



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25  
Tel/Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Villa Louisa"**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

## **Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh / Rügen**

### **Satzungsexemplar**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Grundlagen der Planung.....</b>	<b>4</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	4
1.2.1) Planungsziele.....	4
1.2.2) Notwendigkeit.....	4
1.2.3) Plangrundlage.....	4
1.2.4) Vorhabenträger/Kostenübernahme.....	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	5
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.4.3) Küstenschutzgebiet.....	5
<b>2. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>6</b>
2.1) Entwurf.....	6
2.1.1) Nutzungskonzept.....	6
2.1.2) Städtebaulicher Entwurf.....	6
2.1.3) Alternativen.....	6
2.2) Flächenbilanz.....	7
2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
2.4) Erschließung.....	7
2.4.1) Erschließung.....	7
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	7
2.5) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.5.1) Art der baulichen Nutzung.....	8
2.5.2) Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.5.3) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	8

<b>3. Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	11
3.2.2) Betrachtung des Naturhaushaltes .....	11
3.2.3) Mensch und seine Gesundheit.....	19
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	19
3.2.5) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	19
3.2.6) Zusammenfassung.....	22
3.2.7) Monitoring.....	23

# 1. Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortes Juliusruh an der Ringstraße und besteht aus dem bisher nur gering bebauten Grundstück (Flst. 42, 41/4 der Flur 5, Gemarkung Presenske). Das Plangebiet umfasst ca. 0,3 ha.

## 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Gegenstand der Planung ist die Errichtung von drei Wohngebäuden zur Fremdenbeherbergung in offener zweieinhalbgeschossiger Bauweise im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Die Planung ist eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich und soll eine angemessene (effiziente und dadurch sparsame) Nutzung der Siedlungsflächen ermöglichen. Gleichzeitig sollen allgemeine Qualitätsziele für die Neubebauung gesichert werden (Maßstäblichkeit, Anordnung, Bepflanzung).

### 1.2.2) Notwendigkeit

Die angestrebte verdichtende Bebauung des rückwärtigen Areals fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. Mit der Planung soll die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die beabsichtigte Nachverdichtung geschaffen werden.

### 1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung des Plangebiets durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen.

### 1.2.4) Vorhabenträger/Kostenübernahme

Vorhabenträger sind die ortsansässigen Grundstückseigentümer Anke und Andreas Tschöpe, Ringstraße 3, 18556 Juliusruh-Breege.

Der Gemeinde entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Durchführungsverpflichtung und die Kostenübernahme z.B. für Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Hierbei wird vom Vorhabenträger vertraglich zugesichert, dass der Gemeinde durch das Vorhaben keine Kosten entstehen werden.

## 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Breege liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Der gesamte Bereich Juliusruh wird darin als sonstiges Sondergebiet dargestellt. Das SO-Gebiet dient vorwiegend dem Tourismus. Dominierend sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen zur Freizeitgestaltung und zur gesundheitlichen, sozialen, kulturellen Betreuung der Urlauber sowie Läden. Ergänzend zulässig sind Wohnungen.

### 1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Gemeinde Ostseebad Breege ist der Bereich Juliusruh als Siedlungsbe-  
reich dargestellt.

## **1.4) Bestandsaufnahme**

### **1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Im Plangebiet besteht derzeit die Villa Louisa, die vorwiegend als Pension und Gaststätte genutzt wird.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen vorwiegend touristische Nutzungen.

- westlich grenzt das Hotel „Svantevit“ an das Plangebiet (Ecke Ringstraße/Wittower Straße),
- südlich auf der anderen Straßenseite der Ringstraße befindet sich eine große Baustelle (ehem. Kurhaus),
- westlich sowie nördlich schließen weitere Ferien- und Wohngebäude an.

### **1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Juliusruh, Schutzgebiete befinden sich vor allem im näheren und weiteren Umfeld.

#### Internationale Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet von Breege-Juliusruh wurden Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Special Protection Areas) sowie FFH-Gebiete (Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) ausgewiesen. Im Umfeld des Plangebietes (innerhalb des 300m-Radius) liegt ein marines FFH-Gebiet.

#### FFH marin DE 1345-301

Das marine FFH-Gebiet DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ erstreckt sich über eine Fläche von 7.580ha und umfasst die Riffe, die sich nach Norden, nach Westen zum Dornbusch-Kliff (Hiddensee) und nach Osten um das Kap Arkona erstrecken.

Seine südlichste Spitze liegt in einer Entfernung von ca. 190m zum Schwerpunkt des Plangebietes.

#### Nationale Schutzgebiete und -objekte

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

Ein großer Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des 200-m-Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB ist das Bauverbot des § 19 LNatG M-V nicht anzuwenden.

##### Alleen gem. § 27 LNatG M-V

Der Bestand an Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) entlang der Ringstraße ist als Allee gem. § 27 LNatG M-V geschützt.

##### Geotope nach LNatG M-V

Das Plangebiet liegt im Bereich des Geotops Nr. G2\_265 mit der Bezeichnung „Küstendünen Schaabe“.

##### Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V

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

### **1.4.3) Küstenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Küstenschutzgebiets "Rügen/Schaabe", das Vorhaben bedarf der Zulassung nach § 136 LWaG M-V i.V.m. dem Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates des Bezirks Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von

erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Entwurf

#### 2.1.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Errichtung von drei zweieinhalbgeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 18 Wohneinheiten mit je zwei bis drei Zimmerappartements vorwiegend zur Ferienwohnnutzung vor. Die Bebauung setzt damit die Entwicklung im Umfeld des Plangebiets in vergleichbarem Maßstab fort.

Neben dem Altbau (GR ca. 200 qm) werden ein großes Gebäude mit GR 260 qm sowie zwei kleinere mit je 180 qm errichtet (insgesamt 620 qm GR Neubau).

#### 2.1.2) Städtebaulicher Entwurf

Die Anordnung und vor allem die Ausrichtung der Gebäude reagiert auf die Randbedingungen des Grundstücks: Die Gebäude orientieren sich um eine gemeinsame Mitte, die durch die geplante Bepflanzung entsprechend akzentuiert wird. Durch die gegeneinander versetzte bzw. verdrehte Stellung ergeben sich individuelle Aus-/Durchblicke; zudem entsteht ein abwechslungsreiches Bild, das die Monotonie einer rein additiven Anordnung vermeidet. Nach Süden wird die Bebauung durch die bestehende Villa Louisa an der Ringstraße abgeschlossen.

Die Stellplätze liegen im Wesentlichen zwischen dem bestehenden Gebäude der Villa Louisa sowie den Neubauten; zusätzliche Parkplätze für das bestehende Gebäude werden im Südwesten angeordnet.



