

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 378564
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 1. Ergänzung

Bebauungsplan Nr. 6

„Feriendorf Groß Zicker“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

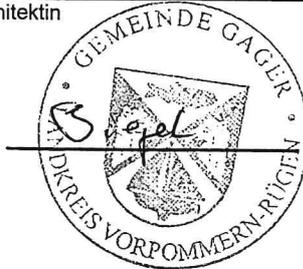


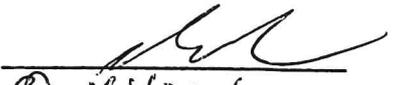

Qualitätschef
Bürgermeister



Begründung

Inhaltsverzeichnis




Rüdiger Quilitzsch
Bürgermeister

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	4
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	5
1.4.3.) Hochwasser / Überflutungsgefahr	6
1.4.4.) Aussagen im Landschaftsplan	6
1.5.) Plangrundlage	7
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Städtebaulicher Entwurf	7
2.2.) Festsetzungen	7
2.3.) Flächenbilanz	9
2.4.) Erschließung	9
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	9
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	9
3.) Auswirkungen	10
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	10
3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen	11
3.2.1.) Allgemeines / Methoden	11
3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild	12
3.2.3.) Schutzgut Mensch	17
3.2.4.) Schutzgut Kultur und Sachgüter	17
3.2.5.) Eingriffsermittlung	17
3.2.6.) Schutzgebiete	19
3.2.7.) Zusammenfassung	28

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus dem bestehenden Feriendorf „Groß Zicker“ und umfasst die Flurstücke 517 (teilweise), 520 (teilweise), 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 549 (teilw.) und 550 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Groß Zicker und Gager. Die Fläche beträgt rund 0,9 ha.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Zicker Ausbau und wird begrenzt

- im Norden, Osten und Westen durch den bestehenden Siedlungsbereich Groß Zicker Ausbau,
- im Süden durch den Bebauungsplan Nr.6 „Feriendorf Groß Zicker“.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der B-Plan „Ferienanlage Groß-Zicker“, der am 25.11.2013 der Gemeinde Gager als Satzung beschlossen wurde, im nördlichen Geltungsbereich ergänzt werden. Die Gemeinde möchte das Bauen insgesamt fördern und in mehreren kleinen, ortsbildverträglichen Maßnahmen die Attraktivität Gagers als Wohnstandort erhalten. Mit der Planung soll der Ort Gager im Bereich bestehender Ortsstrukturen als Maßnahmen der Innenentwicklung geringfügig verdichtet werden. Durch die Gemeinde werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Festigung und Entwicklung des Ortes Gager durch Arrondierung entlang bestehender Erschließungsstrukturen,
- die geringfügige Erweiterung des Wohnraumangebotes für die ortsansässige Bevölkerung
- eine bessere Ausnutzung bestehender Infrastrukturen sowie
- die Absicherung und Aufwertung eines bestehenden Touristik-Standortes durch die Ausweisung eines besonderen Freizeitangebotes.

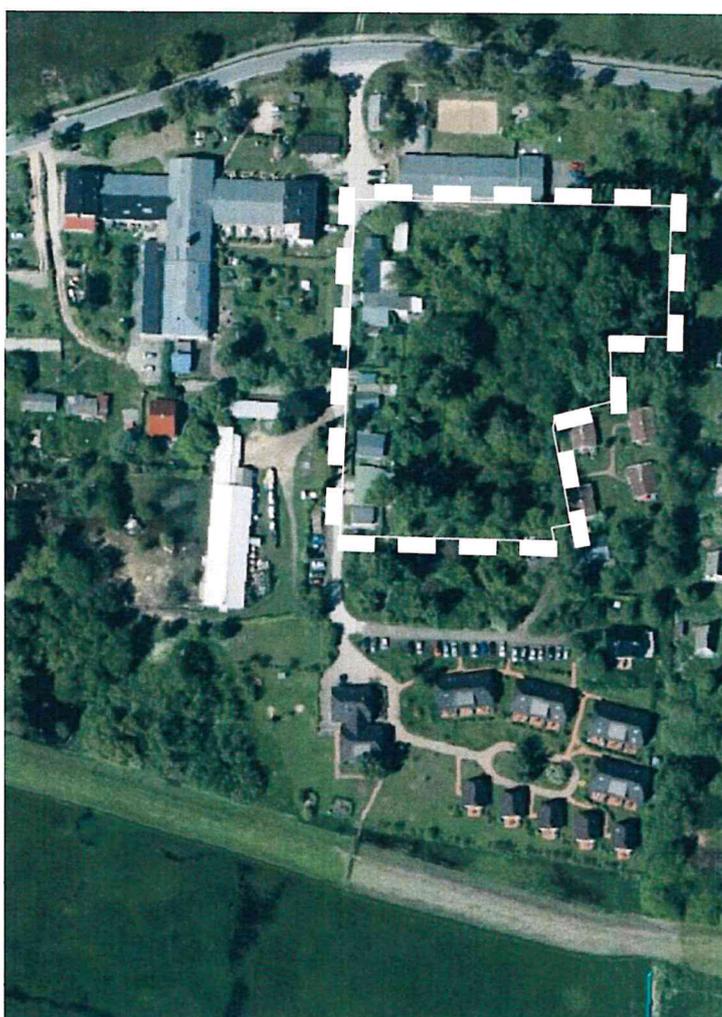


Abbildung 1 Luftbild mit Planungsumgriff
(Quelle www.umweltkaten.mv-regierung.de)

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 2014 noch 391. Außerdem werden in einer Tourismusregion wie dem Mönchgut Wohngebäude nicht nur zum Wohnen (1.Wohnsitz), sondern zum Ferienwohnen oder als Zweitwohnsitz genutzt. Angesichts der touristisch äußerst attraktiven Lagen der Gemeinde besteht keine Verfügbarkeit von freiem Wohn-

raum auf dem Markt.

Stabile Bevölkerungszahlen sind aber eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung (z.B. Erhalt der Infrastruktur). Daher soll die Schaffung eines entsprechend zeitgemäßen Wohnungsangebots, das auch die aktuellen Wohnflächenbedarfe berücksichtigt, unterstützt werden. In den neu ausgewiesenen Bauflächen besteht die Möglichkeit, Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen des angrenzenden Feriendorfs unterzubringen.

