

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 12 „Waldwinkel“

Gemeinde Breege / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf den als „Waldwinkel“ bekannten Bereich im Ortsteil Juliusruh, der östlich des Weges „Waldwinkel“ sowie unmittelbar nördlich des Fischerweges gelegen ist. Die Planung umfasst die Flurstücke 79, 80/3, 80/5, 80/13 (teilweise), 80/14, 80/17, 80/18 der Flur 5 Juliusruh.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Mit der Planung soll im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in Juliusruh Planungssicherheit für die Errichtung von zwei Gebäuden geschaffen werden. Auf Grund des heterogenen Umfeldes wird zur Klärung der zulässigen Ausnutzung ein vB-Plan aufgestellt.

Ziel der Planung ist

- die Arrondierung der Ortslage gemäß der Darstellung im FNP, die Nutzung von Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche Erschließungskosten bereit stehen,
- die Wirtschaft, insbesondere die Tourismusbranche, mit ergänzenden, auf den Individualtourismus zielenden hochwertigen Übernachtungsangeboten zu unterstützen,
- das zukünftige Baugeschehen gestalterisch im Sinne einer ortsbildverträglichen Entwicklung zu lenken sowie
- einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, da das Planungsgebiet nach Abbruch der Vorgängerbebauung zur Zeit brach liegt.

Vorhabenträger der Planung ist Big Bauen + Wohnen GmbH, Fährstraße 22, 18439 Stralsund. Der Vorhabenträger hat in den letzten Jahren bereits die nördlich angrenzende Appartementhäuser realisiert. Ein Durchführungsvertrag wurde mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) Bestand

Der Planbereich liegt parallel zur Ostseeküste westlich angrenzend an die Promenade bzw. die Düne.

Das Umfeld ist heterogen bebaut. Das nördliche Nachbargrundstück „Am Waldwinkel“ ist mit

zwei größeren Appartementhäusern mit zusammen 24 Ferienwohnungen in zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Souterrain- und Dachgeschoss bebaut. Die südlich anschließenden Grundstücke (südl. Fischerweg) sind mit der Strandkorhalle und einer Gaststätte bebaut. Im Nordosten steht ein Hotel und südlich davon verschiedene Einfamilienhäuser, die vorwiegend als Ferienhaus bzw. Wochenendhaus genutzt werden. Unmittelbar gegenüber befindet sich „Am Waldwinkel“ ein Wochenendhaus / Ferienhaus mit großem, eingezäunten Garten nebst Garage.

Ob der Bereich Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Juliusruh ist, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden. In den letzten Jahren wurde auf der Grundlage eines B-Planentwurfs (nach § 33 BauGB) im Ortsteil Juliusruh zahlreiche Gebäude genehmigt und errichtet. Stellte sich die Situation im Süden Juliusruhs zu Beginn der 90er Jahre angesichts der Lückenhaftigkeit noch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar, so dehnte sich über die Jahre mit der Bebauung der Innenbereich bis zum Fischerweg aus (z.B. durch den Bau des Wohnhauses am Fischerweg, Flst. 74/1). Insbesondere mit der Errichtung der beiden nördlich angrenzenden Appartementhäuser wurde der Bebauungszusammenhang an der Ostseite der Straße „Am Waldwinkel“ hergestellt. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich im Plangebiet noch die sog. „Greifswalder Baracken“, zwei größere Gebäude mit zusammen 562 qm Grundfläche.

Die im Plangebiet bestehende Bebauung wurden zum Jahresende 2005 auf Drängen der Gemeinde als Vorbereitung der geplanten Neubebauung abgerissen. Mit dem Abriss der Gebäude geht die Innenbereichsqualität nicht unmittelbar verloren, solange eine Neubebauung zum Zeitpunkt des Abrisses zulässig und beabsichtigt war.

1.3.2) Schutzgebiete / Objekte

Biotop nach § 20 LNatG M-V

Zwischen Planungsgebiet und Promenade liegt das nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotop(Geotop) Küstendüne Schaabe (Nr. 0801 im Atlas der geschützten Biotop des Landkreises Rügen).

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt, wie auch große Teile der Gemeinde Juliusruh, innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach §19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

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.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Das LSG erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha. Es umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen. Die LSG-Grenze verläuft im westlichen Randbereich des Plangebietes.

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) Ableitung aus dem FNP

Gemäß der prominenten Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend an die Promenade wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan das Plangebiet als SO/Kur und Fremdenbeherbergung ausgewiesen.