#### 2.1.3) Alternativen

Im Vorfeld waren von Seiten des Vorhabenträgers alternative Bebauungsmöglichkeiten des Plangebiets untersucht worden, die eine stärkere Verdichtung sowie größere Baukörper vorgesehen hatten. Die gefundene Lösung mit einer ortstypisch kleinteilig strukturierten Bebauung stellt einen guten Ausgleich zwischen ökonomischen Anforderungen des Vorhabenträgers, einer sinnvollen Nutzung von Siedlungsfläche (effiziente und damit sparsame Bodennutzung) sowie den Belangen des Ortsbilds dar.

## 2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Art der Fläche	Größe	Anteil	GR Gebäude Planung	GR gesamt Planung	GR Gebäude Bestand	GR gesamt Bestand
Sondergebiet	2.760 qm	100%	900 qm	1.600 qm	470 qm	ca. 870 qm

Insgesamt ergibt sich damit eine Grundflächenzahl von etwas über 0,3. Die gesamte Versiegelung nimmt um gut 730 qm zu.

## 2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Pflanzung festgesetzte Einzelbäume bereichern das Ortsbild, binden die neue Anlage in die Umgebung ein und werden auch als Kompensation für den Verlust der innerörtlichen Freiflächen betrachtet.

Die bauliche Verdichtung wird das Ortsbild geringfügig verändern, wobei das Landschaftsbild, vom Strand aus betrachtet, bewahrt wird.

Das Vorhaben respektiert die Schutzansprüche der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über die Ringstraße. Es werden zwei Zufahrten vorgesehen.

#### ÖPNV

Westlich des Planbereichs besteht an der Wittower Straße in vergleichsweise geringer Entfernung die Bushaltestelle.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwassererschließung für das Plangebiet ist gegeben. Die innere Erschließung wird neu aufgebaut.

#### Abwasserentsorgung

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

Das auf bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Die Möglichkeit zur Versickerung (insb. Abstand zum Grundwasserleiter) wurde durch ein Bodengutachten nachgewiesen (Bestandteil des Durchführungsvertrags).

#### Stromversorgung

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

## **2.5) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.5.1) Art der baulichen Nutzung**

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Bau- gebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung innerhalb der näheren Umgebung. Festgesetzt wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie in Anlehnung an die angrenzende Bebauung ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Feriengebiet. Damit ist der städtebauliche Rahmen für die bauliche Nutzung bestimmt (Kriterium der städtebaulichen Verträglichkeit).

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen wird entsprechend dem vorhabenbezogenen Planungsansatz nach § 9(2) BauGB darüber hinaus eingegrenzt auf solche Gebäude und Anlagen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zuvor verpflichtet.

### **2.5.2) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird absolut als zulässige Grundfläche festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksgröße entspricht die Festsetzung (GR 900 qm) einer vergleichsweise geringen GRZ von 0,32. Um den Ansprüchen an Nebenflächen (Parkierung, Terrassen) zu entsprechen, darf die GR abweichend von §19(4) BauNVO bis 1600 qm überschritten werden (entspricht bei Anwendung von § 19(4) insgesamt einer baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4).

Grundsätzlich wird eine Zweigeschossigkeit angestrebt. Um jedoch neben einem ausgebauten Dachgeschoss auch moderne Lösungen mit Staffelgeschoss zuzulassen, werden dreigeschossige Gebäude ausnahmsweise zugelassen. Bei der Bedingung der Ausnahme wird auf die Formulierung der früheren LBauO M-V zurückgegriffen (GR des Dachgeschosses max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses); zudem wird allseitig ein Rücksprung von mind. 0,7m vorgeschrieben.

Um die Gebäude in der Höhenentwicklung zusätzlich zu begrenzen, werden die maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Die festgesetzten zulässigen Höhen entsprechen der umgebenden Nachbarbebauung, so dass sich ein einheitliches Bild ergibt. Mit der Festsetzung der First- und Traufhöhen ist die Höhenausdehnung eindeutig festgelegt.

### **2.5.3) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festlegung der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen soll zum Einen das Konzept mit drei freistehenden Einzelbaukörpern verbindlich gesichert, zum Anderen aber größtmögliche Spielräume für die weitere Ausarbeitung des Hochbauentwurfs erhalten werden.

Die Baufenster werden deshalb recht großzügig festgelegt, so dass die hochbauliche Entwurfsplanung nicht durch unnötige Zwänge eingeschränkt oder unsinnig auf das derzeitige Vorkonzept fixiert wird.

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

Zum Schutz der Alleebäume werden die zulässigen Einfahrtsbereiche im einzelnen ausgewiesen; außerhalb der Einfahrtsbereiche sind Einfahrten unzulässig.

Der Plan enthält Pflanzgebote von Einzelbäumen, welche vor allem dem Erhalt des Ortsbildes dienen. Bestandteil der grünordnerischen Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Als Einzelmaßnahme wird festgesetzt:

A 1 Pflanzung von 7 Einzelbäumen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 in den jeweils benannten Pflanzqualitäten zu verwenden. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege in den der Pflanzung folgenden drei Vegetationsperioden. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann bis zu 5m vom dargestellten Standort abweichen.

Pflanzenliste 1:

*Laubgehölze:* Sorbus aucuparia (*Eberesche*), Quercus robur (*Stiel-Eiche*), Betula pendula (*Hänge-Birke*) in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm.

*Nadelgehölze:* Pinus sylvestris (*Gemeine Kiefer*) in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 200-225cm, Breite 125-150cm.

*Obstgehölze:* Malus (*Apfel*), Pyrus (*Birne*), Prunus (*Kirsche*) in Sorten, Juglans regia (*Walnuss*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12cm.