Ergänzend werden Grünflächen als Parkanlage zur Freizeitgestaltung im Rahmen der touristischen Nutzung angeboten. Die damit verbundene Aufwertung kommt der Gemeinde als touristische Destination zugute.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP), rechtswirksam seit 02.03.2011, ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet SO „Beherbergung“ dargestellt. Der den Siedlungsbereich im Westen und Süden begrenzende Hochwasserschutzdeich ist als Fläche für den Hochwasserschutz gekennzeichnet. In der Begründung zum FNP wird zu den Sondergebietsdarstellungen ausgeführt: „Die Sondergebietsausweisungen orientieren sich am Bestand; konkrete Entwicklungsmaßnahmen sind nicht absehbar.“

Die ca. 10,8 ha große Sondergebietsfläche in Groß Zicker Ausbau ist durch bestehende Ferienanlagen begründet, Erweiterungen sind innerhalb der eingedeichten Fläche möglich. Zusätzlich bestehen angrenzend zum Plangebiet Wohnnutzungen – teilweise genehmigt auf der Basis des § 34 BauGB. Mit dem Planverfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung kann die Fläche im Bebauungsplan als Wohngebiet dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß den Zielen der Planung anzupassen.

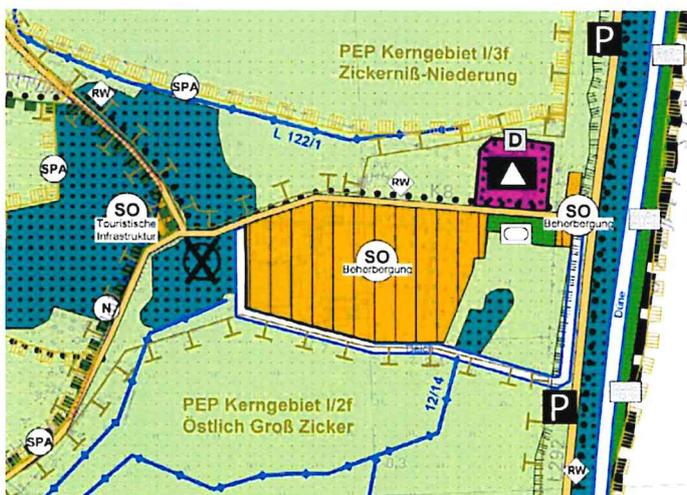


Abbildung 3 FNP Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 2 Karte RREP VP

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Gager hat gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) keine zentralörtliche Funktion. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren. Laut der Karte 1:100.000 des RREP VP befindet sich der Ergänzungsbereich in einem Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Entsprechend sind die Programmsätze 3.1.3 (4) RREP VP zu Touris-

musräumen und 5.3 (2) RREP VP zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz zu beachten. Das Planungsvorhaben entspricht Ziel 4.1 (4) RREP VP.

Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Ergänzung des B-Plans Nr. 6 „Feriendorf Groß Zicker“ der Gemeinde Gager stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Die Ergänzung schließt nördlich des Ursprungsplanes an. Das Ergänzungsgebiet ist teilweise bebaut. Insbesondere der Bereich entlang der Zufahrt zum Feriendorf ist eingeschossig mit mehreren Wochenendhäusern, Garagen und Nebengebäuden gesäumt. Im nördlichen Plangebiet bestehen Gehölzstrukturen.

Das Gebiet westlich des Plangebietes wird u.a. als Wohnstandort, Gasthof und Pension genutzt.

Im Norden begrenzen eine Zuwegung sowie ein eingeschossiger langgestreckter Barackenbau das Plangebiet. Im Osten bestehen Gehölzstrukturen.

Im Südosten besteht das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feriendorf Groß Zicker“ mit einem entsprechenden Freizeit- und Übernachtungsangebot.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt wie der Bestandsplan in einer vielfältigen Schutzgebietskulisse.

Schutzgebiete nach internationalem Recht





Abbildung 4 2000: FFH-Gebiete blau, EU-Vogelschutzgebiete braun (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

Westlich in einem Abstand von ca. 330 m liegt das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“, das die Zickerschen Berge sowie den Zicker See umfasst. In einem Abstand von ca. 190 m nördlich (bzw. 500 m westlich, 700 m südlich und 550 m östlich) liegt das EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die in einem Abstand von ca. 550 m gelegene Ostsee ist Bestandteil des FFH-Gebiets DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“.

Nationale Schutzgebiete/ - objekte

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

Die Zickerschen Berge sowie die Zicker See gehören zum NSG Nr. 189 „Mönchgut“. Dieses gehört zur Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

1.4.3.) Hochwasser / Überflutungsgefahr

Der B-Planergänzungsbereich befindet sich zwar nicht im unmittelbaren Küstenbereich, wäre jedoch bei Hochwasser in der Ostsee und Einstrom über Kaming / Zicker-See auf Grund seiner natürlichen Höhenlagen ohne Schutzmaßnahmen/-anlagen akut überflutungsgefährdet. Der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt 2,60 m NHN (siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V). NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes Mecklenburg-Vorpommern und liegt im Regelfall 15 cm über dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,60 m NHN entsprechen somit 2,45 m HN).

Zurzeit wird das Gebiet boddenseitig durch ein Doppelschutzsystem, bestehend aus dem Deich Schule Gager und aus dem Deich Groß Zicker-Thiessow, geschützt. Beide Deiche sind infolge ihrer Kontur nicht in der Lage, extreme Hochwasserereignisse schadlos zu kehren. Eine Versagenswahrscheinlichkeit kann bereits bei Hochwasser mit einem 5-jährigen Wiederkehrintervall (HW5) nicht ausgeschlossen werden. Demzufolge ist der Ergänzungsbereich als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) zu kennzeichnen.

Durch das StALU wurde in der Ursprungsplanung angemerkt, dass perspektivisch nicht mit einer weiteren Einstufung der beiden o.a. Deiche als Küstenschutzanlagen im Sinne des § 83 LWaG (Schutz der im Zusammenhang bebauten Ortslagen) zu rechnen ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisaufschiebungen oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

1.4.4.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Gager liegt kein Landschaftsplan vor.