Mit der präzisierenden Ausweisung als SO/Ferienhausgebiet entspricht das Vorhaben grundsätzlich den Vorgaben des rechtskräftigen FNPs, eine touristische Nutzung zu realisieren. Die Planung kann nach § 8 BauGB aus dem FNP abgeleitet werden.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des FNP erwägt die Gemeinde eine breitere Funktionsmischung unter Einschluss von Wohnnutzung, um durch einen wenigstens geringen Anteil Wohnnutzung dem insbesondere in der Nebensaison drohenden Eindruck einer Rolladensiedlung entgegenzuwirken (Ausweisung als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet). Angesichts der geringen Größe des Plangebiets sowie der grundsätzlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Mischgebieten wäre die Übereinstimmung mit dem FNP jedoch auch zukünftig gesichert.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer durch das Vermessungsbüro Arno Mill auf der Grundlage der digitalen Katasterdaten erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Im Planbereich soll eine Dünenresidenz mit rund 28 Ferienwohnungen errichtet werden. Angesichts unterschiedlicher Wohnungsgrößen kann eine durchschnittliche Belegung mit 3 Betten (insgesamt knapp 90 Betten) erwartet werden. Die geplante Nutzung entspricht der Ausweisung als Sondergebiet/Ferienwohnungen nach § 10 BauNVO. Es ist eine Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis vorzusehen.

Die Planung sieht die Errichtung zweier baugleicher Bauvolumen vor, die auf einer Bauflucht stehend den städtebaulich wichtigen Siedlungsrand zur Promenade hin betonen und gleichermaßen die Einmündung des Weges „Am Walwinkel“ und des Fischerweges markieren werden. Die Bauflucht der Nachbarbebauung „Am Waldwinkel“ wird fortgesetzt. Ebenso werden sich die geplanten Neubauten hinsichtlich ihrer Höhe an der Nachbarbebauung orientieren.

2.2) Flächenbilanz

Für das Gesamtgebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Flächennutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>%</i>
SO/Ferienwohnungen	ca. 3.820 qm	100 %
davon:		
GR Hauptanlage	870 qm	
GR Nebenanlage	435 qm	
Gesamtgebiet	ca. 3.820 qm	100 %

2.3) Zielkonzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend der geplanten, vergleichsweise moderaten Nutzungsdichte können die bestehenden naturräumlichen Potenziale erhalten und entwickelt werden. Da es sich bei dem Plangebiet um eine vorge nutzte Fläche handelt, deren Gebäudebestand erst im Dezember 2005 beräumt wurde, konzentriert sich der Baumbestand auf Randbereiche. Die nicht für Erschließungsfunktionen erforderlichen Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die unvermeidbaren Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden vor allem durch Pflanzungen im Gebiet ausgeglichen.

Das Niederschlagswasser wird versickert und verbleibt im Gelände.

Das östlich des Plangebietes liegende Biotop Küstendüne ist zu schützen. Vom Dünenfuß aus wird mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 20 m eingehalten. Die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf das Biotop sind so weit wie möglich zu reduzieren. Zusätzliche Überwege zum Strand werden nicht vorgesehen.

2.4) Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits nördlich des Plangebietes in der Straße „Am Waldwinkel“ vorhandenen Medien.

Das Niederschlagswasser wird versickert und verbleibt im Gelände. Hierzu ist wie auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück bereits realisiert ein Sickerrohr zu verlegen.

2.5) Begründung zentraler Festsetzungen

2.5.1) Art der baulichen Nutzung

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung innerhalb der näheren Umgebung. Festgesetzt wird in Anlehnung an die nördliche und südliche Nutzung ein Sondergebiet nach § 10 BauGB mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen.

2.5.2) Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Schutzflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird absolut als zulässige Grundfläche festgesetzt. Bezogen auf die Grundstücksgröße entspricht die Festsetzung (870 qm) einer vergleichsweise geringen GRZ von 0,23.

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

Zur Düne wird ein 20 m Dünenschutzstreifen angrenzend an den landseitigen Dünenfuß als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gesichert. Sinn und Zweck ist es, die Fläche von jeglichen, auch baugenehmigungsfreien Anlagen freizuhalten, um Unterhaltungsarbeiten an der Düne, deren Wiederaufbau nach Sturmfluten und eventuelle derzeit terminlich nicht fixierte Dünenerweiterungen durchführen zu können.

2.5.3) Festsetzungen zur Grünordnung

Der Gehölzbestand des Grundstücks wird, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt. Im Übergang zur Düne wird eine verdichtende Bepflanzung den Charakter des Bestandes dauerhaft sichern.