### 3. Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

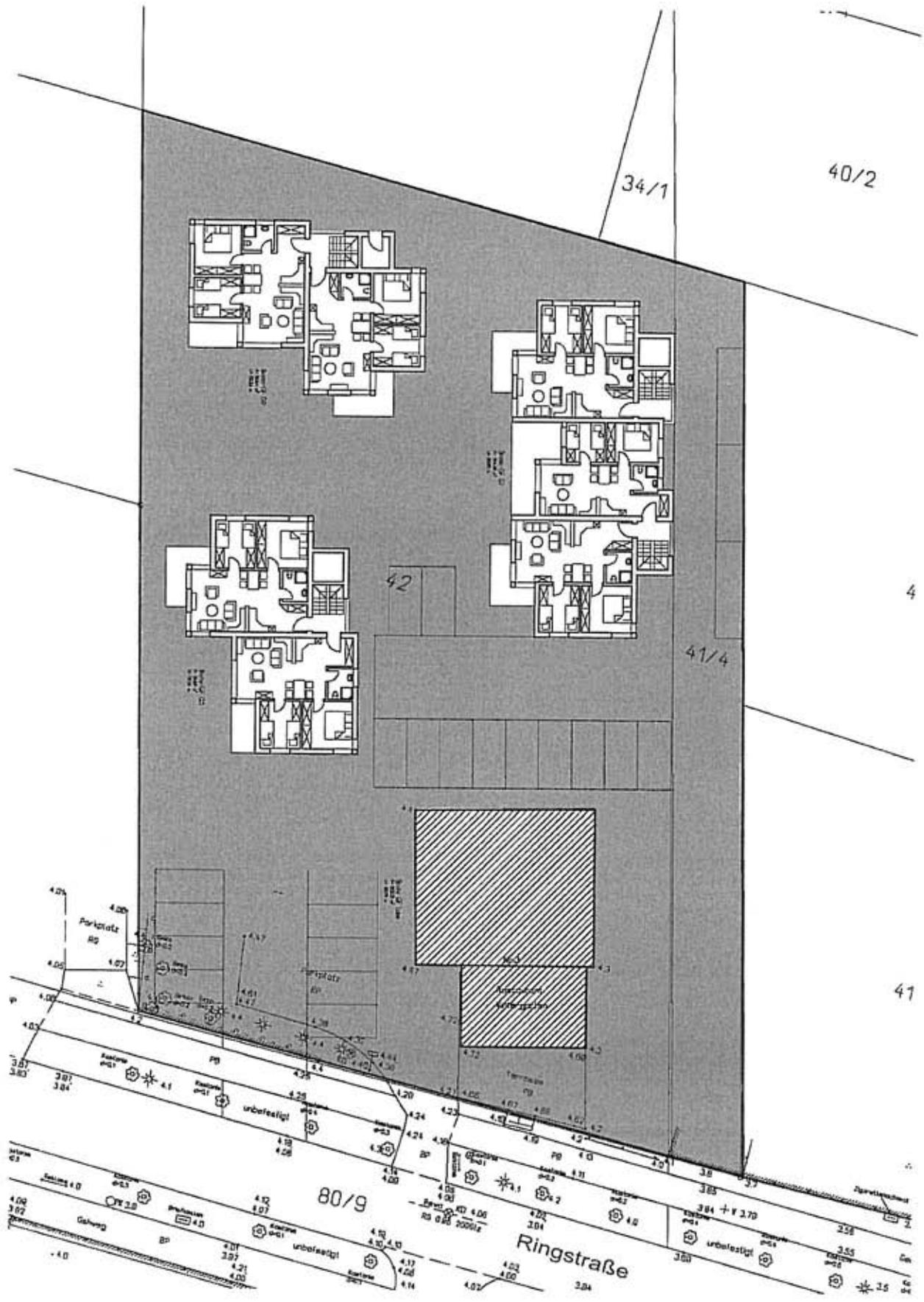
Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunkt-raum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung eines qualitativvollen, differenzierten Beherbergungsangebots. Mit dem Ausbau der Beherbergungskapazität wird gleichzeitig die Voraussetzung für eine Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebots geschaffen (tourismusorientierter Einzelhandel, Dienstleistungen). Gleichzeitig jedoch darf die Attraktivität der zentralen Ringstraße (Aufenthaltsqualität) nicht zugunsten von privaten Verwertungsinteressen in Frage gestellt werden.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt innerhalb der Ortslage Juliusruh, jedoch noch teilweise innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V. Dem Naturschutz ist deshalb eine durchschnittliche Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken umgebender Schutzgebiete sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch ästhetische Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB werden jedoch Maßnahmen zur Nachverdichtung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern.

- *Die Belange des Ortsbilds:* Auch wenn die Attraktivität des Seebades Juliusruh vor allem aus der Lage am Strand sowie der Schönheit der Küstenlandschaft resultiert, ist das Ortsbild und damit die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum von nicht zu unterschätzender Bedeutung für den Tourismus. Durch die lange verzögerte Bebauung des bereits am Beginn des 20. Jahrhunderts gegründeten Seebads ist der zentrale Bereich weniger als in anderen Seebädern historisch geprägt. Um so wichtiger ist es, eine angemessene architektonische Ausformung der Bäderarchitektur unter Wahrung der Maßstäblichkeit der Baumassen zu finden.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.



## **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### **3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung**

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

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

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

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

Der Baumbestand im Plangebiet umfasst überwiegend Birken (*Betula pendula*), Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) sowie Obstgehölze (*Prunus/Kirsche*, *Pyrus/Birne*) und fällt demnach nicht unter den Schutz des § 26a LNatG M-V.

### **3.2.2) Betrachtung des Naturhaushaltes**

#### Methoden:

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

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

#### Alternativen

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen touristischen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Breege-Juliusruh darf schon aus Gründen der Nachfrage nach Bauflächen auf die mögliche behutsame Entwicklung dieses bereits langjährig vorgenutzten Standortes nicht verzichtet werden. Durch die Nachverdichtung bereits baulich vorgenutzter Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsräumen für dieses Vorhaben vermieden werden. Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:* Schon wegen der Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Juliusruh wird die Realisierung des Vorhabens sich nur äußerst kleinräumig bemerkbar machen. Im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad zunehmen.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:* Angesichts des Nutzungsdrucks ist davon auszugehen, dass ohne geordnete Planung über kurz oder lang eine Nachverdichtung im vorderen Bereich entlang der Ringstraße erfolgen wird (zulässig nach § 34 BauGB). Dabei wird es zu deutlich größeren, massiveren Baukörpern kommen, um die geringere Fläche zu kompensieren. Der derzeit durch Obstgehölze prägende Blockinnenbereich könnte zwar mit der vorhandenen Bebauung an Ferienunterkünften erhalten werden, würde jedoch von der

Straße aus durch die massierte Bebauung abgetrennt und nicht mehr wirksam. In wie weit im rückwärtigen Bereich Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen würden, kann nicht sicher abgeschätzt (aber auch nicht ausgeschlossen) werden.

### Klima

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

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

Aufgrund der Nähe zur Ostsee und der ständigen Luftzirkulation liegen im Plangebiet auch trotz der umfangreichen versiegelten Flächen im straßenseitigen Bereich keine thermischen Belastungen vor.

**Bewertung:** Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der aufgelockerte Baumbestand im Umfeld werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet.

