberformung geringere Humusauflage und damit einhergehend einen schütterten Bewuchs auf. Das weitere Plangebiet ist straßennah im regelmäßig gemähten Bankettbereich durch größere Vielfalt und einen höheren Anteil an Kräutern gekennzeichnet. Ein Teil ist als Parkplatz für eine benachbarte Gastronomie abgegrenzt und wird regelmäßig gemäht. Hier ist die Artenvielfalt am geringsten. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist das Umfeld einer technischen Anlage durch offensichtlichen Eintrag fremder Materialien verändert. Die Vegetation ist üppiger und durch Quecke und Acker-Winde dominiert.

Das weitere Plangebiet ist von Wanderwegen durchzogen und wirkt aktuell ungepflegt.

Auf der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Flurstücks 123/3 steht ein Wildrosenstrauch. Großgehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird aufgrund der Dominanz von Gräsern gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V 2013 als artenarmes Frischgrünland (GMA) kartiert.

Folgende Pflanzen wurden im Biotoptyp angetroffen:

wiss. Artname	deutscher Artname	Extras/Häufigkeit	RL M-V
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	zerstreut	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	häufig	
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut	einzel	
<i>Artemisia campestris</i>	Feld-Beifuß	einzel	
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse	vereinzelt	
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Landreitgras	häufig	
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gemeines Hornkraut	vereinzelt	



<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde	lokal	
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras	häufig	
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras	zerstreut	
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Draht-Schmiele	häufig	
<i>Elymus repens</i>	Gemeine Quecke	lokal dichter	
<i>Festuca rubra agg.</i>	Gewöhnlicher Rot-Schwingel	zerstreut	
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	vereinzelt	G
<i>Hieracium umbellatum</i>	Dolden-Habichtskraut	einzel	
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	häufig	
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	einzelne	
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesen-Witwenbume	einzel	
<i>Koeleria macrantha</i>	Zierliches Schillergras	vereinzelt	
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	einzel	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	häufig	
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	zerstreut	
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Dost	einzel	
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	zerstreut	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	häufig	
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut	vereinzelt	
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut	vereinzelt	
<i>Rumex tenuifolius</i>	Schmalblättriger Sauerampfer	vereinzelt	
<i>Senecio jacobea</i>	Jakobs-Greiskraut	vereinzelt	
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut	einzel	
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	vereinzelt	
<i>Teesdalia nudicaulis</i>	Bauernsenf	einzel	
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	häufig	
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Rot-Klee	häufig	
<i>Vicia angustifolia</i>	Schmalblättrige Wicke	vereinzelt	V

Aufgenommen am 05.08.14, Bearbeiter K. Fuß

Südlich des Plangebietes lässt die Intensität der Nutzung des Graslandes nach, das Gelände steigt an, hier liegen extensiv genutzte Wiesen, Magerrasen, Gebüsche und Pionierfluren des geschützten Biotopes RUE 09554.

Südlich des Plangebietes befindet sich das gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop RUE09554: *Magerrasen Halbinsel Zicker*, Gesetzesbegriff: *Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte; Naturnahe Feldgehölze*, Biotopbogen 0309-121B4004, Fläche: 2.441.869m².



Abbildung 6 Biotop RUE09554 Magerrasen Halbinsel Zicker (Fläche in rosa)

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort ist durch die angrenzende Bebauung, die Erschließungsstraße und die Nutzung des Grünlandes nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Die artenarme Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht. Bei Aufgabe der Fläche würde sich eine Sukzession in Richtung potenziell natürlicher Vegetation einstellen.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung wie Magerrasen sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Dem kartierten Biotoptyp entsprechend sind gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* Vögel, Heuschrecken und Tagfalter als Standard-Artengruppe zu betrachten. Diese Betrachtungen wurden für Vögel innerhalb einer Verträglichkeitsvorprüfung für das SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* durchgeführt.

Das Plangebiet weist keine passenden Habitate (Gebäude, keine geeigneten Gehölzstrukturen, Gewässer, Rückzugsräume) auf um Fledermäusen, Brutvögeln oder der Avifauna allgemein einen potenziellen Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können. Gebäude und Altbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen von Bodenbrütern und Reptilien sind aufgrund fehlender Habitate (keine ungestörten Sonnenplätze oder Rückzugs/ Reproduktionsräume) sowie wegen der Störwirkungen durch den Menschen nicht zu vermuten.

Das Plangebiet wird intensiv vom Menschen genutzt (Grünlandnutzung, benachbarte Straße, querender Fußweg) und. Die südlich angrenzenden Grünländer des NSG bieten allgemeine Lebensraumpotenziale für Vögel, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken. Aufgrund der Nutzung durch den Menschen und der damit verbundenen Störwirkungen sowie der Überschaubarkeit der Grundstücksflächen wird erwartet, dass diese im Plangebiet momentan vergrämt werden.

Fischotter: Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im weiteren Umfeld des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet auf eine mögliche Habitatqualität für den Fischotter untersucht. Betrachtet wird nach Behl (1997) das Plangebiet mit unmittelbarem Umfeld von Gewässern auf Na-



turnähe (Gewässerprofil, Ufer- und Böschungsgestalt), Störungen (anthropogene Einflussnahme auf den Fischotter und seinen Lebensraum), Deckung (Unterschlupf- und Rückzugsräume), Nahrungsvorkommen (ausreichende Menge an Beutetieren) und Vernetzungsgrad mit anderen Gewässersystemen (ausgedehntes System an Fließ- und Standgewässern).