Der B-Plan enthält Pflanzgebote von Einzelbäumen und Baumgruppen, welche vor allem dem Erhalt des Ortsbildes dienen. Als Einzelmaßnahmen werden festgesetzt:

A 1 Weiterentwicklung eines Gehölzstreifens

Die gekennzeichnete Fläche ist unter Erhalt des Baumbestandes zu einem geschlossenen Gehölzstreifen aus heimischen Baum- und Straucharten zu entwickeln sowie gegen Betreten und Wildverbiss zu schützen.

A 2 Pflanzung von Einzelbäumen (Ecke Fischerweg)

Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Art *Quercus robur* (Eiche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

A 3 Pflanzung von Einzelbäumen (Am Waldwinkel)

Pflanzung von 7 Einzelbäumen der Art *Sorbus aucuparia* (Eberesche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

3. Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung sind über die in Punkt 1.1.2 genannten Ziele der Planung insbesondere folgende Belange und Aspekte zu berücksichtigen:

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum (gemäß RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.* Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen.
- *Die Belange des Natur- und Umweltschutzes:* Der Planbereich liegt innerhalb des 200m

Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V, jedoch gleichermaßen innerhalb der Ortslage Juliusruh. Über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt, da sich das Gebäude dem Zusammenhang der Bebauung des Ortes einfügt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (z.B. durch Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2) Wirtschaftliche Auswirkungen

3.2.1) Tourismus

Mit dem Ausbau eines zeitgemäßen, qualitativ hochwertigen Beherbergungsangebots wird in Breege-Juliusruh eine Lücke geschlossen. Verglichen mit den anderen zertifizierten Seebädern auf der Insel leidet das Ostseebad Breege unter einer geringen Auslastung der bestehenden Kapazitäten, was nicht zuletzt auf eine geringe Qualität (Servicegrad) sowie die vielen Privatanbieter zurückzuführen ist. Die Dünenresidenz wird schon wegen der hohen Lagegunst (Ostseeblick, Strandnähe) eine überdurchschnittliche Auslastung erreichen können. Bei einer Auslastung von 40% wären rund 13.000 Übernachtungen zu erwarten.

Die Zunahme der Gäste (Übernachtungen) wird sich nicht zuletzt in einer Umsatzzunahme bei den ergänzenden Wirtschaftsbereichen (Gastronomie, Freizeit, Einzelhandel, Transport) niederschlagen. Gemäß dwif (2002) geben Gäste von Ferienwohnungen je Übernachtung durchschnittlich 43,00 EUR aus, davon 14,60 EUR für Verpflegung, 5,50 EUR für Einkauf, 4,30 EUR für sonstige Dienstleistungen (einschl. Transport).

Mit der Vervollständigung der Bebauung wird darüber hinaus der Charakter von Juliusruh als Seebad gestärkt, was sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken wird.

3.2.2) Kosten

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.

3.3) Umweltbericht

3.3.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 dargestellt sind.

Alternativen

Alternativen zur Verdichtung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht. Ein Belassen der ehemals vorhandenen Bebauung hätte eine vergleichbare Nutzungsintensität des Grundstücks ergeben. Aus Gründen des Ortsbildes ist eine Neubebauung gegenüber dem Bestand vorteilhaft.

Durch die Verdichtung bereits baulich vorge nutzter sowie durch die Nähe zur Ortslage vorgeprägter Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermindert werden.

Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete sowie nahegelegenen Wald betrachtet. Angesichts der geringen Größe der Planung sowie des prägenden Einflusses der Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrundeliegt.

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

3.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“.

Das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Das LSG erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha. Es umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona – Bergen auf Rügen - Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen. Die LSG-Grenze verläuft östlich des Plangebietes.

Dem Plangebiet kommt aufgrund der randlichen Lage eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Der derzeit die Bebauung rahmende Gehölzbestand bleibt im wesentlichen erhalten und wird durch ergänzende Pflanzungen sowohl in Richtung Ostsee (LSG) als auch innerorts gestärkt.

Besonders geschützte Biotope (gem. § 20 LNatG M-V)

Das gem. § 20 LNatG M-V besonders geschützte Biotop (Geotop) Küstendüne Schaabe wird von der Bebauung nicht beeinträchtigt. Die geplanten Baufelder orientieren sich im Vergleich zur ehemaligen Bebauung mehr in Richtung Straße.

Ein 20 m breiter Dünenschutzstreifen zwischen Bebauung und Düne wird von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten und gärtnerisch angelegt. Der das Grundstück seeseits

begrenzende Bewuchs (überwiegend Eichen und Kiefern) bleibt erhalten.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Eine Ausnahme wurde seitens der UNB in Aussicht gestellt, sofern der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat.