**Entwicklungsziel:** Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

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

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

### Boden

**Bestand/ Bewertung:** Im Plangebiet stehen gemäß geologischer Karte durch See- und Strandwall-sande unterlagerte Dünsande an, welche durch vorausgegangene Nutzungen (Errichtung von Gebäuden, Einebnung des Geländes, Abgrabung von leichtwelligen Dünenkonturen) überformt wurden. Markant ist der Geländeunterschied zum östlich angrenzenden Grundstück.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Geotops Nr. G2\_265 mit der Bezeichnung „Küstendünen Schaabe“. Der Schutzstatus wurde auch für das bebaute und langjährig in Nutzung befindliche Gemeindegebiet Breege-Juliusruh beibehalten. Die im Geotopbogen aufgeführte besondere Naturnähe kann in dieser Situation nicht nachvollzogen werden. Etwa  $32\%$  des Plangebietes sind derzeit mit Haupt- und Nebengebäuden überbaut bzw. Wege- und Stellflächen versiegelt. Das Gelände ist durch vorausgegangene Nutzungen teilweise anthropogen überformt worden. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden kann das Flurstück nicht als ungestört angesprochen werden.

Durch die erweiterte Versiegelung der Oberfläche werden die Bodenfunktion im Plangebiet geringfügig beeinträchtigt. Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich. Anlage- und

betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken und die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Bodenverhältnisse weitestgehend erhalten bleiben. Zusätzliche Versiegelungen im Umfeld der bestehenden Ferienbebauung durch bauliche Verbesserungen (Anbau von Terrassen, Verbesserung der Zuwegung) würden weitere Versiegelungen mit sich führen.

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits anthropogen überformten Geländes trägt dem Gebot der Minimierung Rechnung.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche erhöht sich um ca. 730 m<sup>2</sup>. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

### Wasser

Bestand/ Bewertung: Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 190m westlich der Ostsee. Fließgewässer sind im Planumfeld nicht vorhanden. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Es existiert ein Grundwassergefälle und somit eine -fließrichtung hin zur Ostsee.

Der 200m Küstenschutzstreifen verläuft in Nord-Süd-Richtung etwa mittig durch das Grundstück. Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes Schaabe.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens würde die relativ ungestörte Situation des Grundstücks nicht verändern.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern bzw. beeinträchtigen. Beeinträchtigungen durch lokale Versiegelungen werden durch die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet zu Teilen kompensiert.

Bewertung: Die oberflächennahe Lage des Grundwasserspiegels erfordert erhöhte Aufwendungen bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers. Im Plangebiet ist dem Schutz des Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

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

Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von durchschnittlich 20-25 % im Plangebiet sehr hohe Bedeutung (Stufe 4), das nutzbare Grundwasserdargebot wird als Bereich mit hoher Bedeutung (>1.000<10.000 m<sup>3</sup>/d) klassifiziert. (Quelle: Gutachtlicher Landschaftsplan der Region Vorpommern)

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

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rück-

halteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell beeinträchtigenden Nutzungen vor. Der Verbleib des Oberflächenwassers im Gebiet minimiert

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

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

### Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. In der Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) wird für das Plangebiet Weißmoos-Krähenbeer-Eichen-Kiefern-Küstenwald benannt.

Tatsächlich liegt das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Juliusruh. Der Vegetationsbestand des Grundstücks weist keine naturnahen Strukturen im Sinne der potenziell natürlichen Vegetation auf. Der straßenzugewandte Teil der Grundstücksfläche ist durch die vorhandene Villa Louisa mit ihren Anbauten, Terrassen und Funktionseinrichtungen sowie einen Parkplatz geprägt. Randlich, sowohl straßenzugewandt als auch entlang der westlichen Grundstücksgrenze, sind relativ junge Einzelbäume, zumeist Birken vorhanden. Die östliche Grundstücksgrenze wird das Haus begleitend flächig von dichtem Ziergehölz bedeckt.

An den Rändern sind aufgrund unterlassener Pflege Gehölzstrukturen aus beispielsweise Holunder, Berg-Ahorn und Kirsche sowie einer kleinen Kastanie und einer kleinen Ulme herangewachsen. Insbesondere die Kastanie und die Ulme weisen für ihre junges Alter erhebliche Schäden an Stamm und Ästen auf. Die randlichen Gehölze haben ihren Standort zumeist unmittelbar auf der Grundstücksgrenze bzw. im Traufbereich von benachbarter Bebauung, so dass diese auf Dauer nicht gehalten werden können. Der Geländeunterschied an der östlichen Grundstücksgrenze muss zugunsten der erforderlichen Zufahrt ausgeglichen werden. Auch hier ist der Erhalt des Gehölzbestandes nicht möglich.

Insgesamt wird das nicht bebaute Grundstück als Ziergarten angesprochen, der neben den erwähnten Obstbäumen noch von Koniferen (Thuja / Chamaecyparis) und einigen Ziergehölzen wie Flieder (Syringa vulgaris) sowie Haselnuss (Corylus avellana) bestanden ist.

In Ergänzung der Vegetation auf dem Grundstück wurde auch der Bestand an Alleebäumen entlang der Grundstücksgrenze in seinen Wesenszügen erfasst (Bäume mit den Nummern A1-A8), da aufgrund der geplanten Teilung des Grundstücks eine weitere Grundstückszufahrt erforderlich wird. Die Alleebäume wurden im Jahr 2003 als Grundlage einer Gestaltungsplanung für den Straßenraum erfasst, bewertet und zur Fällung beantragt. Die nach durchlaufenem Verfahren unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände erteilte Fällgenehmigung vom Dezember 2003 hatte eine Gültigkeit von 3 Jahren und wurde seitens der Gemeinde nicht zur Verlängerung beantragt. Demzufolge steht der Alleebaumbestand derzeit wieder unter dem besonderen Schutz des § 27 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommerns.