Das Plangebiet bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Der Standort des Plangebietes ohne Anbindung an lineare Gewässerstrukturen lässt das Plangebiet für Fischotter als höchst unattraktiv erscheinen. Weiterhin ist es durch die Ortslage vom Bodden getrennt. Die südlich gelegenen Flächen bieten keine Habitatqualität, so dass auch mit Durchwanderungen des Gebietes nicht zu rechnen ist. Auch würden die vorhandenen, ständig wiederkehrenden Störungen durch den Menschen (Lage des Plangebietes innerhalb eines Siedlungsbereiches) den Fischotter in seinem Lebensraum sehr stark einschränken.

Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Avifauna: im Umweltkartenportal wurde keine Rastgebietsfunktion ausgewiesen

Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet gehört großräumig zum Nord- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in den Landschaftsbildraum Groß Zicker (Nr. III 7 – 4) eingeordnet. Der stark reliefierte Höhenrücken der Zickerschen Berge erhebt sich beeindruckend aus Bodden und Niederung und bestimmt weiträumig die Landschaft des Mönchguts.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe 4 (sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet wird momentan als Grünland genutzt und liegt am südlichen Ortsrand innerhalb eines Bandes vorhandener Bebauungen. Im Norden wird es begrenzt durch die Straße *Am Höft*, im Süden durch ansteigende Offenlandflächen der Zickerschen Berge. Östlich und westlich grenzen bebaute Wohngrundstücke an. Von der Straße und den Zickerschen Bergen aus ist das Plangebiet gut einsehbar. Auf den benachbarten Grundstücken stehen einige Großbäume, ansonsten sind die angrenzenden Flächen weitgehend ohne Baumbestand. Südlich erstreckt sich Offenland über den Kamm der Zickerschen Berge. Die Landschaft um Gager am Übergang zwischen Bodden und den Zickerschen Bergen hat wegen der weitreichenden Blickbeziehungen aus den Hügeln über den Bodden und der Erholungseignung eine hohe visuelle Empfindlichkeit.

Bewertung: Durch die Errichtung von zwei Wohngebäuden, die hinsichtlich Nutzung, Größe und Gestaltung dem Ortsbild entsprechen und sich in die Reihe vorhandener Wohnbebauungen einfügen, wird dieser Teil von Gager baulich gefasst. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert.



Zur Minderung der Auswirkungen werden sowohl auf den Privatgrundstücken als auch auf dem öffentlichen Spielplatz Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Die zu erhaltende Wegeverbindung wird durch drei Einzelbäume markiert. Der Übergang von den Baugrundstücken zur Wiesenlandschaft wird durch eine 5m breite freiwachsende Hecke gestaltet. Diese mindert zusammen mit den Einzelbaumpflanzungen die visuellen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild und bindet dieses in die Landschaft und die Ortslage ein.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

2.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Im Unterschied zu den Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) wird in diesem Satzungsverfahren hinsichtlich der Vermeidung, dem Ausgleich und dem Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden. Regelungen, die Flächen oder Maßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB betreffen, sind nicht möglich.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Das Flurstück wird als Artenarmes Frischgrünland (GMA) angesprochen. Ein Teil des Plangebietes besteht aus einer artenarmen Wiesenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Versiegelungen sind derzeit nördlich außerhalb des Plangebietes zu finden.

Es werden anlagebedingt Flächen (GMA) für die Errichtung neuer Wohngebäude versiegelt. Für die Anlage von sonstigen Erschließungsflächen werden zusätzliche Flächen (GMA) beansprucht (versiegelt bzw. teilversiegelt). Gemäß Baumschutzsatzung Gager bzw. § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Kompensationserfordernis wird gem. HZE mit 1,0 (GMA) festgesetzt. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50m$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wert - stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	9.3.2	490,20	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	551,48
Gesamt		490,20			551,48 gerundet 551

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust bei Umwandlung

Biototyp	Code gem.	Flächen-	Wert	Kompensationserfordernis +	Flächenäqui-
----------	-----------	----------	------	----------------------------	--------------



	Schlüssel des Lan- des M-V	ver- brauch (m ²)	- stufe	Zuschlag Korrekturfaktor Versiegelung x Freiraumben- einträchtigungsgrad	valent für Kompensa- tion
Artenarmes Frisch- grünland (GMA)	9.3.2	1.700,00	1	1,0 x 0,75	1.275,00
Gesamt		1.700,00			1.275,00

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust bei Teilversiegelung

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Im Bearbeitungsgebiet findet sich nur ein Biotoptyp mit Wertstufe 1. Einen besonderen Wert im Umfeld des Plangebietes besitzen die südlich angrenzenden Flächen des NSG 189. Durch den Neubau zweier Wohnhäuser werden bisher störungsärmere Flächen lokal etwas stärker als bisher beansprucht.

Aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch die Nutzung im Plangebiet bzw. angrenzend wird die Tiefe der Auswirkungen auf 10m hinter der Baugebietsgrenze beschränkt. Diese liegen noch nicht im Bereich besonders geschützter bzw. wertgebender Biotope.