3.3.3) 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. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 l/m^2). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme.

Die hohe Sonnenscheindauer, kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region, begünstigt ein für Menschen wertvolles „Reizklima“. Die Nähe zur Ostsee und der lockere Baumbestand 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.

Auswirkungen: Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich geringfügig, so dass es lokal zu Wärmebelastungen kommen kann. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation des Umfeldes sind nicht abzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung würde die bestehende klimatische Situation nicht verändern.

Bewertung: Das Plangebiet übernimmt weder in Hinblick auf das Lokalklima noch im Hinblick auf das überörtliche Klima eine tragende Funktion. Die geringfügigen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation durch zunehmende Versiegelung werden das allgemeine Ortsklima nicht verändern.

Boden

Bestand: Im Plangebiet stehen gemäß geologischer Karte durch See- und Strandwallsande unterlagerte Dünensande an, welche durch vorausgegangene Nutzungen (Errichtung von Gebäuden, Einebnung des Geländes, Abgrabung von leichtwelligen Dünenkonturen) in Teilbereichen überformt wurden.

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.

Auswirkungen: Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Bodenverhältnisse erhalten bleiben. Eine anderweitige Veränderung der Grundstücksfläche ist nicht geplant und somit auch nicht abzusehen.

Bewertung: Das Gelände ist durch vorausgegangene Nutzungen teilweise anthropogen überformt worden. Durch die erweiterte Versiegelung der Oberfläche werden die Bodenfunktion im Plangebiet geringfügig beeinträchtigt.

Wasser

Bestand: Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 80 m 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.

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.

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.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Das Plangebiet ist geprägt durch Biotope des Siedlungsraumes. Die zentralen Flächen waren mit zwei Gebäuden bebaut und versiegelt. Diese Bebauung wurde kürzlich abgebrochen. Das Gelände liegt derzeit brach. Für die Bewertung des Lebensraumpotenzials wird der Gebäudebestand als noch existent betrachtet, da der Abbruch vorhabenbezogen und erst kürzlich erfolgte.

Da eine Kartiereinheit für durch Abbruch entstandene vegetationsfreie Freiflächen nicht existiert wurde für die Bezeichnung der vegetationsfreien Flächen die Kartiereinheit „Sonstiger Offenbodenbereich“ verwendet. In der Bewertung der Flächen wird von der Wertstufe 0 (abweichend von der Empfehlung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) ausgegangen.

Das nördlich angrenzende Grundstück ist mit zwei Appartmenthäusern bebaut. Östlich liegt der Dünenbereich der Ostsee bzw. die Promenade von Juliusruh.

Randlich befindet sich ein relativ dichter Bestand an Kiefern und Eichen bzw. wenigen Ahornen und Birken mittleren Alters. Die Biotoptypenkartierung weist den Bestand in folgenden Einzelbäumen aus:

Baum Nr.	Baumart	Stamm Ø in m	Stamm Umfang in m	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang	Kronen Fläche	Kartier- einheit
1	Pinus sylvestris	0,3	0,94	6		F	28,27	BBJ
2	Pinus sylvestris	0,2	0,63	6		F	28,27	BBJ
3	Pinus sylvestris	0,35	1,09	5		E	19,63	BBJ
4	Betula pendula	0,25	0,78	3		F	7,06	BBJ
5	Pinus sylvestris	0,6	1,57	7		F	38,48	BBA
6	Pinus sylvestris	0,4	1,26	7		F	38,48	BBJ
7	Pinus sylvestris	0,4	1,26	6		F	28,27	BBJ
8	Pinus sylvestris	0,2	0,63	3		F	7,06	BBJ
9	Pinus sylvestris	0,4	1,26	6		F	28,27	BBJ
10	Pinus sylvestris	0,5	1,57	7		E	38,48	BBA
11	Pinus sylvestris	0,2	0,63	3		E	7,06	BBA
12	Pinus sylvestris	0,4	1,26	5		F	19,63	BBJ
13	Pinus sylvestris	0,4	1,26	6		F	28,27	BBJ
14	Pinus sylvestris	0,5	1,57	7	absterbend	F	38,48	BBA
15	Pinus sylvestris	0,3	0,94	5		F	19,63	BBJ
16	Pinus sylvestris	0,3	0,94	8		E	50,26	BBJ
17	Acer pseuoplatanus	0,25	0,78	4		E	12,56	BBJ
18	Pinus sylvestris	0,25	0,78	6		E	28,27	BBJ
19	Pinus sylvestris	0,5	1,57	4		E	12,56	BBA
20	Pinus sylvestris	0,5	1,57	4		E	12,56	BBA
21	Quercus robur	0,5	1,57	5		E	19,63	BBA
22	Quercus robur	0,55	1,72	6		E	28,27	BBA
23	Quercus robur	0,15	0,47	4		E	12,56	BBJ
24	Quercus robur	0,5	1,57	4		E	12,56	BBA
25	Quercus robur	0,3	0,94	5		E	19,63	BBJ
26	Quercus robur	0,6	1,88	6		E	28,27	BBA
27	Quercus robur	0,3	0,94	3		E	7,06	BBJ
28	Quercus robur	0,2	0,63	3		E	7,06	BBJ
29	Quercus robur	0,4	1,26	3		E	7,06	BBJ
30	Quercus robur	0,3	0,94	3		E	7,06	BBJ
31	Quercus robur	0,6	1,88	6		E	28,27	BBA
32	Quercus robur	0,5	1,57	3		E	7,06	BBA
33	Quercus robur	0,4	1,26	4		E	12,56	BBJ
34	Pinus sylvestris	0,4	1,26	3		E	7,06	BBJ
35	Pinus sylvestris	0,3	0,94	6		E	28,27	BBJ
36	Quercus robur	0,35	1,09	5		E	19,63	BBJ
37	Acer pseudoplatanus	0,2	0,63	4		E	12,56	BBJ
38	Acer pseudoplatanus	0,5	1,57	3		E	7,06	BBA
39	Acer pseudoplatanus	0,5	1,57	5		E	19,63	BBA
40	Quercus robur	0,3	0,94	4		E	12,56	BBJ
41	Acer pseudoplatanus	0,5	1,57	6		E	28,27	BBA
42	Acer pseudoplatanus	0,5	1,57	4		E	12,56	BBA
43	Pinus sylvestris	0,3	0,94	4		E	12,56	BBJ
44	Pinus sylvestris	0,4	1,26	4		F	12,56	BBJ
45	Pinus sylvestris	0,3	0,94	5		F	19,63	BBJ
46	Pinus sylvestris	0,5	1,57	6		E	28,27	BBA
47	Betula pendula	0,2	0,63	4		F	12,56	BBJ
48	Pinus sylvestris	0,8	2,51	7		E	38,48	BBA
49	Pinus sylvestris	0,5	1,57	7		E	38,48	BBA
50	Acer pseudoplatanus	0,4	1,26	5	Teilweise mit Zaun verwachsen	F	19,63	BBJ
51	Pinus sylvestris	0,5	1,57	6		E	28,27	BBA
52	Pinus sylvestris	0,5	1,57	6		E	28,27	BBA

Baum Nr.	Baumart	Stamm Ø in m	Stamm Umfang in m	Kronen Ø in m	Bemerkung	Geplanter Umgang	Kronen Fläche	Kartier- einheit
53	Pinus sylvestris	0,5	1,57	6		E	28,27	BBA
54	Pinus sylvestris	0,5	1,57	6		E	28,27	BBA
55-70	Pinus sylvestris	0,2-0,45		3-6	Im Bestand aufgewach- sen, keine Einzelbaum- qualität	F	ges. 161,00	BBJ

Geplanter Umgang

E = Erhalt

F = Fällung

Aktuell wurden keine faunistischen Untersuchungen vorgenommen, so dass das Schutzgut Fauna hier nur allgemein angesprochen werden kann. Das Grundstück ist weitgehend eingezäunt und liegt innerorts, so dass von keiner Bedeutung für größere Säugetiere ausgegangen werden kann. Hinsichtlich der Avifauna wurden keine Brutplätze im Plangebiet festgestellt.

Entwicklungsziel: 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 Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Sollte das Vorhaben nicht zur Realisierung kommen, so ist mit keiner erheblichen Veränderung der derzeitigen Biotopfunktion zu rechnen. Die Fläche würde der natürlichen Sukzession unterliegen und sich zu einem Gehölzbestand entwickeln. Es bestünde die Gefahr illegaler Nutzungen bzw. Ablagerungen.

Zustand nach Durchführung: Die nicht mehr benötigten Gebäude wurden bereits abgerissen. Einzelne Bäume sowie ein Teil der Gehölzfläche gehen verloren. Nachdem die neuen Gebäude errichtet wurden ist das Grundstück gärtnerisch anzulegen.