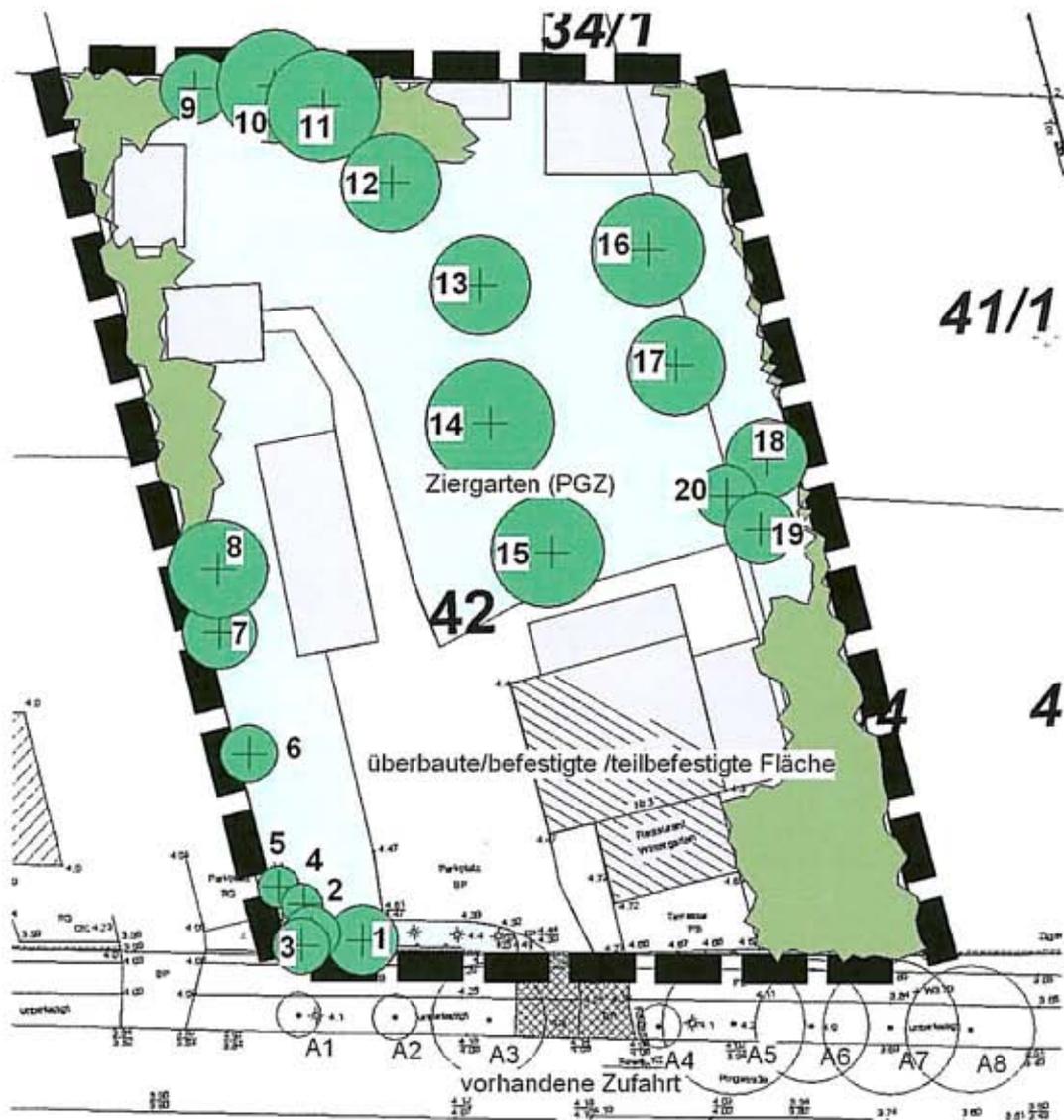


Abbildung 1: Bestand Biotoptypen

Die Darstellung des Bestandes an Gebäude und befestigten Flächen erfolgte unter Verwendung von Luftbilddaten sowie einer Begehung am 05.06.08.

Folgende Einzelbäume wurden erfasst:

Baum Nr.	Baumart	Stamm Ø in m	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
1	Betula pendula	0,2	4		F
2	Betula pendula	0,2	3		F
3	Betula pendula	0,2	4		F
4	Betula pendula	0,2	1,5		F
5	Pyrus spec.	0,2	2		F
6	Betula pendula	0,15	4		F
7	Prunus avium	0,5	10		F
8	Acer pseudoplatanus	0,35	8		F
9	Betula pendula	0,3	4		F
10	Acer pseudoplatanus	0,3	8		F
11	Acer pseudoplatanus	0,35	8		F
12	Aesculus hippocastanum	0,3	5		F
13	Pyrus spec.	0,5	10		F

Baum Nr.	Baumart	Stamm Ø in m	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang
14	Prunus avium	0,5	10		F
15	Prunus avium	0,5	10		F
16	Prunus avium	0,5	10		F
17	Prunus avium	0,5	10		F
18	Acer pseudoplatanus	0,3	8		F
19	Prunus avium	0,5	10		F
20	Betula pendula	0,3	4		F
A1	Aesculus hippocastanum	0,1	3	Jungbaum	E
A2	Aesculus hippocastanum	0,1	3	Jungbaum	E
A3	Aesculus hippocastanum	0,4	10		E
A4	Aesculus hippocastanum	0,1	3	Jungbaum	E
A5	Aesculus hippocastanum	0,3	10		E
A6	Aesculus hippocastanum	0,2	8	vermutlich nachgepflanzt, viel Totholz, Schäden an Stamm und Krone, von Bäumen A 5 und A7 im Wuchs unterdrückt	F
A7	Aesculus hippocastanum	0,4	10		E
A8	Aesculus hippocastanum	0,4	10		E

*Pflanzen / Bewertung:* Die auf dem Grundstück vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Geprägt wird die Grün-Kulisse vor allem durch den alten Obstgehölzbestand, welcher jedoch vorhabenbedingt nicht zu erhalten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Pflanzen dar.



Abbildung 2: Baum Nr. A6 mittig im Bild

Um die zweite (östliche) Zufahrt für das hintere Grundstück (nach der Teilung) herstellen zu können ist es erforderlich, in den Alleebaumbestand einzugreifen. Es wurden folgende Varianten geprüft:

- Herstellen einer Zufahrt zwischen den Bäumen A6 und A7 mit Erhalt aller Bäume

- Herstellen der Zufahrt unter Entnahme von Alleebaum Nr. A6.

Die Entnahme von Alleebaum Nr. A7 würde eine direkte Zufahrt herstellen. Da jedoch die durch die Gemeinde geplante Umstrukturierung des Straßenraumes zeitlich noch nicht absehbar ist, erscheint die Entnahme von Baum Nr. A6 aufgrund der Vorschädigung eher vertretbar.

Der Baum Nummer A6 wurde offensichtlich als Nachpflanzung in die Allee eingefügt, besitzt einen geringeren Stammdurchmesser, weist einen leicht mangelhaften Wuchs (im Druck der benachbarten Kronen) und einen für das Alter recht hohen Totholzanteil auf. Zudem wurden im Bereich des Stammes und des Kronenansatzes Schäden festgestellt. Beeinträchtigungen des Wurzelraumes durch das Herstellen einer Grundstückszufahrt würden dessen Vitalität sowie die des benachbarten Baumes A7 noch stärker beeinträchtigen, so dass für das Herstellen der zwingend für den Verkauf des hinteren Grundstücks erforderlichen eigenen Zufahrt die Entnahme von Baum Nr. A6 empfohlen wird.