Für das Vorhaben werden keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	551,00 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.275,00 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0,00 Kompensationsflächenpunkte</u>

Gesamteingriff 1.826,00 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Den gemäß ausgewiesenen Flächeneinheiten ermittelten Eingriffen werden als Ausgleichsmaßnahmen die Pflanzung von Einzelbäumen sowie externe Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Der Kompensationswert wird wie folgt ermittelt: Ein Einzelbaum (A2) wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25 m² berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,0, der Leistungsfaktor aufgrund umgebender Beeinträchtigungen mit 0,6 festgesetzt.

Die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (A1) wird als kompensationsmindernde Maßnahme bewertet.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächenäquivalent (KFÄ)
A 1 gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche als kompensationsmindernde	1.700,00	-	0,5	0,6	510,00



Maßnahme					
A 2 Pflanzung von Einzelbäumen 8 Stück. á 25m ²	200,00	2	2	0,6	240,00
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):					750,00

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von 1.826,00 Kompensationsflächenpunkten. Dem stehen interne Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 750,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 1.076,00 Kompensationsflächenpunkten ist in einer externen Maßnahme auszugleichen.

Externe Kompensationsmaßnahme E 1:

Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine Zahlung in das Ökokonto Prosnitz festgesetzt. Das Konto wird mit 1,95 € netto pro Flächenäquivalent gehandelt. Für die erforderliche Kompensation im Umfang von 1.076 Kompensationsflächenpunkten ist ein Betrag von 2.098,20 € netto bzw. 2.496,86 € brutto in das Ökokonto einzuzahlen.

Zusammenfassung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 1.076,00 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 750,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Das verbleibende Defizit im Umfang von 746,00 Kompensationsflächenpunkten ist durch die Zahlung von 2.098,20 € netto zugunsten des Ökokontos Prosnitz zu erbringen.

Mit Erbringung der festgesetzten internen und externen Ersatzmaßnahmen gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

2.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

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

Klimatische Belastungen: Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme des Gebietes durch den Bau eines Wohnhauses wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen / Wohnumfeld: Im Umfeld des Vorhabens sind bereits Wohn- bzw. Ferienwohnnutzungen vorhanden. Das Vorhaben wird nach Durchführung ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse (auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung) der Bevölkerung dar.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

2.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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



Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.2.6.) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende NATURA 2000-Gebiete vorhanden:

- FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen (südlich angrenzend bzw. das Plangebiet anscheidend)
- FFH DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom (nördlich im Abstand von ca. 315m – Hafen - bzw. 330 m –Hagensche Wiek)
- SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (südlich im Abstand von ca. 35 m)

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend für die Gebiete FFH DE 1648-302 sowie SPA DE 1747-402 nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

Verträglichkeitsvorprüfung FFH- Gebiet DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen*

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet nimmt eine Fläche von 2.426 Hektar ein und umfasst einen repräsentativen Ausschnitt einer eiszeitlich geformten, durch enge Verzahnung von Land und Meer gekennzeichneten einmaligen Kulturlandschaft, die in Verbindung mit einer natürlichen Küstendynamik einer Vielzahl von bedrohten Arten Lebensraum bietet.

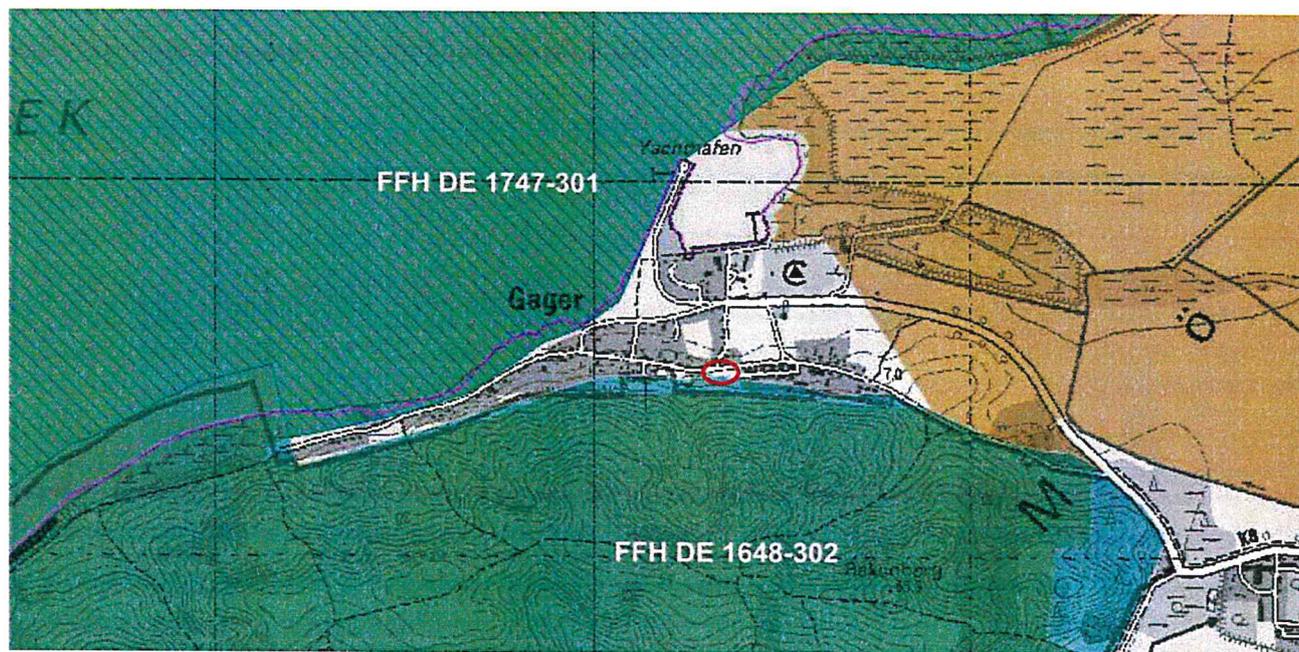


Abbildung 8: FFH 1747-301 und FFH DE 1648-302 (unmaßstäblich)