Bewertung: Trotz der geringen Zunahme an überbauter bzw. versiegelter Fläche werden durch die Realisierung des Vorhabens auf einer bereits vorgenutzten Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.

Landschaftsbild

Bestand: Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Juliusruh, nahe der Ostsee. Das Umfeld ist stark von ausgewachsenem Baumbestand geprägt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die Gehölzflächen westlich des Plangebiets in absehbarer Zeit nach § 34 BauGB ebenfalls bebaut werden.

Aus der Landschaft heraus (vom Strand) ist das Plangebiet durch die vorgelagerte Düne nicht einsehbar. Der Gehölzbestand im Osten des Plangebiets wird von der Landschaft aus wahrgenommen.

Entwicklungsziel: 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.

Zustand nach Durchführung: Durch den Rückbau der wenig ansehnlichen alten Bebauung sowie die räumliche Ordnung in neuen Baukörpern werden ästhetische Missstände beseitigt. Es entsteht eine klare Zonierung in bebaute (intensiv genutzte) und unbebaute (in die Landschaft vermittelnde) Bereiche. Die Pflanzung von Einzelbäumen sowie einer Baumgruppe strukturiert das Umfeld mit Großgrün und bewahrt den derzeitigen Eindruck. Insgesamt wird das Landschaftsbild aufgewertet, indem die benannten Missstände beseitigt werden und die neuen Gebäude in verbesserter architektonischer Qualität, eingebettet in eine gepflegte Umgebung, entstehen. Mit der städtebaulichen Neuordnung wird das Orts- und Landschaftsbild verbessert.

Bewertung: Während das Plangebiet selbst durch menschliche Nutzungen geprägt ist, schließt unmittelbar östlich die Ostsee-Promenade an, welche eine klare Trennung des wertvollen Naturraumes der Ostsee und der verdichteten innerörtlichen Struktur beschreibt. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildpotenzials wird insgesamt als hoch bis sehr hoch eingestuft. Die Flächen des Plangebietes sind jedoch nur partiell landschaftsbildwirksam. Die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit sowie das Landschaftsbild werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Angesichts der maßstabsbildenden Nachbarbebauung wird sich der Gesamteindruck (Ortsrand zur Promenade) nicht verändern.

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 25. März 2002) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 9. August 2002) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Das städtebauliche Grundkonzept wurde unter dem Ansatz einer weitestgehenden Minimierung der für das Vorhaben erforderlichen versiegelten Grundstücksfläche erstellt.

Das Vorhaben wird auf einem bereits durch Bebauung veränderten Grundstück realisiert. Der Baumbestand wird in wesentlichen Anteilen zum Erhalt festgesetzt. Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert und verbleibt im Gelände. Die Gebäude werden im westlichen Streifen entlang der Straße konzentriert, so dass ein breiter Schutzstreifen zur Düne von baulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten wird.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Zur Strukturierung des Plangebietes sowie zur Sicherung des Charakters der Ortslage wird die Neupflanzung von Einzelbäumen als wegbegleitende Baumreihe entlang der Straße sowie einer Baumgruppe an der Ecke zum Fischerweg festgesetzt.

Der Gehölzbestand im Dünenbereich wird durch eine ergänzende Bepflanzung in seinem Bestand verbessert.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde wie folgt ermittelt:

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust des vorhandenen Zierrasens sowie einzelner Bäume bzw. eines Anteils von 185 m² eines Siedlungsgehölzes verbunden. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit

verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich um 310 m².

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen – umgebende Bebauung sowie Erschließungsweg - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens ≤ 50m) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an Sonstiger Offenbodenfläche sowie an Siedlungsgehölz auf einer Grundfläche von 310 m² geltend gemacht. Dabei wurde die auf dem Grundstück erbrachte Entsiegelung der Neuversiegelung gegenübergestellt.

Ebenso wird hinsichtlich der Teilversiegelung die auf dem Grundstück vorhandene Teilversiegelung mit der geplanten Teilversiegelung verrechnet.