1.5.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der Katasterkarte (Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) in digitaler Form der Ursprungsplanung vom 03.04.2013.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Mit der Planung werden ca. 3 Bauplätze für Wohnhäuser (als Ein- oder Zweifamilienhäuser) geschaffen. Mit der geringfügigen Baulandausweisung bleibt der für das ländliche Erscheinungsbild Gagers typische Landschaftsbezug mit großzügigen unbebauten Flächen erhalten. Gleichzeitig sollen die Freizeitbereiche des Feriendorfes um ausgewählte, die Nachbarschaft nicht störende Sportarten ergänzt werden. Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bereich ist weitgehend baulich vorgeprägt und grenzt im Norden und Westen, partiell auch im Süden an bestehende Bebauung an und stellt sich als Bestandteil des Ortsteils Groß Zicker Ausbau dar. Die im Plangebiet als zulässig ausgewiesene Grundfläche unterschreitet deutlich die Grenze von 20.000 qm. Die Verträglichkeit mit in der Nähe befindlichen Schutzgebieten wurde im Rahmen der Planaufstellung für den B-Plan Nr. 6 „Feriendorf Groß Zicker“ gutachterlich belegt. Das Plangebiet der Ergänzung liegt geringfügig tendenziell nochmals weiter entfernt von den untersuchten Schutzgebieten.

Die östlich des Plangebiets bestehenden Nutzungen werden nicht mit Baufenstern versehen. Hier besteht derzeit Bestandschutz. Alternative Nutzungsangebote sind bislang nicht geplant.

2.2.) Festsetzungen

Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig und werden lediglich ergänzt. Die Baugebietsausweisung umfasst anthropogen vorgenutzten Flächen.

Art der baulichen Nutzung

Das nördliche Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei der Auswahl der zulässigen Nutzungen wird der Nutzungskatalog der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung, aber auch die Nutzung des südlich angrenzenden Plangebietes berücksichtigt. Damit bleibt die Möglichkeit erhalten, in dem heterogenen Nutzungsumfeld dem Kanon eines WA entsprechende



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf der 1.Ergänzung



Nutzungen ausüben zu können. Beherbergungsnutzungen werden ausgeschlossen, da diese im Sondergebiet vorgehalten werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als störend für die bestehenden und geplanten Nutzungen angesehen.

Die Sondergebietsausweisung entspricht der derzeitigen Nutzung sowie den Ausweisungen des Ursprungsplans Nr. 6 „Feriendorf Groß Zicker“. Entsprechend wird der Bereich als Erholungs-sondergebiet / Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Maß der baulichen

Die bisher festgesetzte geringe bauliche Dichte von GRZ 0,2 wird auch auf das Wohngebiet angewendet. Angesichts einer bestehenden zweigeschossigen Bauweise in der näheren Umgebung soll auch im Wohngebiet eine Zweigeschossigkeit möglich sein. Zur Vermeidung eines nicht als Vollgeschoss anzurechnenden Staffelgeschosses wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Der Sondergebietsbereich wird – wie die Ursprungsplanung – als eingeschossig ausgewiesen.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die maximale Zulässigkeit von nur einer Wohneinheit je Gebäude führt im Falle einer zweigeschossigen Bebauung eher zu einer geringeren Versiegelung und bestärkt den durchgrünten Charakter der Ortslage. Die Ausweisung eines großen Baufensters gewährleistet eine flexible Umsetzung, mit der Ausweisung einer Wohneinheit je Wohngebäude bleibt eine kleinmaßstäbliche Bebauung gewährleistet. Dabei steht die Einzelhausbebauung in einem wohlthuenden Kontrast zu dem nördlich anschließenden 47m langen Riegel. Eine offene Bauweise mit einer Wohneinheit pro Gebäude stellt eine aufgelockerte, maßstäbliche Bebauung auch bei einem größeren Baufenster sicher.

Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche wird als Parkfläche und Anlage für die spielerische und sportliche Betätigung ausgewiesen. Ziel der die Grünfläche ergänzenden Nutzung ist die Aufwertung der Flächen als Parkanlage und ein Gewinn für die touristische Infrastruktur.

Der nicht durch bauliche Anlagen geprägte dargestellte Bereich wird als *öffentliche Grünfläche* normiert. Bei der Ausweisung als öffentliche Grünfläche –im Gegensatz zur privaten- kommt es auf den überwiegenden Nutzerkreis an. Kann eine Grünfläche von einem zumindest in der Theorie nicht begrenzten Kreis von Personen genutzt werden, ist die Grünfläche öffentlich. Dabei kommt es auf die Eigentumsverhältnisse an dieser Fläche nicht an. Als öffentlich ist eine Grünfläche daher dann festzusetzen, wenn sie von einer theoretisch nicht eingegrenzten Allgemeinheit genutzt werden kann. Ob für diese Nutzung ein Entgelt zu zahlen ist, ist dabei nicht von Belang. Die ausgewiesene Grünfläche steht als Teil des Feriendorfs sowie des gemeindlichen Tourismusangebots auch externen Nutzern (entgeltlich) zur Verfügung und unterscheidet sich damit von der privaten Weideflächennutzung der im Ursprungsplan bereits bestehenden Grünfläche.

Die ausgewiesene Grünfläche soll ergänzend dem bestehenden Feriendorf für grundsätzlich nicht störende sportliche Freizeitbetätigung und den damit verbundenen Einrichtungen zur Verfügung stehen. Nicht vorgesehen sind laute Freizeitaktivitäten wie Bolzen oder Kinderspielplätze. Diese scheiden als Nutzung zum Schutze bereits bestehender und zukünftiger (Freizeit-) Wohnnutzungen aus. Denkbar sind Aktivitäten und Sportflächen beispielsweise für Cricket, Bogenschießen, Tischtennis, Federball oder Boule. Grundsätzlich soll der Charakter einer Grünfläche erhalten bleiben, was auch einen Baumbestand mit einschließt.

Sonstiges

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die östliche Seite der Erschließungs-



straße mit überplant. Dadurch ergibt sich ein zusammenhängender Bereich.

Angesichts des ungenügenden Schutzes gegen Überschwemmungen durch die bestehenden Deiche wird für Neubauten eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe entsprechend dem Bemessungshochwasserstand (BHW) festgesetzt.

Im Planbereich befinden sich Leitungen, die als Leitungsrechte dargestellt sind. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Die genaue Lage der Leitung ist eventuell durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung*	Versiegelung Bestand	Zusätzliche Versiegelung
Wohngebiet	3.223 qm	644,6 qm	966,9 qm	--	966,9 qm
Sondergebiet §10 BauNVO	2.762 qm	552,4 qm	828,6 qm	421,6 qm	407,0 qm
Grünfläche	3.346 qm				
Verkehrsfläche (Bestand)	530 qm		530 qm	530 qm	
Gesamtgebiet	9.861 qm		1.795,5 qm		1.373,9 qm

* gem. § 19(4) BauNVO

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine bestehende Gemeindestraße (Boddenstraße) von der Landstraße (Kreisstraße RUE 8) aus erschlossen. Die als Mischverkehrsfläche gestaltete Stichstraße verfügt über keine Wendeanlage.

