

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith


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

mail: uhlig-partner@t-online.de
www.uhligundpartner.de

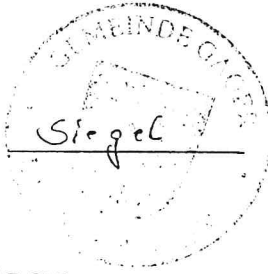
1. Änderung
des
Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 3
„Hafenrand Gager“


Gemeinde Gager / Rügen




Quilitzsch
Bürgermeister

Satzung




Quilitzsch
Bürgermeister

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung / Grundzüge der Planung

Die Planung zur 1. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf Teilumfänge der Festsetzungen innerhalb einer kleinen Teilfläche im Nordwesten (Teilbereich von Flst. 3). Die wesentlichen Änderungen sind

- der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Verringerung der zulässige Trauf- und Firsthöhe,
- die flächenneutrale Verschiebung der Abgrenzung der Mischgebietsfläche,
- die Darstellung einer neuen Grünfläche als private Badestelle,
- die geringfügige Reduzierung einer Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Alle anderen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bleiben unverändert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltbericht / Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB entfallen.

1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung soll das Baurecht der inzwischen erfolgten Objektplanung angepasst werden. In der Teilfläche 4 soll als Infrastrukturmaßnahme für den Port Gager eine Strandsauna mit privater Badestelle erreicht werden.

Bei der Planung sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) *Die Belange des Umweltschutzes:* Da die Änderung Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft betrifft, sind die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Gemäß § 1a BauGB sind bereits zulässige Eingriffe auch bei einer Änderung nicht erneut auszugleichen, das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten (Versiegelung) bzw. zum Schutz des Landschaftsbilds verringert (First- und Traufhöhe).
- 2) *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds:* Angesichts der prominenten Lage ist Auswirkungen auf der Orts- und Straßenbild großes Gewicht beizumessen.
- 3) *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 Entwurf zum 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.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1). Das Vorhaben dient der Stärkung der Wirtschaftlichkeit der Betriebe im Hafen (z.B. Verbesserung der Auslastung durch saisonverlängernde Angebote).

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. durch eine dem Grundstückswert angemessene Bebaubarkeit) in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.3) Ableitung aus FNP / Planungserfordernis

Die Gemeinde Gager verfügt nicht über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP).

1.4) Bestehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bisher sieht der B-Plan für die Teilfläche 4 eine Überbauung mit einer zulässigen GR von 139,50 qm in der Hauptanlage vor (GRZ von 0,25 bei 558 qm Mi-Fläche). Die bisherigen First- und Traufhöhen von 7,0 m ü.HN bzw. 12,0 m ü.HN. lassen die Errichtung eines Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss zu.

Das Baufenster mit 7,0 m auf 18,0 m umfasst 126 qm, darüber hinaus sind innerhalb der Mi-Fläche untergeordnete Bauteile, Terrassen bis zu einer Größe von 139,50 qm sowie Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen bis zu einer Größe von insgesamt 279 qm zulässig.

Die Fläche war bereits früher mit einem länglichen Baukörper bebaut, der Vorgängerbau wurde im Zuge der Freimachung und Neuerschließung der Flächen des B-Plans abgerissen.

1.5) Lage / Schutzgebiete

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

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

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

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

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

Der Großteil der Flächen der angrenzenden Hagenschen Wiek sind Teil des FFH-Gebites Nr. DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“.

1.6) Bemessungshochwasser

Für den Bereich des Boddens wird das Bemessungshochwasser mit 2,30 m ü.H.N. angegeben.

1.7) UVP

Mit der Änderung werden die Schwellenwerte der Anlage 1 UVPG nicht erreicht werden (Grenzwerte gemäß Nr. 18.7 für sonstige Städtebauprojekte mit einer Grundfläche über 100.000 m² UVP, ab 20.000 m² Grundfläche Vorprüfung).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Vorhabenbeschreibung

Mit der Einrichtung einer Badestelle am Beginn der Mole sowie dem Bau der Strandsauna soll der Nachteil der Lage am Booden (d.h. in relativ großer Entfernung zum Ostseestrand) ausgeglichen werden. Die Sauna als saisonverlängernde Maßnahme wird die Attraktivität der Anlagen im Hafen verbessern und damit eine ganzjährig überdurchschnittliche Auslastung garantieren können.