Abbildung 3: Baum Nr. A6 Schäden am Kronenansatz

#### Tiere / Bestand:

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

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

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

gelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens bzw. Nicht-Nutzung des Geländes würde sich der Zustand im Plangebiet nicht wesentlich verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die erneute bauliche Nutzung eines bereits beeinträchtigten Geländes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Vorhandene Gebäude werden zugunsten der Neubebauung abgebrochen.

Die Entnahme von Alleebaum Nr. A6 minimiert den Eingriff in die Allee, indem ein bereits beeinträchtigter Baum zugunsten der dauerhaften Beeinträchtigung zweier Alleeebäume entnommen wird. Die vorhandene Zufahrt wird zugunsten der neu anzulegenden Zufahrt auf die Mindestbreite von 3,50m reduziert.

Zustand nach Durchführung: Der Gehölzbestand wurde nicht zum Erhalt festgesetzt. Es steht dem Investor jedoch frei, einzelne Bäume zu erhalten. Einzelbaumpflanzungen sichern eine dauerhafte Struktur an Großgrün innerhalb der verdichteten Bebauung. Das Grundstück erhält zwei Zufahrten. Der Eingriff in den Alleebaumbestand ist gemäß Alleenerlass zu kompensieren.

Eingriff / Ausgleich: Das Vorhaben bedingt den Verlust des Alleebaumes Nr. A6. Ein Nachpflanzen an der Stelle bzw. im Umfeld ist derzeit nicht möglich, da die geplante Umstrukturierung des Straßenraumes noch nicht zeitlich eingeordnet werden kann.

Der Verlust des Baumes ist gemäß Alleenerlass und unter Bezugnahme auf § 16 Abs. 7 LNatG M-V durch Nachpflanzen von Alleeebäumen im Verhältnis 1:3 bzw. als Ersatzgeldzahlung zugunsten des Landes Mecklenburg -Vorpommern (Alleenerlass) zu erbringen.

Derzeit wird die Möglichkeit einer Allee-Nachpflanzung im Gemeindegebiet Breege bzw. im Amtsbereich Nord-Rügen geprüft.

Die im Gelände vorgefundenen Bäume stehen nicht unter Schutz des § 26a LNatG M-V. Folglich wird kein Ausgleich festgesetzt. Die Festsetzung der Einzelbaumpflanzungen auf dem Grundstück aus Gründen des Ortsbildes wird auch eine Mindestqualität als Lebensraum sichern.

#### Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt Breege-Juliusruh innerhalb der Landschaftseinheit Nord- und ostrügenschlesisches Hügel- und Boddenland. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Juliusruh, nahe der Ostsee. Die Ringstraße ist von einem ausgewachsenen Alleebaumbestand geprägt. Von der Straßenseite aus dominiert die alte Villa mit ihrer ausgedehnten Terrasse sowie der Stellplatz im westlichen Bereich. Ein Ferienbungalow ist im Hintergrund sichtbar. Hinter dem Gebäude dominiert durch den Obstgehölzbestand eine gärtnerische Prägung.

Aus der Landschaft heraus (vom Strand) ist das Plangebiet nicht wahrnehmbar.

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich der derzeitige Zustand nicht ändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus der Landschaft heraus (insb. Blick vom Strand)

wegen der Lage innerhalb des bebauten Ortes nicht sichtbar. Der Verlust an Großgehölzen wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen minimiert.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird sich auf das Landschaftsbild nicht auswirken. Auch das Ortsbild wird durch den zu verändernden hinteren Grundstücksteil nicht erheblich verändert.

### **3.2.3) Mensch und seine Gesundheit**

Die Konzeption sieht die Entwicklung eines für Anwohner und Gäste gleichermaßen attraktiven Bereiches in der Ortslage Juliusruh vor und schafft zusätzliche Übernachtungsangebote. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

### **3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden und werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, Bodendenkmale nicht bekannt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### **3.2.5) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

#### FFH marin DE 1345-301

Das marine FFH-Gebiet DE 1345-301 *Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona* erstreckt sich über eine Fläche von 7.580ha und umfasst die Riffe, die sich nach Norden, nach Westen zum Dornbusch-Kliff (Hiddensee) und nach Osten um das Kap Arkona erstrecken.

Seine südlichste Spitze liegt in einer Entfernung von ca. 190m nordöstlich des Plangebietes.

Gebietsmerkmale: das FFH-Gebiet DE 1345-301 nimmt die nach Anhang I der FFH-Richtlinie geführten Lebensräume 1160 - Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen) - sowie den FFH-Lebensraumtyp 1170 – Riffe – ein. Prioritäre Lebensraumtypen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet stellt die größte, weitgehend zusammenhängende Riffstruktur im deutschen Teil der Ostsee dar. Abgesehen von Küstenschutzmaßnahmen am Hals des Bugs bei Dranske weisen sie einen sehr guten naturnahen Zustand auf.