Der Biotopwertverlust an Einzelbäumen (76, 96 m² BBA sowie 402,05 m² BBJ) wird unter Berücksichtigung der ermittelten Kronenfläche in der jeweiligen Wertkategorie eines Alt- bzw. Jungbaumes ermittelt. Dabei wurde der fast abgestorbene Baum Nr. 14 nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp		Code gem. Schlüssel des Lan- des M-V	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
Einzelbäume (BBA)		2.7.1	76,96	4	8 x 0,75	461,76
Einzelbäume (BBJ)		2.7.2	458,59	1	1,5 x 0,75	515,91
Sonstiger (XAS)	Offenbodenbereich	11.2.5	290,00	-	0,1 + 0,5 x 0,75	130,50
Siedlungsgehölz Baumarten (PWX)	heimischer	13.1.1	20,00	1	1,5 + 0,5 x 0,75	30,00
Gesamt:						1.138,17

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp		Code gem. Schlüssel des Lan- des M-V	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation
Siedlungsgehölz Baumarten (PWX)	heimischer	13.1.1	180,00	1	1,5 + 0,2 x 0,75	229,50
Artenarmer Zierrasen (PEG)		13.3.2	1.345,00	-	0,3 x 0,75	302,63
Gesamt:						532,13

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.138,17 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Totalverlust	532,13 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	1.670,30 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich werden die Pflanzungen von Einzelbäumen bilanziert. Die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum wird als Maßnahme zum Erhalt des Ortsbildes betrachtet und entsprechend mit der Kompensationswertzahl 2 bewertet.

Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche im Bereich des Dünenschutzstreifens wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

Die Verdichtung des Schutzstreifens entlang der dünenseitigen Grundstücksfläche durch Pflanzung wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet. Der angesetzte Wert begründet sich in der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und der Ergänzung der dünenbegleitenden Gehölzstruktur.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Pflanzung Einzelbäume öffentlicher Raum	9 x 25,00	2	2	0,8	360,00
Gehölzstreifen zur Düne Verdichtende Pflanzung als kompensations- mindernde Maßnahme	520,00	-	0,9	0,8	374,40
Gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche als kompensationsmindernde Maßnahme	1.345,00	-	0,4	0,5	269,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					1.003,40

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 1.670,30 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 1.003,40 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Die rechnerische Gegenüberstellung ergibt ein Defizit von 666,90 Kompensationsflächenpunkten.

Das verbleibende Defizit der naturschutzfachlichen Bilanzierung von 666,90 Kompensationsflächenpunkten ist als externe Maßnahme zu erbringen.

Die externe Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen eines Ausgleichspools durch finanzielle Beteiligung an Maßnahmen anderer Vorhabenträger, die größer ausfallen als für die jeweilige Planung notwendig. Vertraglich gesichert ist z.B. die Aufforstung folgender bislang ackerbaulich genutzter Flächen: Gemeinde Kluis, Gemarkung Pansevitz, Flur 4, Flst 166 (tw), Flst 196 (tw), Flst 72 (tw) mit zusammen 2,05 ha. Verträge über die Flächenbereitstellung wurden bereits unterzeichnet. Im Rahmen des Ausgleichspools wird eine Gesamtbilanz sowohl aller Maßnahmen als auch der Verwendung / Zurechnung der Flächenäquivalente erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die aufzuforstenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Das Forstamt hat einer Aufforstung zugestimmt. 1/3 der zu bewaldenden Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Die Pflanzung ist aus standortgerechten Gehölzarten aufzubauen.

Als Externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt.

Biotoptyp	Fläche in m²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
-----------	-----------------	----------------	----------------------------	-----------------	------------------------

E1: Erstaufforstung mit 30 % Sukzession	700	2	2	0,5	700
---	-----	---	---	-----	-----

Externe Kompensationsmaßnahme E 1: Beteiligung an einer Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,07 ha.

Mit der Erbringung der aufgeführten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen.

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Vorhaben grenzt im Südwesten an Landes-Waldflächen. Der gemäß Waldabstandserlass einzuhaltende Abstand von 30 m kann nicht eingehalten werden.

Im Bereich von je 30 m ab der äußersten Baugrenze ist deshalb eine Umnutzung von Wald in Grünfläche erforderlich. Der Gehölzbestand ist in diesem Bereich zu erhalten. Diese Waldflächen werden als allgemeiner Wald mit einem Ausgleichsfaktor von 1:2 angesehen.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Wald allgemein	1:2	0,015 ha	0,03 ha

Für die Umwandlung von 0,015 ha allgemeinen Landeswald ist ein Ausgleich in der Höhe von 0,03 ha als Ersatzaufforstung von Landeswald zu erbringen.

Externe Kompensationsmaßnahme E 2: Erstaufforstung auf einer Fläche von 0,03 ha.