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

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus Nähr- und Schadstoffeinträgen in die Seen und nährstoffarmen Lebensraumtypen, der Nutzungsaufgabe der Salzwiesen und Magerrasen sowie aus der Intensivierung un gelenkter Freizeitwirkungen soweit sie erheblich wirken.

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen Küsten-, Offenland- und Wald-Lebensraumtypen sowie Vorkommen von FFH- Arten.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH-Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Code	Natura 2000-Lebensraumtyp
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt
1150*	Lagunen des Küstenraumes
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
1170	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)



Code	Natura 2000-Lebensraumtyp
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
3150	Natürliche eutrophe Seen mit Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien (Festuco brometalia)
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis)
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo Fagetum)
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion)
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur

Tabelle 1: FFH-Lebensraumtypen des Gebietes DE 1648-302 gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004 (prioritäre Lebensraumtypen sind mit * gekennzeichnet)

Folgende FFH-Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Lutra lutra</i> (Fischotter) EU-Code 1355	Keine. Das Gebiet als bereits langjährig intensiv bewirtschafteter Park- und Surfplatz, bietet dem Fischotter keine geeigneten Habitate.
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014	Keine, Geeignete Habitate (Feuchtgrünland) sind im Plangebiet nicht vorhanden.
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe) EU-Code 1364	Keine, Geeignete Habitate sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Tabelle 2: FFH-Arten des Gebietes DE 1648-302 gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: Zu betrachten ist die innerhalb des Siedlungsbereiches Gager liegende Fläche eines momentan zu Teilen intensiv genutzten Grünlandbereiches. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Gager, angrenzend an die Zickerschen Berge. Es ist an 3 Seiten von Grundstücken mit intensiver Nutzung (Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung, Straße, Intensivgrünland) umgeben und wird von unbefestigten Wegen gequert. Die rel. artenarme Grünlandfläche wird in Teilen intensiv als Parkplatz gepflegt, ansonsten unregelmäßig gemäht.

Teile des Plangebietes ragen, wie auch die benachbarte Bebauung, in das Schutzgebiet hinein. Aufgrund der massiven Überlagerung der benachbarten etablierten Nutzungen mit der Schutzgebietskulisse ist davon auszugehen, dass die Darstellung im Kartenportal Umwelt maßstabsbedingt leichte Verschiebungen aufweist. Aufgrund der geringen Größe des Gesamtvorhabens wird diese leichte Überlagerung am Rand des Schutzgebietes und innerhalb des baulichen Zusammenhangs der Ortslage als nicht relevant betrachtet.

Das Grundstück wird in Umsetzung des Vorhabens mit zwei neuen Wohngebäuden bebaut, deren Baugrenzen nicht hinter die südliche Grenzen der benachbarten Bebauung hinausragen. Flächen für die Erschließung /Nebenanlagen werden überwiegend teilversiegelt. Die nicht bebauten Grund-



stücksflächen bleiben als private Hausgartenflächen erhalten. Eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Arten entlang der südlichen Grundstücksgrenze schafft einen der Umgebung angepassten Übergang zur freien Landschaft.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes durch das Vorhaben sind im Vergleich zur Vorbelastung nicht zu erwarten. Der Siedlungsbereich bleibt in seiner vorhandenen Größe bestehen und wird nicht in Richtung Zickersche Berge ausgedehnt.

Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Die neue Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung wird sich nicht erheblich auf das Schutzgebiet auswirken. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet nicht aus (geordnete Abwasserentsorgung).

Im Vergleich zur Vorbelastung werden durch die Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet. Innerhalb des Plangebietes ist kein FFH- Biototyp ausgebildet. Auswirkungen (visuelle und akustische Störungen) werden, aufgrund der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen, nicht erwartet.

Abgrenzungen des Wirkraumes: Das FFH – Gebiet DE 1648-302 nimmt küstennahe Flächen westlich von Gager, die Zickerschen Berge südlich der Ortschaft zwischen Gager und Groß Zicker sowie die Gewässer der Zickersee ein. Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend bzw. zu untergeordneten Flächenanteilen (ca. 750 m²) innerhalb des Gebietes liegend.

Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind sowohl die Lebensraumsprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Angesichts der Vorbeeinträchtigung des Plangebietes als Bestandteil des Siedlungsbereiches (Straße, Wohn- und Ferienhäuser) sowie der intensiven Grünlandnutzung, ist als Wirkraum die Fläche des unmittelbaren Plangebietes zu betrachten. Die vom Vorhaben ausgehenden Störwirkungen werden sich auf diesen Bereich beschränken und sich nicht über die Plangrenzen hinaus auswirken.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet umfasst das langjährig als Grünland genutzte Gelände südlich der Straße „Zum Höft“, in einem durch die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke geprägten Bereich. Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die den Wohn- bzw. Ferienbedürfnissen der Bevölkerung dienen. Durch den Bau eines neuen Wohn- bzw. Ferienhauses mit begrünten Grundstücksflächen wird der Standort dem Charakter des umgebenden Siedlungsbereiches entsprechend weiter entwickelt (im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität). Eine weitere Erweiterung des Siedlungsbereiches ist nicht vorgesehen.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der aktuelle Zustand des Gebietes beibehalten bleiben. Das Plangebiet würde weiterhin als Grünland genutzt werden.

Bei völliger Nutzungsaufgabe würde sich eine Sukzession in Richtung potenzieller natürlicher Vegetation einstellen.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund der Vorbelastung, des relativ geringen Planumfangs, sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des FFH- Gebietes erwartet. Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Der Zugang zum Schutzgebiet wird auf einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten Korridor reduziert.

Bauliche Veränderungen beschränken sich auf den Bereich des bereits bebauten Siedlungsbandes von Gager und werden nicht in die südlich angrenzenden Schutzgebiete hinein erweitert. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biototypen durch Schadstoffeinträge sind aufgrund von Art und Dimension des Vorhabens auszuschließen. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist gesichert.



Eine Nutzung von baulich vorgeprägten Gebieten vermeidet den Verbrauch an landschaftlich ungestörten Standorten.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes "Küstenlandschaft Südost-Rügen" (1648-302): Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen. Das Vorhaben ist innerhalb bereits langjährig nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen geplant. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch den Bau von zwei Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsbereiches von Gager nicht erkennbar.

FFH-Lebensraumtypen werden vom Vorhaben nicht verändert. Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Wirkungen wie z.B. Licht, Lärm und Bewegung im Gelände können aufgrund der geplanten Grundstruktur sowie Art und Umfang des Vorhabens das FFH- Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Die Gebiete nach Art. 4 der EU- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg- Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1 (2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Verträglichkeitsvorprüfung Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund

Das europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund umgibt das Plangebiet großräumig. Es liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet, südlich beträgt die Entfernung ca. 35 m. Folglich ist die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzansprüchen der gebietsrelevanten Arten als maßgebliche Gebietsbestandteile zu prüfen.

Gebietsmerkmale: Das SPA DE 1747-402 umfasst im Wesentlichen Küstenlebensräume bzw. die Küstenlandschaft in ihrer hier ausgeprägten Vielfalt auf einer Gesamtfläche von 87.468 ha. Der Strelasund und der Greifswalder Bodden bilden zusammen eine strukturreiche, störungsarme Küstenlandschaft. Eng miteinander verzahnte terrestrische und marine Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Kennzeichnend für das Gebiet sind große Brackwasserlagunen, die von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt werden.

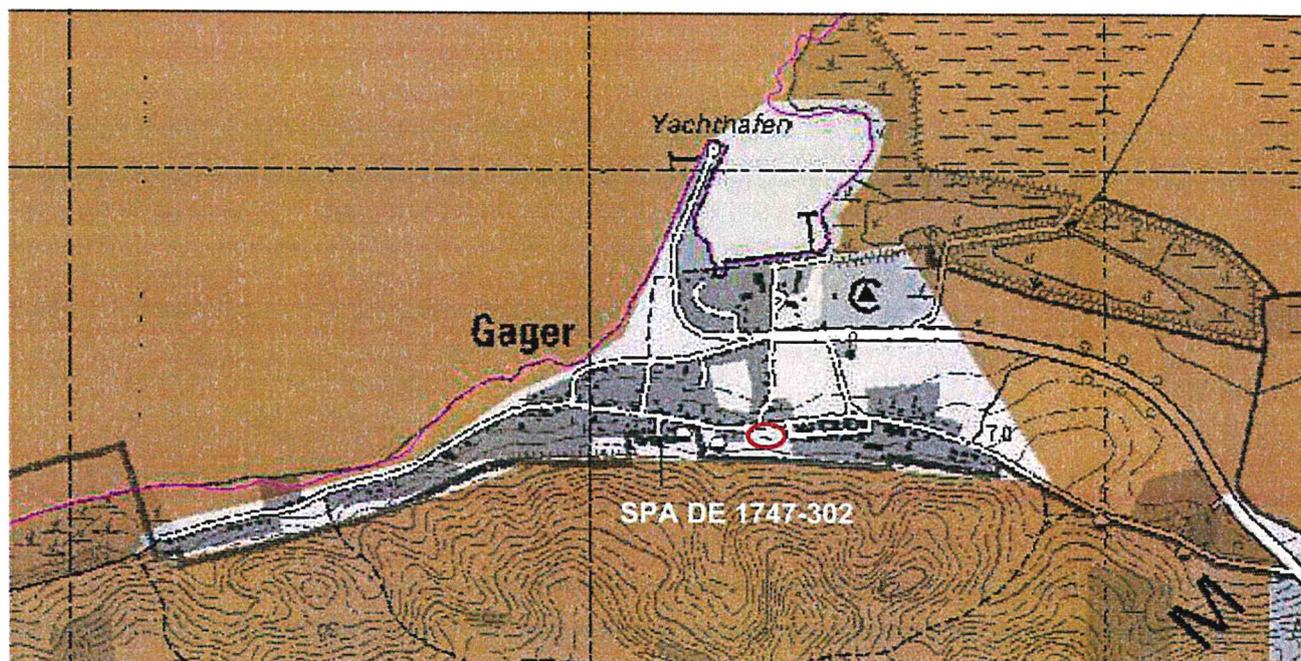


Abb. 9: SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund mit Plangebiet (Umweltkarten MV)