Die Errichtung der Strandsauna wird deshalb nicht nur dem im Bau befindlichen, gewerblich bewirtschafteten „Port Gager“ (Räucherei, Gaststätte und Beherbergung) vorbehalten sein, sondern sie steht darüber hinaus auch den anderen Nutzern im Bereich des Hafens sowie darüber hinaus

auch in der Ortslage zur Verfügung. Sowohl die Bewohner der privaten Wohn- und Ferienhäuser, die Gäste benachbarter Pensionen, aber auch die Nutzer der geplanten Boots- und Liegeplätze im Hafenbecken werden von der Maßnahme profitieren.

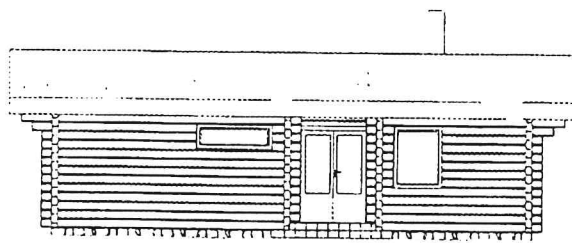
Die Strandsauna gliedert sich in ein flaches, mit Gründach versehenes Hauptgebäude von rund 101 qm an der Zufahrtsstraße auf der Mole sowie eine kleine separate Erdsauna von knapp 20 qm im tieferliegenden Bereich zum Wasser hin. Angesichts der großen Dachüberstände der als Blockhäuser geplanten Häuser erreichen die Gebäude jedoch eine Grundfläche (Projektion Dachfläche) von rund 175 qm.

Die nach LBO notwendigen Stellplätze werden neben dem Hauptgebäude unmittelbar an der Straße angeordnet.

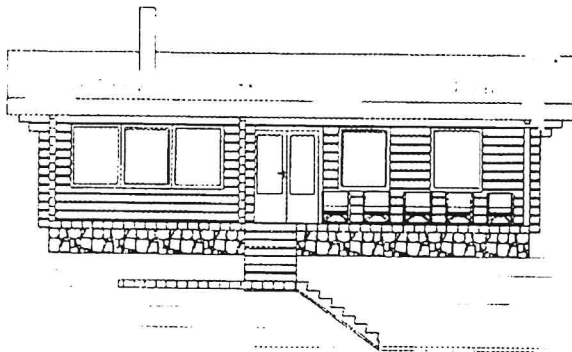
2.2) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen erstrecken sich auf folgende einzelne Punkte:

- 1) Die Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich an den im Hochbauvor-entwurf präzisierten Volumina aus. Dabei wird das Hauptvolumen nach Süden verschoben, so dass es deutlicher in räumlicher Verbindung mit den geplanten Wohn- und Ferienwohngebäuden entlang der Molenzufahrt steht. Der nahezu quadratische Baukörper (mit 12,0 m statt 18,0 m Länge) wird sich mit der geringen Firsthöhe (s.u.) und dem begrüntem Dach den anderen Gebäuden im Hafen unterordnen und weder vom Ort noch aus der Landschafts heraus störend in Erscheinung treten.
- 2) Die maximal zulässige Firsthöhe wird deutlich von 12,0 m ü.H.N. auf 6,5 m ü.H.N., die Traufhöhe von 7,0 m ü.H.N. auf 5,5 m ü.H.N. reduziert. Der Bau wird ein flachgeneigtes, begrüntes Dach erhalten. auf das bisher zulässige ausgebaute Dachgeschoss wird verzichtet. Angesichts der prominenten Lage werden Garagen in der Teilfläche 4 zukünftig ausgeschlossen; für den Stellplatznachweis nach LBO sind angesichts der Nutzung nicht überdachte Stellplätze ausreichend. Die gemäß § 21a BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um eine GRZ von 0,1 wird ausnahmsweise für die Dachüberstände der Hauptanlage zugelassen. Die Gebäude werden in ihrer Nutzfläche / Geschossfläche damit nicht wachsen, die in Summe zulässige Versiegelung durch Gebäude bleibt angesichts des Ausschlusses von Garagen gleich.
- 3) Angesichts der neuen Baufenster ist eine partielle Neuabgrenzung der Baugebietsfläche notwendig. Dabei wird die Flächengröße des Mischgebiets beibehalten (558 qm), so dass auch das flächenabhängige Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.
- 4) Die Festsetzungen des besonderen Nutzungszwecks „Wassersport“ wird um „Standbetrieb“ und „Strandsauna“ ergänzt. Beide Nutzungen sind im Mischgebiet gemäß Punkt I.1.1) der textlichen Festsetzungen zulässig (Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
- 5) Die Ausgleichsfläche A 1 wird leicht um ca. 5 % von 4.117 qm auf 3.893 qm verkleinert. Schon aus der Maßnahmenbeschreibung (Zulassen der natürlichen Vegetationsentwicklung mit Mahd im mehrjährigen Tournus zur Entwicklung von Hochstaudenfluren) ergibt sich jedoch, dass die Maßnahmefläche im Wesentlichen der Entwicklung / Sicherung / Aufwertung der vorhandenen Wiese dient. Die herausgenommenen Bereiche liegen tiefer unmittelbar am Fuß der Böschung / Mole im unmittelbaren Einwirkungsbereich der geplanten Nutzungen, zwischen Mischgebiet und Strand. Die herausgenommenen Flächen werden neu als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Badestelle dargestellt, es sind keine Gebäude geplant.