Angesichts der geringen Größe des Vorhabens ergeben sich keine wesentlich geänderten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Die Wasserversorgung kann über die bestehenden Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die Herstellung erforderlicher Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen.

Bestehende Leitungen im Bereich der Baugrundstücke werden als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Eine rechtliche Sicherung ist allein über eine Eintragung Grundbuch verbindlich.

Die Löschwasserversorgung im Ortsteil Zicker Ausbau erfolgt unabhängig vom Trinkwassernetz über zwei bestehende Löschwasserteiche.

Abwasserentsorgung: Eine Übernahme des Schmutzwassers in die öffentlichen Anlagen und Beseitigung in der Kläranlage Göhren ist gesichert. Der Anschluss erfolgt an die örtlichen Entsorgungsanlagen. Das bestehende Umfeld ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, der Ausbau führt angesichts der geringen Größe zu keinen geänderten Anforderungen hinsichtlich der Kapazität. Die Herstellung der Grundstücksanschlusskanäle für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung zu beantragen. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des ZWAR. Die Erschließungsbeiträge für die Inan-



spruchnahme der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage werden neu festgestellt.

Niederschlagswasser: Angesichts der Tatsache, dass das gesamte Gebiet nicht an das Regenwassernetz angeschlossen ist, verweisen sowohl der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ wie auch der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen auf die Notwendigkeit einer dezentralen Versickerung vor Ort. Angesichts der anstehenden grundwasserbestimmten Sande im Plangebiet wie in den angrenzenden Bereichen des Ortsteils Groß Zicker Ausbau kann das Niederschlagswasser versickert werden.

Elektroversorgung / Telekommunikation: Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Bestehende Kommunikationsleitungen im Bereich der Baugrundstücke werden als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Eine rechtliche Sicherung ist allein über eine Eintragung Grundbuch verbindlich.

Müllentsorgung: Angesichts des geringen Ausbaustandards der bestehenden Boddenstraße besteht für das Müllfahrzeug keine Wendemöglichkeit auf öffentlichen Flächen. Bisher erfolgt der Wendevorgang unter Nutzung der privaten Flächen des Feriendorfs.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Müllfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen/-wege und nicht ohne weiteres Stichstraßen befahren. Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft kann einen Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle festlegen.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (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 des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Angesichts der Lage in einem hochwertigen Landschaftsraum, angrenzend an vielfältige Schutzgebietsausweisungen (vgl. 1.4.2) ist den Belangen des Naturschutzes eine hohe Bedeutung beizumessen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Planung sich auf den vorgenutzten Bereich des bestehenden Feriendorfs beschränkt. Zur offenen Landschaft ist der Siedlungsbereich Groß Zicker Ausbau durch einen Hochwasserschutzdeich abgegrenzt. Als Maßnahme der Innenentwicklung an einem baulich vorgeprägten Standort trägt das Vorhaben zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen bei.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (insb. bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld) angemessen zu berücksichtigen.



3.2.) **Umweltrelevante Auswirkungen**

3.2.1.) **Allgemeines / Methoden**

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

Das Plangebiet liegt auf der Insel Rügen, im Nord- und ostrügenschem Hügel- und Boddenland auf der Halbinsel Mönchgut. Es liegt südlich der Kreisstraße RÜG 8 zwischen der L 292 und dem Ort Gager und bildet den südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Zicker Ausbau. Das Plangebiet umgebend schließen weitere Siedlungsflächen an.

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

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß §18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die gemeindliche Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

Methoden: Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte 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), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde der Gehölzbestand erfasst und der nach § 2 LWaldG M-V vorhandene Wald ausgewiesen. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der angrenzenden Natura 2000 Gebiete wird standort- und vorhabenspezifisch nachgewiesen.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft, d.h. der Verzicht auf zusätzliche bauliche Anlagen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Realisierung des Vorhabens werden die am Standort bestehenden und angrenzenden Nutzungen (Wohnen / Ferienwohnen / Beherbergung) gefestigt und moderat um 3 Bauplätze für allgemeine Wohnzwecke ergänzt. Da aber die Wohn- und Beherbergungsnutzung am Standort Groß Zicker Ausbau insgesamt nicht erheblich ausgeweitet werden, wird sich der Nutzungsdruck auf die Naturbereiche im näheren Umfeld nicht wesentlich verändern.

Durch die Planung werden deshalb vor allem kleinräumig Veränderungen im Hinblick auf Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

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



3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild

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.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung: Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der vorhandene aufgelockerte Baumbestand im Gebiet werden als positive Faktoren im Hinblick auf die zu bewahrenden Nutzungen betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes grundwasserbestimmte Sande vor (fb 2, Umweltkarten MV). Im westlichen Teil schließen tiefgründige Niedermoorstandorte an (fb 10, Umweltkarten MV). Das Plangebiet ist bereits zu Teilen bebaut (voll- und teilversiegelt) und gänzlich eingedeicht, die unversiegelten Flächen sind vorwiegend unter Grünland und werden intensiv teils als Weide, teils als Freizeitbereiche genutzt. Der Deich schließt im Süden direkt an das Plangebiet an, im Westen verläuft er in einer Entfernung von ca. 50 m.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz, die gem. §§ 5 Abs. 3 und 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen wären, registriert.

Bewertung: Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet. Die Planung umfasst vorwiegend durch Bebauung geprägte Flächen innerhalb eines bereits langjährig bebauten Gebietes mit anteiligen Versiegelungen. Zusätzliche Versiegelung innerhalb des Gebietes ist durch den Bau der geplanten Gebäude nicht zu vermeiden.

Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Wasser

Bestand: Im Plangebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Gewässer vorhanden. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist der Grundwasserstand sehr hoch und in regenreichen Zeiten steht hier das Wasser auch oberflächlich.

Das Plangebiet wird als Gebiet ohne nutzbares Grundwasser angegeben (Quelle: Umweltkarten MV). Der Grundwasserflurabstand ist geringer als 2m. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt östlich des Plangebietes 0,0m und steigt westlich des Plangebietes auf 2,5m. Die Grundwassergeschützteit wird gering bewertet.



Das Plangebiet wird dem oberirdischen Einzugsgebiet 9671999210 (Graben aus Lobbe) zugeordnet. Es entwässert in die Ostsee/Hagensche Wiek/Einlauf Zickerniss.