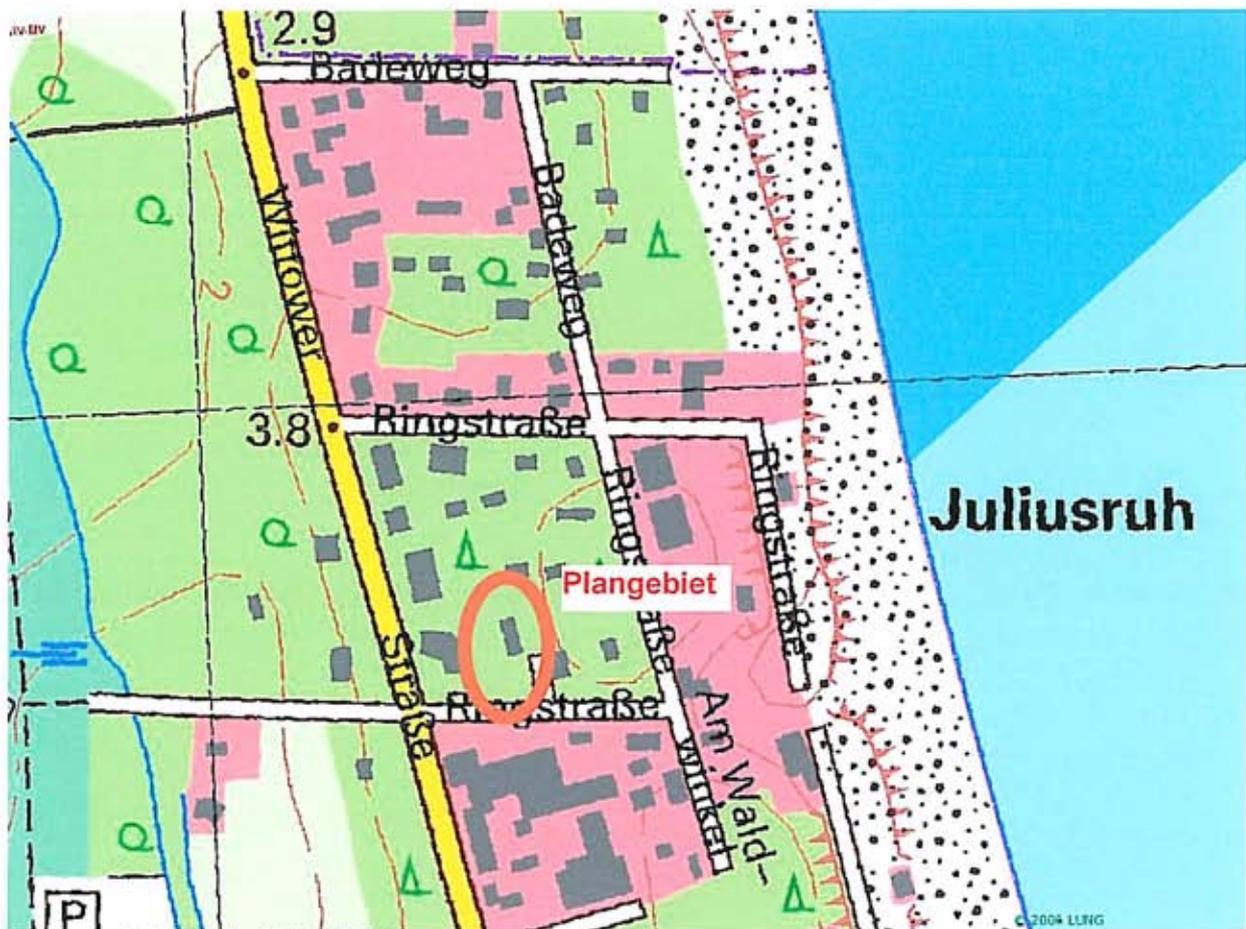


Abbildung 4: FFH marin DE 1345-301

Flache große Meeresarme und -buchten mit ihren Flachwasserzonen (Lebensraumtyp 1160) befinden sich insbesondere zwischen den Inselketten der Nordsee und dem Festland, einschließlich Bodden und Haffs der Ostsee. Je nach Gebiet sind unterschiedliche Substrate (Hart-/Weichsubstrate), vegetationsfrei oder mit Seegraswiesen ausgebildet.

Der Lebensraumtyp umfasst die Flachwasserzonen des Meeres in Küstennähe, d.h. mit ständiger Wasserbedeckung, in denen durchlichtete Flachwasserzonen dominieren. Die landseitige Grenze wird in der Ostsee durch die Mittelwasserlinie gebildet. Innerhalb des Lebensraumtyps liegende Vorkommen von Lebensraumtyp 1170 Riffe werden ausgegrenzt und dem jeweiligen Typ zugeordnet.

Der Lebensraumtyp 1170 Riffe umfasst vom Meeresboden aufragende Erhebungen aus Hartsubstraten, die dauerhaft unter Wasser liegen oder bei Niedrigwasser freifallen können. Häufig sind diese von Großalgen und Muscheln bewachsen, vor allem in der Ostsee auch mit höheren Pflanzen. In der Ostsee sind untermeerische Geschiebemergelrücken, Bänke und Blockfelder, teilweise als Reste versunkener Inseln weit verbreitet.

Als Arten der Anhänge II, V der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) werden für das Gebiet FFH-Art Nr. 1364 *Halichoerus grypus* (Kegelrobbe) sowie FFH-Art Nr. 1365 *Phoca vitulina* (Seehund)

**Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele (gem. BfN 11/2007):** Das Gebiet stellt zusammen mit dem benachbarten FFH-Gebiet FFH-Gebiet *Steilküste und Blockgründe Wittow* die größte, weitgehend zusammenhängende Riffstruktur im deutschen Teil der Ostsee dar. Abgesehen von Küstenschutzmaßnahmen am Hals des Bugs bei Dranske weisen sie einen sehr guten naturnahen Zustand auf.

Die Hauptgefährdungen der Riffe sind Nähr- und Schadstoffeintrag, z. B. durch Ölförderung, Verschlammung und Schwermetalleintrag, sowie die Muschelfischerei (Grundschleppnetze) und -zucht.

Zum Schutz der Riffe sollte der Nähr- und Schadstoffeintrag v. a. über die Flüsse ins Meer stark reduziert werden. Größere Teilbereiche in den FFH-Gebieten sollten ohne jegliche fischereiliche Nutzung ausgewiesen werden, damit sich die empfindlichen Tiergemeinschaften der Riffe entwickeln können.

Gefährdungen der flachen Meeresbuchten entstehen vor allem durch Schad- und Nährstoffeintrag, durch Fischerei, Ölförderung, Schifffahrt, Tourismus, z. T. militärische Nutzung, Offshore-Windenergieanlagen oder marine Sand- und Kiesgewinnung. Zum Schutz der Meeresbuchten sollte der Nähr- und Schadstoffeintrag v. a. über die Flüsse ins Meer stark reduziert werden. Mindestens Teilbereiche sollten als Totalreservate ohne jegliche Nutzung ausgewiesen werden, damit dauerhaft Ruhe- und Aufzuchtzonen vorhanden sind. Marine Natura 2000-Gebiete sollten von Bodenabbau und Windenergieanlagen frei bleiben.

Das Gebiet bildet einen wichtigen Teil einer Verbundachse innerhalb des kohärenten Netzes. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen im Erhalt der benannten Lebensraumtypen, in der Sicherung der Lebensräume von Seehund (*Phoca vitulina*) und Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*) sowie dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

*Abgrenzungen des Wirkraumes:* Das FFH – Gebiet DE 1345-301 befindet sich innerhalb des 300m – Bereiches zum Schwerpunkt des Plangebietes. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH-Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Das FFH-Gebiet liegt nordöstlich des geplanten Vorhabens, durch mindestens zweizeilige Bebauung räumlich vom Strand getrennt.