Nachfolgend werden die Lebensräume in ihren flächenmäßigen Anteilen aufgelistet:

- 79% Meeresgebiete und -arme
- 1% Salzsümpfe, -wiesen und -steppen
- 1% Trockenwiesen und -steppen
- 4% Feuchtes und mesophiles Grünland
- 11% Anderes Ackerland.

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	Intensität des Einflusses	Auswirkung	Flächenanteil des Gebietes
Landwirtschaftliche Nutzung	starker Einfluss	positiv	20%
Beweidung	starker Einfluss	positiv	5 %
Aufgabe der Beweidung	starker Einfluss	negativ	10%
Stationäre Fischerei (Reusen, Stellnetze)	starker Einfluss	negativ	20%
Deponien	starker Einfluss	negativ	1%
Hafenanlagen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	1%
Schifffahrt	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Sport- und Freizeiteinrichtungen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Natürliche Prozesse (Prädation)	starker Einfluss	negativ	20%

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebietes wurden im Standarddatenbogen nicht dargestellt. Ein Gebietsmanagementplan liegt nicht vor. Maßgeblich für den Schutz des SPA ist der Erhalt einer dynamischen Küstenlandschaft mit einem hohen Anteil störungsarmer Bereiche.

Güte und Bedeutung: Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauer-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten. Die Bodden werden traditionell im Rahmen der kleinen Küstenschifffahrt mit Reusen, Stellnetzen bewirtschaftet. Auf Küstenüberflutungsmooren findet Grünlandwirtschaft statt. Große Brackwasserlagunen werden von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt.

Der Greifswalder Bodden wird in der Karte „Rastvögel“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktion 4 (sehr hoch) eingestuft.



Die Hagensche Wiek (ca. 330 m nordwestlich des Plangebietes) wird ebenfalls mit der Rastgebietsfunktion 4 (sehr hoch, Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A, i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) bewertet. Die Hagensche Wiek wird weiterhin als Tagesruhegewässer für Tauchenten und Schlafplatz für Gänse eingestuft.

Die nächstgelegenen Landrastgebiete befinden sich südlich der Zickerschen Berge in ca. 900 m Entfernung bei Groß Zicker und nordöstlich in ca. 1,2 km Entfernung jenseits der Ortslage Gager. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sowie die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen weisen keine Rastgebietsfunktion auf. Der Siedlungsbereich wird intensiv durch den Menschen genutzt und weist keine Strukturen auf, die rastenden Vögeln als Nahrungsbiotop dienen könnten. Im Bereich des Plangebietes sind Wanderwege vorhanden.

Die Schutzerfordernisse des europäischen Vogelschutzgebietes liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer Bereiche als Lebensraum für Brut- und Rastvögel.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Stellnetzfischerei,
- Störung durch un gelenkten Bootsverkehr und Angeln,
- Wasservogeljagd,
- un gelenkte touristische Nutzung,
- Verklappung von Baggergut,
- unangepasste landwirtschaftliche Nutzung

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren: In Umsetzung des Vorhabens wird eine teils intensiv genutzte Grünlandfläche im Siedlungsbereich Gager mit zwei neuen Wohngebäuden bebaut, in Fortsetzung entlang der Straße wird auf 500 m² Grundfläche ein gemeindlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Flächen für die Erschließung /Nebenanlagen werden überwiegend teilversiegelt. Die nicht bebauten Grundstücksflächen bleiben als private Hausgartenflächen erhalten. Eine freiwachsende Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze schafft einen der Umgebung angepassten Übergang zur freien Landschaft.

Anlagebedingt sind keine negativen Auswirkungen erkennbar. Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes, hat einen relativ geringen Planumgriff und beschränkt sich auf die Arrondierung bereits in Nutzung befindlicher Flächen im Siedlungsbereich. Betriebsbedingte, zusätzliche erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben (visuelle und akustische Störungen, Stoffeinträge) auf das Vogelschutzgebiet werden nicht erwartet, da die bestehende umliegende Nutzung fortgeführt, nicht intensiviert und der Siedlungsbereich nicht flächig ausgeweitet wird. Baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm und Bewegung im Plangebiet sind zu minimieren. Die bedeutenden Rastflächen umfassen die Boddengewässer, zu denen vom Plangebiet keinerlei räumlicher bzw. Wirkungsbezug besteht.

Auch während des Rastgeschehens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Abgrenzung des Wirkraumes: Angesichts der Vorbeeinträchtigung des Plangebietes durch das seit langem bestehende Siedlungsgebiet Gager, das aus dem SPA-Gebiet bei dessen Ausweisung ausgenommen wurde, ist als Wirkraum die Fläche des unmittelbaren Plangebietes zu betrachten.

Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet SPA 1747-402: Die folgende Tabelle stellt die seitens der Behörden formulierten allgemeinen Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen
Erhaltung von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	keine
Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik	keine
Erhaltung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und	keine



funktionsfähige Küstenüberflutung	
Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen	keine
Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen	keine
Erhaltung aller Brackwasserröhrichte	keine
Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes	keine
Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen	keine
Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen	keine
Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen	keine
Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salz-Vegetation	keine
Erhaltung von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden	keine
Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung);	keine
bei Grünlandflächen auf Niedermoor. Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen	keine
Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen)	keine
Erhaltung der Wasserröhrichte	keine
Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität	keine
Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert	keine
Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna	keine
Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen	keine
Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe mit möglichst hohen Wasserständen, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände)	keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen	keine
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen	keine
Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.)	keine
Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden	keine
Wiederherstellung offener- und halboffener Biotope im Bereich aufgeforsteter Dünen und Strandwälle	keine

Insgesamt gehen vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet aus.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt innerhalb bereits nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Derzeit besteht das Plangebiet aus Grünlandflächen im Siedlungsbereich Gager, welche in Teilen zum PKW-Parken genutzt werden. Die Parkplatzfläche sowie der Bankettbereich



werden regelmäßig gemäht. Durch die anliegende Straße, die umliegende Bebauung und die querenden Wanderwege ist die Fläche nicht störungsarm.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der aktuelle Zustand des Gebietes beibehalten bleiben. Das Plangebiet würde weiterhin als Grünland mit Parkplatz und Wanderweg genutzt werden.

Auf eine geordnete und qualitativ hochwertige Bebauung des Grundstücks würde verzichtet werden. Bei völliger Nutzungsaufgabe des Grundstücks würde sich flächendeckend sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile des Schutzgebietes durch das Vorhaben: Als maßgebliche Gebietsbestandteile des SPA werden die in den Standarddatenbögen aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente gem. der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V betrachtet. Aufgrund der im Süden angrenzenden offenen Grünlandflächen sind die Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die relevanten Biotoptypen umfassen. Rastgebiete an Land beginnen in einer Entfernung von ca. 600 m östlich (Stufe 3, hoch), werden jedoch durch die Ortslage Gager abgeschirmt.

Das Plangebiet selbst ist als Rastgebiet ungeeignet. In der Bewertung sind die bestehenden Vorbeeinträchtigungen durch das Siedlungsgebiet enthalten. Stör- und Scheuchwirkungen, die von der Fläche ausgehen könnten, beschränken sich auf die Anlage und sind für das Vogelschutzgebiet unerheblich.

Arten, deren Lebensraumelemente Gewässer sowie Grünland (Offenlandflächen) beinhalten, werden im Folgenden betrachtet:

dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Bergente	<i>Aythya marila</i>	Zur Ostsee hin offene Bodden und flache Meeresbuchten als Nahrungshabitat, sowie windgeschützte, störungsarme Buchten oder kleine Seen als Tagesruheplätze	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	Seen und Bodden mit größeren störungsarmen Bereichen als Schlafgewässer.	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	Flache Küsten- und Boddengewässer mit störungsarmen, windgeschützten Bereichen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	offene, reich strukturierte Kulturlandschaft (insbesondere Grünland)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Eisente	<i>Clangula hyemalis</i>	offene Meeresbereiche bis 20 m Wassertiefe	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	fischreiche Küstengewässer (einschließlich Bodden und Strelasund)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	Fischreiche, windgeschützte Bodden und Lagunen, der Wieken und des Strelasundes, möglichst störungsarm.	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Goldregenpfeifer	<i>Pluvialis apricaria</i>	große, offene, unzerschnittene und störungsarme Landwirtschaftsflächen ohne oder mit niedriger Vegetation	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Graugans	<i>Anser anser</i>	Größere Gewässer mit störungsarmen Sandbänken, Flachwasserbereichen und Buchten	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	Boddengewässer mit störungsarmen, offenen Wasserflächen und möglichst geringer fischereilicher Aktivität	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Höcker- schwan	<i>Cygnus olor</i>	störungsarme, Flachwasserbereiche (bis ca. 1m Wassertiefe) mit reicher Submersvegetation	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Kiebitz	<i>Vanellus va-</i>	Offene, unzerschnittene und störungsarme Flächen mit	Keine Beeinträchtigung von



dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
	<i>nellus</i>	fehlender oder niedriger und lückenhafter Vegetation (insbesondere Grünland und seichte Uferbereiche, weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen)	Lebensraumelementen
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo sinensis</i>	Möglichst fischreiche Küsten- und Boddengewässer und ungestörte Schlafplätze in Gewässernähe	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Krickente	<i>Anas crecca</i>	Windgeschützte, störungsarme flache Boddenbereiche mit störungsarmen Bereichen in Ufernähe	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche der Bodden, Strandseen, Salzgrünland mit Blänken und Röten	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Merlin	<i>Falco columbarus</i>	Offene Kulturlandschaft (insbesondere Grünland, Gras- oder Staudenfluren o.ä.), offene Gewässerufer und Küstenbereiche	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>	Störungsarme Bereiche der küstennahen Ostsee und der Außenbodden mit reichen Fischbeständen und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (Stellnetze)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Strauchgruppen und dornige Einzelsträucher mit angrenzenden Grünlandflächen, lückige Hochstaudenfluren, Gras- oder Staudenfluren o.ä. Flächen (Säume) mit Einzelgehölzen o. halboffenem Charakter	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Nonnen-gans, Weiß-wangen-gans	<i>Branius leucopsis</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche (Meeresarme und Buchten) sowie weiträumige Grünlandkomplexe mit kurzrasiger Vegetation vorzugsweise im Überflutungsbereich der Küste und der Boddengewässer	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Raubsee-schwalbe	<i>Sterna caspia</i>	Flachwasserbereiche der Küstengewässer, Bodden, Buchten und Lagunen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>	Größere Seen, Flüsse, flache Meeresbuchten und geschützte Küstenabschnitte, sowie windgeschützte, störungsarme Buchten (Schlaf- und Ruheplatz)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	Störungsarme flache Bodden und Küstengewässer	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	Fisch- und wasservogelreiche größere Gewässer als Nahungshabitat	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Seggenrohr-sänger	<i>Acrocephalus paludicola</i>	Großflächige störungsarme Großseggenriede mit lückigem, niedrigwüchsigem Schilfröhricht	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche von Seen und Bodden (Schlafgewässer)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Sperber-grasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	Gebüsche mit einer Schicht aus dichten, dornigen Sträuchern und angrenzende offene Flächen (Feucht- und Nassgrünland, Hochstaudenfluren, Gras- und Staudenfluren)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Spießente	<i>Anas acuta</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche, Überschwemmungsflächen, überstautes Grünland	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	Ausgedehnte Komplexe aus Feucht- und Nassgrünland, Grünlandbrachen, Seggenrieden, verlandeten Torfstichen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Trauersee-schwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	Uferbereiche der Haffe und Bodden, Ästuarien, Lagunen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Tüpfelsum-pfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	Störungsarme Verlandungsbereiche von Gewässern, lockere Schilfröhrichte mit kleinen Wasserflächen, Torfstiche, seggen- und binsenreiche Nasswiesen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Wachtelkö-	<i>Crex crex</i>	Grünland (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland) mit	Keine Beeinträchtigung von



dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
nig		Deckung gebender Vegetation, flächige Hochstaudenfluren, Seggenriede sowie Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen	Lebensraumelementen
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit hohem Anteil an Grünland sowie Kleingewässern und feuchten Senken sowie Horststandorte (Gebäude und Vertikalstrukturen in Siedlungsbereichen)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Zwergmöwe	<i>Larus minutus</i>	Meeresgebiete der Außenküste sowie Bodden, Haffe, Wieken, Strandseen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	Möglichst störungsarme Meeresbereiche der Außenküste sowie der Bodden, Haffe, Wieken und Strandseen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche von Seen und Bodden, sowie große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	Flache Bereiche der Ausgleichsküste in Verbindung mit klaren, fischreichen Flachwasserzonen (Nahrungshabitat) und störungsarmen Sandbänken und Strandabschnitten (Rast)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen

Für das Vorhaben werden keine Fläche beansprucht, die Lebensraumelemente der aufgeführten Arten in der erforderlichen Lebensraumqualität enthalten. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen durch die zulässige Nutzung, keine die Lebensraumelemente einzelner Populationen erheblich beeinträchtigende Auswirkungen hat.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: bestehen im Grundkonzept, welches Flächen in baulich vorgeprägter Umgebung nutzt und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegen wirkt. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des Vogelschutzgebietes erwartet.

Die neuen Bebauungen beschränken sich auf die Lücke im Siedlungsbereich. Eine Ausweitung des Siedlungsbereiches in Richtung Schutzgebiet bzw. in das Schutzgebiet hinein wird vermieden.

Durch Festsetzungen und bauliche Beschränkungen werden negative Auswirkungen minimiert.

Bewertung: Die Gemeinde Gager ist bestrebt, die Potenziale der Ortschaft zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung gewachsene Strukturen als wirtschaftliches Potenzial zu entwickeln.

Mit dem Bau von Wohnhäusern auf bereits vorbeeinträchtigten Flächen innerhalb eines Siedlungsbereiches, wird das Ziel der Gemeinde, eine zukunftsfähige Nutzung für den Planbereich zu etablieren, umgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und des relativ geringen Planumgriffs wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausüben.

Nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiet Mönchgut: Zicker/ Biosphärenreservat "Südost-Rügen" Schutzzone II

Südlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Naturschutzgebiet *Mönchgut: Zicker* mit der Nr. 189. Das Naturschutzgebiet nimmt eine Fläche von 932 ha ein und ist Bestandteil der Schutzzone II des Biosphärenreservates „Südost-Rügen“. Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone) die biotoptypische Mannigfaltigkeit der heimischen Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu fördern, sowie intensive Landnutzung zu extensivieren.



Abb. 10: NSG mit Plangebiet (Umweltkarten MV), Die Flächen liegen

Bewertung: Der Bestand an Bebauung entlang der Straße „Zum Höft“ und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber dem Schutzgebiet dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Ortslage. Es grenzt an vorhandene Erschließungsstraßen an und schließt eine Lücke im Band vorhandener Wohnbebauung an. Von der geringfügigen Arrondierung innerhalb der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des NSG erheblich zu beeinträchtigen.

Landschaftsschutzgebiet „Südost-Rügen“ / Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ Schutzzone III

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

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

2.2.7.) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar



Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

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

Gager, Februar 2015