Bewertung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Eine Entwicklung von Bauplätzen inmitten des Siedlungsbereiches birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Anfallendes Niederschlagswasser verbleibt im Naturraum.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet innerhalb der Ortslage die potenzielle natürliche Vegetation nicht aus. Südlich des Plangebietes jenseits des Deiches sind Bodensaure Stieleichenmischwälder (Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten) und nördlich des Plangebietes jenseits der Straße sind Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche ausgewiesen. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst eine Waldfläche, die von Siedlungsgehölz umgeben ist, eine mit Siedlungsgebüsch bewachsene Fläche sowie im Bereich der vorhandenen Bebauung des Feriendorfes Groß Zicker Ziergärten mit einzelnen Bäumen.



Abb. 6: Kartierung Gehölzbestand, August 2015

Legende:

- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PGZ Ziergarten
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- OVW Wirtschaftsweg, versiegelt

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status
1	Acer pseudoplatanus	25, 41	3	Zwiesel, einseitige Krone	S
2	Sorbus aucuparia	19, 17, 6	4	Triesel	
3	Acer pseudoplatanus	54, 56	5	Zwiesel, braune Blattränder	§
4	Malus spec.	*100	5	einseitige Krone	S
5	Prunus mahaleb	116	7	steht sehr schief, einseitige Krone	S
6	Prunus mahaleb	112	6,5	schiefer Stamm, lichte Krone	S
7	Prunus spec.	*90	5,5	einseitige Krone	W



8	Acer pseudoplatanus	32	3	in den Metallzaun eingewachsen	
9	Acer pseudoplatanus	52	5	in den Metallzaun eingewachsen	S
10	Acer pseudoplatanus	55	5,5	in den Metallzaun eingewachsen	S
11	Acer pseudoplatanus	72	6	in den Metallzaun eingewachsen	W
12	Acer pseudoplatanus	29	2,5	in den Metallzaun eingewachsen	W
13	Acer pseudoplatanus	32	3,5		W
14	Acer pseudoplatanus	50	5		W
15	Acer pseudoplatanus	72	8		W
16	Acer pseudoplatanus	49	3		W
17	Acer pseudoplatanus	*65	6	schiefer Stamm	W
18	Acer pseudoplatanus	72	7,5	einseitige Krone	W
19	Acer pseudoplatanus	48	5,5		W
20	Acer pseudoplatanus	23	2,5		W
21	Alnus spec.	102	9		W
22	Alnus spec.	*95	8		W
23	Alnus spec.	64	6,5		W
24	Alnus spec.	*120	9,5		W
25	Alnus spec.	*130	10		W
26	Acer pseudoplatanus	36	3		W
27	Pinus spec.	55	4	kaum Nadeln	S
28	Acer pseudoplatanus	*105	8		§
29	Acer pseudoplatanus	*90	6,5		S
30	Acer pseudoplatanus	125, 123	12	Zwiesel	§
31	Populus tremula	165, *180	10, 7	Zwiesel, Höhle zwischen den Stämmen, lichte Krone	S
32	Populus tremula	*90, 80	8	Zwiesel	S
33	Populus tremula	*130	11		S
34	Populus tremula	*120	10		S
35	Populus tremula	*180	12	Stamm fast komplett mit Efeu bewachsen	W
36	Populus tremula	*130	6		W
37	Populus tremula	*150	10	Stamm mit Efeu bewachsen	W
38	Populus tremula	310	14		W
39	Populus tremula	*160	9		S
40	Populus tremula	*300	13	Stamm mit Efeu bewachsen	W
41	Populus tremula	*150	9		W
42	Populus tremula	251	11		W
43	Fraxinus excelsior	121	10		W
44	Fraxinus excelsior	52	3,5	einseitige Krone	S
45	Fraxinus excelsior	96	8		S
46	Fraxinus excelsior	54	5,5		S
47	Fraxinus excelsior	*60	5		W
48	Fraxinus excelsior	*50	6		S
49	Populus tremula	*125, 120	13	Zwiesel	§
50	Aesculus hippocastanum	*130	11	Höhle im Stamm, von Miniermotte befallen	W
51	Betula pendula	*80	8,5		S

aufgenommen am 04.08.2015

S = Schutz nach Baumschutzsatzung Gager

§ = Schutz nach § 18 NatSchAG MV

W= liegt im derzeitigen Wald im Sinne des Forstrechtes

* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit nur geschätzt



Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Großgrün im Plangebiet werden im Zuge der Neubebauung Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Biotope nach § 20 NatSchAG MV sind im Wirkungsbereich des Vorhabens, angenommen sind 50 m ab der Grenze des Geltungsbereichs, 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 nach einer Erstsprache des Plangebietes nicht beauftragt.

Generell: Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich und ist geprägt von den Nutzungen einer Ferienhaussiedlung einschließlich Lagerflächen und Kleintierhaltung. Es ist vollständig vom Deich umgeben. Die Waldfläche erstreckt sich im östlichen Bereich des Plangebietes und wird zusätzlich von Siedlungsgehölzen und -gebüsch in den nördlichen, südlichen und östlichen Bereichen begrenzt. Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen und der vorgefundenen Biotopstruktur ist nicht von einem erhöhten Lebensraumpotential für geschützte Arten auszugehen.

Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer.

Die Darstellung der Fischottervorkommen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005) erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der Störwirkung durch den Menschen stark eingeschränkt. Das Plangebiet ist eingezäunt und umgeben von Wohn- bzw. Ferienhausnutzung. Daher erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter als höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Vögel: Der Baumbestand wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Aktuell wurden keine Nester gefunden. Die bestehenden Ferienwohngebäude wurden nicht näher untersucht, da hier aktuell kein Änderungsbedarf besteht.

Da nicht auszuschließen ist, dass der zu rodende Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Für den derzeit ausgewiesenen Wald gelten die Bestimmungen des Forstrechts. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde (Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen) abzustimmen.

Fledermäuse: Die Nebengebäude (Gartenlauben, Garagen) im Plangebiet weisen teilweise offene Türen und Fenster sowie Spalten auf, die ein Hineingelangen von Fledermäusen ermöglichen. Hinsichtlich des Potenzials Lebensraum für Fledermäuse kann eine Nutzung als temporäres Sommerquartier nicht ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse würden in der näheren Umgebung mit Gehölz- und Offenlandstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten am Gebäude- bzw. Gehölzbestand ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Generell sind hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier), Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Landschaftsbild



Bestand: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in den Landschaftsbildraum Wiesenniederung zwischen Middelhagen und Klein Zicker (Nr. III 7 – 3) eingeordnet. In den außerhalb des Deiches gelegenen Gebieten sind Grünländer und Röhrichte die prägenden, das Landschaftsbild positiv beeinflussenden Strukturen. 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 sehr hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das innerhalb des Deiches gelegene Plangebiet ist als Teil des Siedlungsbereiches durch die Bebauung, die Waldfläche und die baumbestandenen Grünflächen des Siedlungsraumes gekennzeichnet und hebt sich so klar ab von der Weite der umgebenden Landschaft.