Als Wirkraum ist aufgrund der Lage, der Dimension und der geplanten Nutzung die Fläche innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

*Auswirkungen auf die FFH – Lebensraumtypen:* Aufgrund der räumlichen Distance zwischen dem Vorhabengebiet und dem FFH-Gebiet DE 1345-301, welche durch die vorhandenen Nutzungen gestärkt wird, ist eine unmittelbare Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Verlust der Lebensraumtypen) nicht erkennbar. Weiterhin erstreckt sich das Vorhaben auf bereits längjährig anthropogen vorbelasteten Flächen, welche keinem der FFH-Lebensraumtypen zuzuordnen sind.

Trotz der Bedeutung des Gebietes als größte zusammenhängende Riffstruktur im deutschen Teil der Ostsee und der Nähe der FFH-Gebietsgrenze zum Plangebiet wird keine Gefährdung prognostiziert, da die vorhandene Nutzung im Umfeld des Plangebietes nicht intensiviert sowie die Lebensraumtypen *Riff* sowie *Flache große Meeresarme und -buchten* vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt werden.

*Auswirkungen auf die FFH – Arten:* Als FFH-Art nach Anhang 2 der FFH-Richtlinie ist für dieses Gebiet die (EU-Code 1364). Im Gebiet wurden gem. Information zur Gebietscharakterisierung mit Arbeitsstand April 2006 in der Vergangenheit Totfunde der Kegelrobbe *Halichoerus grypus* nachgewiesen.

Die FFH-Art Kegelrobbe kommt überwiegend an den subarktischen bis kalttemperierten Küsten beiderseits des Nordatlantiks vor. Die Tiere leben in Küstengewässern und an felsigen Küstenabschnitten, aber auch in der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ). Man findet sie häufig in britischen, isländischen und neufundländischen Gewässern. Sie leben auch im nordwestlichen und nordöstlichen Atlantik und sind die häufigste Art der Ostsee mit von Ost nach West deutlich abnehmender Besiedlungsdichte. Ihre Brutplätze liegen an Felsküsten. Sie legen große Wanderwege zurück.

Ihr natürlicher Feind ist der Schwertwal. Durch die intensive Fischerei in der Ostsee sterben jährlich etwa 400 Robben. Es besteht ferner die Gefahr, dass die negativen Auswirkungen durch Störungen mit Intensivierung des Wassertourismus und des seegebundenen Handels zwischen den Ostseeländern zunehmen.

In der Ostsee ist die Population u.a. infolge der hohen Belastung mit Chlorkohlenwasserstoffen be-

reits unter 1% der Ursprungszahl gesunken und vom Aussterben bedroht.

Der Seehund *Phoca vitulina* kommt allgemein in den gemäßigten Breiten der gesamten nördlichen Halbkugel vor. In Deutschland lebt die Art hauptsächlich an der Nordseeküste, saisonal auch in den Unterläufen der großen Flüsse. An der Ostseeküste sind nur Einzeltiere nachgewiesen. Die Art benötigt Felsküsten und Strände mit vorgelagerten Sandbänken. Ehemals bestand die Hauptgefährdung für die Art in der Jagd. Heute stellen v. a. Tourismus, Fischerei und Industrie die Hauptgefährdungen dar. Habitatverluste sind durch Bebauung und Eindeichung zu verzeichnen. Zudem ist die Art durch Störung der Ruhephasen und Jungenaufzucht, sowie durch Kollisionen mit Wasserfahrzeugen gefährdet. Notwendig ist ein verbesserter Schutz des Lebensraumes vor Veränderungen durch den Menschen. Hierzu gehört auch die Überfischung der Nahrungsquelle. Ein Betretungsverbot für Seehundbänke, die Regulierung des Schiffsverkehrs im Wattenmeer und die Verminderung der Schadstofffracht der Flüsse sind wichtige Schutzmaßnahmen für die Art.

Der Lebenszyklus der FFH-Arten wird durch Bewegung von Gästen am Strand vermutlich nicht beeinträchtigt. Die Gewässernutzung im Umfeld des Plangebietes ist auf die Badesaison sowie die unmittelbare Strandnähe beschränkt. Stege und wassersportliche Angebote sind im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstücks nicht geplant.

*Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit:* Gefährdungen und Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele ergeben sich nicht unmittelbar aus der Nutzung der Uferbereiche bzw. aus zunehmenden Freizeitaktivitäten. Aus geringfügig erhöhten Gästezahlen können keine absehbaren Schäden prognostiziert werden. Über die Strandnutzung im Nahbereich der Uferlinie hinaus sind keine Aktivitäten im Bereich der FFH-Lebensraumtypen absehbar.

Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden nicht vermutet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

*Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens:* Die Ortslage Juliusruh entwickelt sich seit einigen Jahren in Richtung hochwertiger Angebote für Ferienwohnen und touristischen Service. Die ehemals lückige Bebauung wird Stück für Stück geschlossen, so dass der Charakter der Ortslage als Ostseebad gestärkt wird. Die „erste Reihe“ entlang der Promenade ist nahezu vollständig bebaut. Derzeit finden Nachverdichtungen im Inneren des Ortes statt, wodurch das Angebot an Übernachtungskapazitäten im Ort gestärkt wird.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind siedlungsgeprägt. Das Grundstück ist über ein straßenseitig vorhandenes Gebäude hinaus mit kleinen Nebengebäuden bebaut, die ebenfalls der Beherbergung dienen könnten bzw. dies zu Teilen tun. Die Erschließung der geplanten Häuser ist gesichert. Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden diese Situation erhalten bleiben.

*Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes:* In Ergänzung zu einem straßenseitig auf dem Plangrundstück vorhandenen Gebäude sollen weitere kleinteilige Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Damit werden Beherbergungsmöglichkeiten für eine untergeordnete Anzahl an zusätzlichen Gästen im Seebad geschaffen. Die geplante verdichtete Bebauung wird weder die Riffstrukturen bzw. die Flächen großen Meeresarme und -buchten mit ihren Flachwasserzonen noch die FFH-Arten Kegelrobbe und Seehund beeinträchtigen, da die Gewässernutzung auf die Badesaison und den Strand sowie den küstennahen Bereich beschränkt ist.

### 3.2.6) Zusammenfassung

Das Vorhaben vB-Plan „Villa Louisa“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Nachverdichtung nicht verursacht.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Das FFH-Gebiet DE 1345-301 wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Wohnumfeldbe-

wegungen werden das bisherige Maß der Störungen nicht verändern.

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

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### 3.2.7) Monitoring

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

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

Gemeinde Ostseebad Breege, Juni/September 2008