Vorderansicht M. 1:100



Rückansicht M. 1:100

2.3) Geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die örtliche Bauvorschrift über die Zulässigkeit flacher / flachgeneigter Dächer wird auf die Teilfläche 4 ausgeweitet.

2.4) Kosten für die Gemeinde Gager

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde Gager keine Kosten. Die Planung (1. Änderung des B-Plans) wurde durch den Vorhabenträger, die Port Gager Touristik & Erlebnis GmbH & Co KG, beauftragt.

Die Erschließung des Plangebiets wurde bereits fertig gestellt, die ersten Gebäude im Hafengebiet sind im Rohbau fertig.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Die formelle Umweltprüfung / Umweltbericht nach §2(4) BauGB sind nicht notwendig, da mit der Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das vereinfachte Verfahren nach § 13(1) BauGB angewandt wird.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere im Punkt 2 der Begründung dargestellt sind. Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Vergleich zu der bereits zulässigen Bebauung mit der Änderung keine erkennbaren Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden sind.

3.2) Auswirkungen

Auswirkungen auf Natur und Umwelt können sich theoretisch ergeben aus

- einer veränderten Grundfläche (Versiegelung),
- einer veränderten Gebäudehöhe (Orts- und Landschaftsbild),
- einer intensivierten Nutzung (Grünfläche statt Fläche für Maßnahmen).

Negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht nachweisbar, da bei allen Aspekten eine zusätzliche Belastung ausgeschlossen bzw. kompensiert werden kann.

- Die bisher zulässige Grundfläche wird beibehalten, da die für das Maß der baulichen Nutzung maßgebliche Bezugsgröße (GRZ, Größe der Mischgebietsfläche) nicht geändert wird. Die neu festgesetzte Überschreitung für Dachüberstände wird durch den Ausschluss von Garagen / überdachten Stellplätzen ausgeglichen.
- Die erheblich um 5,0 m reduzierte Gebäudehöhe wird sich auf das Landschaftsbild positiv auswirken. Auch die Tatsache, dass das Dach als begrüntes flachgeneigtes Dach ausgeführt werden soll, wird die Einbindung in das Landschaftsbild erleichtern. Die bauliche Nutzung fällt durch den Verzicht auf das ausgebaute Dachgeschoss (mit möglichen zusätzlichen 2/3 der Grundfläche als Geschossfläche) deutlich niedriger aus als bisher zulässig.
- Die geringfügige Verringerung der Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft um rund 5 % bzw. 224 qm zugunsten einer Grünfläche wird durch die Verringerung der Gebäudehöhe (verringerte Auswirkungen auf das Landschaftsbild) sowie durch die neu geplante Dachbegrünung kompensiert. Auch bisher waren für die Ausgleichsfläche keine speziellen Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, so dass im Streifen zwischen dem Mischgebiet „Wassersport“ und dem Strand mit vielfältigen Aktivitäten zu rechnen war. Die Festsetzung als Grünfläche lenkt den Nutzungsdruck auf den weniger wertvollen Teilbereich, so dass sich die restliche Fläche ungestörter entwickeln kann.

Die Anlage einer Badestelle im unmittelbaren Umfeld des Hafens an einer in jedem Fall durch Hafenbetrieb und Besucherverkehr belasteten Stelle (an der Außenseite der Hafentrampe) wird den

Nutzungsdruck auf wertvolle Uferbereiche außerhalb des Siedlungszusammenhangs reduzieren und ist deshalb auch im Sinne einer verantwortungsvollen Besucherlenkung zu befürworten.