Bewertung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

3.2.3.) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist vom Siedlungsbereich Groß Zicker Ausbau umgeben. Es grenzen weitere Flächen mit Wohn- bzw. Beherbergungs-/Ferienhausnutzung und damit grundsätzlich schutzbedürftige bzw. sensible Nutzungen an.

Im Plangebiet selbst werden jedoch nur solche Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet und in der Umgebung bereits vorhanden bzw. allgemein zulässig sind. Erheblich emittierende Nutzungen (Schadstoffe, Lärm) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich angesichts der überschaubaren Größe des Plangebiets vorhabenbedingt kaum messbar erhöhen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird die Ausweisung von Bauplätzen für allgemeine Wohnzwecke unter dem Aspekt des Mangels an derartigen Bauplätzen im weiten Umfeld als positiv bewertet.

3.2.4.) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.

3.2.5.) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm sind durch die Baumschutzsatzung Gager geschützt. Neben der Baumschutzsatzung von Gager greift für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,3 m ergänzend der Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Da die Baumschutzsatzung jedoch ein höheres Kompensationserfordernis vorsieht, erfolgt die Kompensation gem. Baumschutzsatzung Gager.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Gager

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen (Bäume



mit einem Stammumfang ab 50 cm) ist gemäß der am Tage der Antragstellung gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Gager auszugleichen.

Demnach sind nach dieser Satzung geschützte Bäume und Gehölze zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung und Beeinträchtigung zu bewahren. Bäume im Sinne dieser Satzung sind:

- Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,0 m Höhe,
- Mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist,
- Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen,
- Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammumfang ab 10 cm sowie Esskastanie (*Castanea sativa*) und Walnuss (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang ab 50 cm,
- Kern- und Steinobstarten, wenn sie von Größe und Wuchs her das Landschafts- und Ortsbild prägen (Höhe größer als 8 m, Krone mehr als 4 m Durchmesser),
- Sträucher und Bäume jeglicher Art (außer amerikanischer Trauben-Kirsche und vorbehaltlich weiterer nichtheimischer Arten) wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 m² bedecken,
- Ersatzpflanzungen ohne Rücksicht auf den Stammumfang.

Nicht unter die Bestimmungen dieser Satzung fallen vor allem Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, erwerbsmäßig genutzte Gehölzbestände, Obstgehölze mit Ausnahme o.g. aufgeführten Landschafts- und Ortsbildprägenden, Bäume im Geltungsbereich geschützter Biotope, Bäume in Alleen und Baumreihen.

Die Kompensationsmaßnahmen bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bestimmen sich folgendermaßen. Beträgt der Stammumfang 50 bis 80 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang zwischen 80 und 110 cm, sind 2 Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Bei einem Stammumfang von über 110 cm ist für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten nach Maßgabe der Gemeinde auszuführen. Ersatzpflanzungen auf fremden Grundstücken setzen die schriftliche Zustimmung des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten zur Pflanzung und Pflege voraus.

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Gager wie folgt bewertet:

Legende zu Verlust an Einzelbäumen

¹ Bäume, die in einen Metallzaun eingewachsen sind

² Bäume in schlechtem Zustand/ krank

* Pappeln (*Populus tremula*)

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung
50 - 80	1	9 ¹ , 10 ¹ , 27 ² , 44, 46, 48
81 - 110	2	28, 29, 32*, 45
ab 110	3	30, 33*, 34*, 49*
ab 140	4	31*, 39*

Tabelle: Verlust an Einzelbäumen

Im Zuge der schrittweise geplanten Umsetzung der Planinhalte ist die Fällung von jeweils betroffenen Einzelbäumen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. In diesem Zusammenhang wird der erforderliche Ausgleich festgesetzt.



Eingriffsermittlung (forstlich)

Es wird eine Waldumwandlung auf 4.032m² angestrebt. Durch das Forstamt Rügen wurde der Bestand auf Grundlage des Berechnungsmodells des Landesforstamtes Mecklenburg-Vorpommern bewertet. Pro Quadratmeter wird entsprechend ein Waldäquivalenzpunkt von 3,79 angesetzt.

Dem Wald wurde im Ergebnis ein Wert von 15.265 Waldpunkten beigemessen. Zum Ausgleich des mit in der Umsetzung des Projektes verloren gehenden Waldes ist mit dem Antrag auf Waldumwandlung eine Erstaufforstung im Wert von 15.265 Waldpunkten nachzuweisen.

Externer Waldausgleich

Zur Kompensation der ermittelten 15.265 Waldpunkte wird eine Zahlung in das *Waldkompensationskonto Prosnitz* festgesetzt. Das Waldkompensationskonto Prosnitz (Gemeinde Gustow, Gemarkung Prosnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist eine von der Landesforst M-V anerkannte private Sammelkompensationsmaßnahme für forstlichen Ausgleich.

Ein Waldpunkt wird im Waldkompensationskonto zu 1,10 € netto gehandelt. Für den zu erbringenden Ausgleich von 15.265 Waldpunkten sind 16.791,50 € (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer brutto **19.981,89 €**) in das Waldkompensationskonto Prosnitz zu zahlen.

Mit Erbringung der festgesetzten Zahlung in das *Waldkompensationskonto Prosnitz* gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die forstlichen Belange für das Vorhaben als ausgeglichen.

3.2.6.) Schutzgebiete

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.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- FFH-Gebiet DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen* (westlich 330 m)
- SPA –Gebiet DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* (nördlich 190 m) -
- FFH-Gebiet DE 1749-302 *Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht* (östlich 550 m)

Das FFH-Gebiet DE 1749-302 *Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht* liegt in einem Abstand von 550 m östlich zum Plangebiet. Kausal der Planung zuzuordnende Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erkennen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in Abstand von ca. 330 m zum FFH-Gebiet DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen*. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend 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.

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 Freizeitaktivitäten 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.



Abb. 8: FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen mit Plangebiet (Umweltkarten MV) und FFH-DE 1749-302 Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht

Die folgende Tabelle listet die für das FFH-Gebiet DE 1648-302 benannten Lebensraumtypen auf und stellt deren eventuelle Betroffenheit dar.