Die Erstaufforstung erfolgt im Rahmen eines **Ausgleichspools** durch finanzielle Beteiligung an verschiedenen Maßnahmen anderer Vorhabenträger, die aufgrund vorgegebener Flurstückszuschnitte größer ausfallen als für die jeweilige Maßnahme notwendig. Vertraglich gesichert sind z.B. Maßnahmen auf folgenden Flächen: Gemeinde Middelhagen, Gemarkung Alt Reddevitz, Flur 2, Flst 58 mit zusammen 0,952 ha. Die Maßnahme wird umgesetzt im Rahmen des B-Plans Nr. 10 „Ferienhausgebiet Boddenhus“ der Gemeinde Breege. Von den insgesamt zur Verfügung stehenden 0,952 ha sind 0,172 ha ohne Zuordnung.

Die Aufforstungsfläche wird nach Abschluss der Maßnahme dem Landesforst auch eigentumsrechtlich übertragen. Im Anschluss befinden sich bereits umfangreiche Landeswaldflächen (Baaber Heide).

Im Rahmen des Ausgleichspools wird eine Gesamtbilanz sowohl aller Aufforstungsmaßnahmen als auch der Verwendung / Zurechnung der Ausgleichsbedarfe erstellt und dem Forstamt Rügen vorgelegt.

3.3.4) Mensch und seine Gesundheit

Bestand: Die Ortslage des Seebades Breege-Juliusruh wird immer stärker von touristischen Nutzungen geprägt. Im Umfeld des Plangebietes entwickelte sich in den vergangenen Jahren eine verdichtende Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist von rahmendem Baumbestand geprägt. Insbesondere der Übergang zur Landschaft bzw. der Ostsee-Promenade weist eine naturnahe Bestockung auf. Der Bereich der im vergangenen Jahr abgebrochenen Bebauung wurde beräumt.

Entwicklungsziel: Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie eines gesunden, harmonischen Lebensumfeldes.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeinen Funktionen der heutigen Landschaft bleiben erhalten. Durch die Nichtnutzung des Grundstücks ist mit illegalen Nutzungen (PKW-Stellfläche o.ä.) oder Ablagerungen zu rechnen.

Bewertung: Das Plangebiet wird durch eine neue Bebauung, welche die naturräumlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt, in seiner ursprünglichen Erholungsfunktion erhalten. Die ästhetische Aufwertung des Grundstücks wird das menschliche Wohlbefinden heben.

Für den Menschen vollzieht sich mit der geordneten Nutzung der Fläche eine positive Entwicklung.

3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmale

Denkmale / Bodendenkmale sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3.3.6) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Im Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Freifläche in einem recht stark frequentierten Bereich des Seebades Breege-Juliusruh, welche an die im Dünenbereich gelegene Ostseepromenade anschließt. Das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Bauplätzen für Fremdenbeherbergung. Die Anordnung der Gebäude parallel zur Straße „Am Waldwinkel“ berücksichtigt die östlich gelegene Dünenschutzzone.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen, welche bisher als bebaute Flächen oder Zierrasenflächen vorlagen. In Teilbereichen werden heimische Gehölze beseitigt.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die gezielte Neupflanzung von Bäumen wird ein harmonisches, in eine gesunde Großgrünstruktur eingebettetes Ortsbild für dieses Vorhabensgebiet erhalten.

Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Im Vorhaben werden durch die intensive Ausnutzung eines bebauten Geländes positive Impulse auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeübt. Das Image des Tourismusstandortes Seebad Breege-Juliusruh wird durch die geordnete innerörtliche Entwicklung und Beseitigung baulicher Missstände gestärkt.

3.4.7) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan 12 „Waldwinkel“ der Gemeinde Breege-Juliusruh ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Mensch und seiner Gesundheit als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die erneute Bebauung des seit Generationen in Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Landschaft / Landschaftsbild: Die Art des Vorhabens sowie dessen geplante Lage innerhalb der Ortslage lässt zunächst eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes vermuten. Das grünordnerische Grundkonzept sieht die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im öffentlichen Raum zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün vor.

Der visuelle Eindruck des Ortes wird nicht beeinträchtigt.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

Mensch und seine Gesundheit: Die Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Umfeldes mit einer naturnahen Ausstattung an Gehölzstrukturen verbessert die allgemeine Situation für Mensch und Gesundheit.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch geringe zusätzliche Versiegelungen geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Für die Errichtung der Baukörper wurden bisherige Versiegelung und Überbauung aufgehoben. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gebiet.

3.4.8) 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 Baum- und Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg 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.

Breege

August 2006

The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Kunze'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal has a double border. The outer border contains the text 'GEMEINDE BREEGE' at the top and 'LANDKREIS RÜGEN' at the bottom, separated by two small stars. The inner circle features a heraldic coat of arms, which is the coat of arms of the municipality of Breege.