3.3) Auswirkung auf Schutzgebiete

Auf die als FFH und EU-Vogelschutzgebiet eingestuften Flächen der angrenzenden Hagenschen Wiek wirkt sich das Vorhaben der 1. Änderung nicht negativ aus. Die Bebauung entspricht in ihrem Störpotenzial dem schon bisher Zulässigen.

□ FFH-Gebiet Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom

Das FFH-Vorschlagsgebiet Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom grenzt westlich und nördlich an die Fläche des Hafens Gager und damit mittelbar auch an das Plangebiet an. Als FFH-Arten werden Sumpf-Glanzauge, Schmale Windelschnecke, Bauche Windelschnecke, Große Moosfinger, Großer Feuerfalter, Meerneunauge, Flussneunauge, Rapfen, Großes Mausohr, Teichfledermaus, Finte, Bitterling, Fischotter, Seehund und Kegelrobbe genannt.

Als FFH-Lebensraumtypen sind im derzeitigen Meldebestand die folgenden dargestellt:

1110 Sandbänke mit nur schwacher, ständiger Überspülung durch Meerwasser, 1140 Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt, 1150 Lagunen (Strandseen), 1160 Flache große Meeresarme und -buchten, 1170 Riffe, 1210 Einjährige Spülsäume, 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, 1230 Atlantik-Felsenküsten und Ostsee-Fels- und -steilküsten mit Vegetation, 1330 Atlantische Salzwiesen, 2110 Primärdünen, 2120 Weißdünen mit Strandhafer, 2130 Graudünen mit krautiger Vegetation, 2180ß Bewaldete Bereiche der Atlantikküste, 2190 Feuchte Dünentäler, 3150 Natürliche Eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition, 3160 Dystrophe Seen, 5130 Formation von Juniperus communis auf Kalkheiden und -rasen, 6210 Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen, 6230 Borstgrasrasen montan (und submontan auf dem europäischen Festland), 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden, 6510 Magere Flachland- und Mähwiesen, 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Niedermoore, Hainsimsen-Buchenwald, 9130 Waldmeister-Buchenwald, Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, 9190 Alte bodensaure Eichenwälder mit Quercus robur auf Sandebenen, 91D0 Moorwälder, 91E0 Restbestände von Erlen- Eschenwäldern an Fließgewässern,

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den mit den Schutzerfordernissen definierten Schutzziele:

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

lebensraum, Wald- und Gehölzstrukturen mit Todholz als Winterlebensraum) sowie für Kegelrobbe und Seehund (Sicherung störungsarmer Küstengewässer, Block- und Sandstrände und Sandbänke).

Eine Zunahme direkter Nutzung von Wasserflächen ist mit Ausnahme des Badebetriebs nicht zu erwarten. Die Ausweisung einer Badestelle mit Infrastruktur (Strandsauna) wird die Nutzungen an dieser vorbelasteten Stelle im direkten Umfeld des Hafens / des Siedlungsbereichs konzentrieren und damit die Ausbreitung einer ungesteuerter Badenutzung in wertvollen natürlichen Strandabschnitten reduzieren.

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

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

□ Europäisches Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden (DE 1747-401)

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

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

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

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

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

Der räumliche Einwirkungsbereich der geplanten Bebauung wird durch die Änderung nicht beeinflusst. Auch die Strandnutzung im Bereich der Außenseite der Mole ist angesichts der be-

schränkten Schwimmfähigkeiten des Menschen räumlich eng begrenzt. Die Ausweisung einer Badestelle mit Infrastruktur (Strandsauna) wird die Nutzungen an dieser vorbelasteten Stelle im direkten Umfeld des Hafens / des Siedlungsbereichs konzentrieren und damit die Ausbreitung einer ungesteuerter Badenutzung in wertvollen natürlichen Strandabschnitten reduzieren.

Da die Änderung des B-Planes nur eine geringfügige Änderung der bisherigen Planung auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche darstellt, sind durch die 1.Änderung des B-Planes keine erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und –arten sowie der FFH-Erhaltungsziele zu erwarten. Das gilt ebenso für das EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden".

3.4) Planungsalternativen und -varianten

Angesichts des geringen Umfangs der Änderungen sowie des grundsätzlich bestehenden Baurechts (Vertrauensschutz) konnten keine sich wesentlich von der gewählten Lösung unterscheidenden Alternativen untersucht werden. Bereits vor der Aufstellung des B-Plans war die Teilfläche 4 mit einem Gebäude bebaut, was erst 2004 im Zuge der Freimachung und Neuerschließung der Bauflächen im Hafen abgerissen wurde.

Gager, Juni 2005
Dr. Raith