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp	vom Vorhaben betroffen
1150*	Lagunen des Küstenraumes	-
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	-



Natura 2000-Code	Lebensraumtyp	vom Vorhaben betroffen
1170	Riffe	-
1210	Einjährige Spülsäume	-
1220	Mehriährige Vegetation der Kiesstrände	-
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten	-
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)	-
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)	-
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	-
3150	Natürliche eutrophe Seen mit Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	-
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco brometalia</i>)	-
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (<i>Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis</i>)	-
7230	Kalkreiche Niedermoore	-
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo Fagetum</i>)	-
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	-
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio Acerion</i>)	-
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>	-

Tabelle 1: FFH-Lebensraumtypen des Gebietes DE 1648-302 gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004, Aktualisierung Juni 2014 (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. Im Plangebiet gibt es keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Störwirkungen durch den Menschen würden den Fischotter stark einschränken. Das Plangebiet ist eingezäunt und umgeben von Wohn- bzw. Ferienhaus.
<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, Aktualisierung Juni 2014

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren:



Zu betrachten ist die innerhalb des Siedlungsgebietes Groß Zicker Ausbau liegende Erweiterungsfläche des „Feriendorfes Groß Zicker“ (B-Plan Nr. 6.1., Gemeinde Gager, vgl. entsprechende Ausführungen unter Punkt 3.2.1). Es sollen 3 zusätzliche Bauplätze für allgemeine Wohnzwecke geschaffen und vorhandene Ferienwohngebäude in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Plangebiet ist vom Feriendorf „Groß Zicker Ausbau“ und gewerblich genutzten Nebengebäuden umgeben und hat keine Verbindung zur offenen Landschaft. Beansprucht werden eine Waldfläche sowie Biotoptypen der Siedlungsflächen. In gewissem Umfang sind eine Wandumwandlung und Baumfällungen erforderlich. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes und wird gegenüber dem Schutzgebiet durch vorhandene bauliche Nutzungen abgegrenzt. Das Siedlungsgebiet ist durch den Deich, die Straße nach Groß Zicker und die dazwischen liegenden Grünländer vom FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen, das 330 m weiter westlich liegt, getrennt. Es besteht kein unmittelbarer räumlicher Bezug zwischen Plangebiet und Schutzgebiet.

Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet nicht aus (geordnete Abwasserentsorgung).

Abgrenzungen des Wirkraumes: Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE), Anlage 22 wird Wohnnutzungen ein Wirkradius von 20 m und ein erweiterter Wirkradius von 50 m beigemessen. Die Wirkradien von 20 bzw. 50 m liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Die geringste Entfernung zum Schutzgebiet beträgt 330 m in westlicher Richtung.

Vom Vorhaben ausgehende intensivere Nutzungen des Schutzgebietes sind nicht absehbar.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das umliegende Schutzgebiet ist bereits heute durch menschliche Nutzungen geprägt. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt innerhalb bereits nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Derzeit besteht das Plangebiet im Osten aus der Waldfläche die von Siedlungsgehölsen umgeben ist und im Westen aus dem Feriendorf sowie den als Lager und für Kleintierhaltung genutzten Nebengebäuden. Die Bodenstruktur und der Wasserhaushalt sind anthropogen verändert (großflächig versiegelt, eingedeicht). Die Gebäude des Feriendorfes und weitere gewerblich genutzte Gebäude und Freiflächen (Lager, Kleintierhaltung) befinden sich im Plangebiet.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiter als Ferienanlage genutzt werden. Die Erweiterung des Angebotes im Feriendorf durch das Zulassen von allgemeinen Wohnnutzungen bietet die Chance auf eine zeitgemäße Entwicklung. Diese würde bei Nichtdurchführung des Projektes nicht genutzt werden. Die Waldfläche bliebe der natürlichen Sukzession überlassen.

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 Plangebietes, des relativ geringen Planumgriffs, 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.

Folglich können keine Minderungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes „Küstenlandschaft Südost-Rügen“ (1648-302): Das Vorhaben ist innerhalb bereits langjährig nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen geplant. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes ist durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht erkennbar.

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.

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. 190 m zum Plangebiet, westlich beträgt die Entfernung zum Plangebiet ca. 350 m, östlich ca. 500 m und südlich ca. 550 m. Folglich ist die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzansprüchen der gebietsrelevanten Arten zu prüfen.



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

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.

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 Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten. Die Bodden werden traditionell im Rahmen der kleinen Küstenfischerei mit Reusen, Stellnetzen bewirtschaftet. Auf Küstenüberflutungsmooren findet Grünlandwirtschaft statt. Große Brackwasserlagunen werden von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt.

Der Greifswalder Bodden ist laut Karte „Rastgebiete und Artvorkommen“ der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale ein Rastgebiet (B-[A]), in dem regelmäßig die quantitativen Kriterien für international bedeutsame Vogelkonzentrationen erreicht oder überschritten werden und in dem bis 1998 regelmäßig die quantitativen Kriterien für international bedeutsame Konzentrationen um das Mehrfache überschritten wurden. Die Zickersee (ca. 550 m südlich des Plangebietes) wird als Gewässer 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. Weiterhin wird sie als Ruhengewässer für Tauchenten eingestuft.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen keine Rastgebietsfunktion auf. Das Plangebiet wird intensiv durch den Menschen genutzt und weist keine Strukturen auf die rastenden Vögeln als Nahrungsbiotop dienen könnten. Weiterhin ist die Anlage eingedeicht, sodass der räumliche Bezug zu den umgebenden Flächen gelockert ist.

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: Zu betrachten ist die innerhalb des Siedlungsgebietes Groß Zicker Ausbau liegende Fläche des „Feriendorfes Groß Zicker“ (B-Plan Nr. 6, Gemeinde Gager, vgl. entsprechende Ausführungen unter Punkt 3.2.1).

Das Plangebiet ist mit dem Feriendorf „Groß Zicker Ausbau“ und gewerblich genutzten Nebengebäuden bebaut. Beansprucht werden eine Waldfläche sowie Biotoptypen der Siedlungsflächen. Es sollen 3 zusätzliche Bauplätze für allgemeine Wohnzwecke geschaffen und vorhandene Ferienwohngebäude in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Waldumwandlung und die Entnahme von Bäumen sind in gewissem Umfang geplant. Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgebietes. Im Vergleich zur Vorbelastung werden durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet. Auswirkungen (visuelle und akustische Störungen) werden, aufgrund der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen, nicht erwartet. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen. Stoffliche Einflüsse auf das Schutzgebiet gehen vom Plangebiet nicht aus (geordnete Abwasserentsorgung).

Abgrenzung des Wirkraumes: Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE) Anlage 22 wird Wohnnutzungen ein Wirkradius von 20 m und ein erweiterter Wirkradius von 50 m beigemessen. Die Wirkradien von 20 bzw. 50 m liegen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das umliegende Schutzgebiet ist bereits heute durch menschliche Nutzungen vorgeprägt. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt innerhalb bereits nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Derzeit besteht das Plangebiet im Osten aus der Waldfläche die von Siedlungsgehölsen umgeben ist und im Westen aus dem Feriendorf sowie den als Lager und für Kleintierhaltung genutzten Nebengebäuden. Die Bodenstruktur und der Wasserhaushalt sind anthropogen verändert (großflächig versiegelt, eingedeicht). Die Gebäude des Feriendorfes und weiter gewerblich genutzte Gebäude und Freiflächen (Lager, Kleintierhaltung) befinden sich im Plangebiet.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiter als Ferienanlage genutzt werden. Die Erweiterung des Angebotes im Feriendorf durch das Zulassen von allgemeinen Wohnnutzungen bietet die Chance auf eine zeitgemäße Entwicklung. Diese würde bei Nichtdurchführung des Projektes nicht genutzt werden. Die Waldfläche bliebe der natürlichen Sukzession überlassen.

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 nahe liegenden offenen Grünlandflächen sowie der Gewässer (Hagensche Wiek und Zicker See) sind die Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die relevanten Biotoptypen umfassen.

dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	Seen und Boddem mit größeren störungsarmen Bereichen als Schlafgewässer., große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	offene, reich strukturierte Kulturlandschaft (insbesondere Grünland)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	Störungsarme Abschnitte des Greifswalder Boddens. Und nahe gelegene Altbaumgruppen oder Altbäume mit Großhöhlenangebot	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Goldregen-	<i>Pluvialis apr-</i>	große, offene, unzerschnittene und störungsarme Landwirtschaftsflächen ohne oder mit niedriger Vegetation	Keine Beeinträchtigung von Lebens-



dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
pfeifer	<i>caria</i>		raumelementen
Graugans	<i>Anser anser</i>	Größere Gewässer mit störungsarmen Sandbänken, Flachwasserbereichen und Buchten sowie nahe unzerschnittenen und störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Heidelerche	<i>Lullula arbotrea</i>	Lichte Kiefernwälder auf Sand, trockene Gras- und Staudenfluren oder ähnliche Flächen, Wegränder und Säume im Übergang zwischen Wald und Offenland	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	Offene, unzerschnittene und störungsarme Flächen mit fehlender oder niedriger und lückenhafter Vegetation (insbesondere Grünland und seichte Uferbereiche, weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen)	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Kranich	<i>Grus grus</i>	Unzerschnittene störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat in der Nähe der Schlaf- und Sammelplätze	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
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
Nonnengans, Weißwangengans	<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
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	Ausgedehnte störungsarme, weitgehend ungenutzte Schilfröhrichte angrenzend an ausgedehnte Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland), Kleingewässer mit Schilfröhricht in der Offenlandschaft	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) mit Laubwäldern, Mischwäldern mit Altbeständen, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen und hohen Grünlandanteilen sowie möglichst hoher Strukturdichte	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Rotschenkel	<i>Ringia totanus</i>	Feucht- und Nassgrünlandbereiche oder temporär versumpfte Gebiete mit nicht zu hohem Graswuchs	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Saatgans	<i>Anser fabilis</i>	Große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	Fisch- und wasservogelreiche größere Gewässer als Nahrungshabitat, störungsarme Wälder, ersatzweise Feldgehölze mit Altbestand	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Seggenrohrsänger	<i>Acrocephalus paludicola</i>	Großflächige störungsarme Großseggenriede mit lückigen, niedrigwüchsigen Schilfröhrichten	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche von Seen und Bodden (Schlafgewässer) sowie unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Sperbergrasmücke	<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



dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	Ausgedehnte Komplexe aus Feucht- und Nassgrünland, Grünlandbrachen, Seggenrieden, verlandeten Torfstichen	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	Grünland (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland) mit Deckung gebender Vegetation, flächige Hochstaudenfluren, Seggenriede sowie Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen	Keine Beeinträchtigung von 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
Zwergschwan	<i>Cygnus colymbianus</i>	Störungsarme Flachwasserbereiche von Seen und Bodden, sowie große unzerschnittenen und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	Keine Beeinträchtigung von Lebensraumelementen

Das Vorhaben liegt außerhalb des Schutzgebietes. Für das Vorhaben werden keine Fläche beansprucht, die Lebensraumelemente der aufgeführten Arten 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, das Flächen nutzt, die bereits anthropogen beeinflusst sind und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegen wirkt. Durch das Vorhaben wird es möglich, die Qualität der bestehenden Anlage zu heben. Durch Festsetzungen und bauliche Beschränkungen werden negative Auswirkungen minimiert.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen SPA: Ausgehend vom dargestellten Wirkradius der zusätzlich geplanten Wohnnutzung, welcher sich ausschließlich auf den Bereich bestehender Siedlungsnutzungen beschränkt, sind keine Auswirkungen auf das EU Vogelschutzgebiet und seine maßgeblichen Gebietsbestandteile erkennbar.

Die Bebauung, umgeben von Nutzungen des Ortsteiles Groß Zicker Ausbau, innerhalb des eingedeichten Geländes wird keine zusätzlichen Störungen des SPA bzw. Beeinträchtigungen der Rastplatzfunktion hervorrufen.

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

In einer Entfernung von ca. 330 m westlich vom Plangebiet jenseits der Straße 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.

Bewertung: Die Ausweisung von 3 Bauplätzen für Wohnnutzungen sowie die Festsetzung bestehender Ferienwohnnutzungen stellt keine Veränderung gegenüber dem Schutzgebiet dar und wird im Rahmen der vorhandenen Beeinträchtigungen abgedeckt.

Das Plangebiet ist durch den Deich, die Straße nach Groß Zicker und die dazwischen liegenden Grünländer vom Naturschutzgebiet getrennt. Ein unmittelbarer räumlicher Bezug zwischen Plan- und Schutzgebiet ist nicht gegeben.

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



Landschaftsschutzgebiet "Südost-Rügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen" Schutzzone III

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

Das Vorhaben gilt als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

3.2.7.) 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	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gager, November 2016