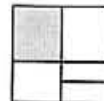


29.01.08 91

**uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung**  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin



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  
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 20 34 96  
Fax: 03831 20 34 98  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 “Kapitänshäuser”**

**Gemeinde Ostseebad Breege / Rügen**

**Satzungsexemplar**

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Ziele und Grundlagen der Planung.....</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....                           | 3         |
| 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....                        | 3         |
| 1.2.1) Planungsziele.....                                                  | 3         |
| 1.2.2) Notwendigkeit der Planung.....                                      | 3         |
| 1.2.3) Plangrundlage.....                                                  | 3         |
| 1.2.4) Vorhabenträger.....                                                 | 3         |
| 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....                            | 5         |
| 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....                          | 5         |
| 1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....                                    | 5         |
| 1.3.3) Rahmenkonzept Hafenentwicklung.....                                 | 5         |
| 1.4) Bestandsaufnahme.....                                                 | 6         |
| 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet..... | 6         |
| 1.4.2) Vermessungsmarken.....                                              | 6         |
| 1.4.3) Zustand von Natur und Umwelt.....                                   | 6         |
| 1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....             | 7         |
| 1.4.5) Überflutungsgebiet Breeger Bodden / Sturmflutschutz.....            | 8         |
| 1.4.6) Bundeswasserstraße.....                                             | 8         |
| <b>2. Städtebauliche Planung.....</b>                                      | <b>9</b>  |
| 2.1) Nutzungskonzept.....                                                  | 9         |
| 2.2) Städtebaulicher Entwurf.....                                          | 11        |
| 2.3) Flächenbilanzen.....                                                  | 11        |
| 2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft.....                             | 12        |
| 2.5) Erschließung.....                                                     | 12        |
| 2.5.1) Verkehrliche Erschließung / Parkierung.....                         | 12        |
| 2.5.2) Ver- und Entsorgung.....                                            | 15        |
| 2.6) Festsetzung der Zulässigkeit von Vorhaben.....                        | 15        |
| 2.6.1) Festsetzungen zur Grünordnung.....                                  | 16        |
| <b>3. Auswirkungen / Umweltbericht.....</b>                                | <b>16</b> |
| 3.1) Abwägungsrelevante Belange.....                                       | 16        |
| 3.2) Impulse für die gemeindliche Entwicklung.....                         | 17        |
| 3.2.1) Tourismus.....                                                      | 17        |
| 3.2.2) Kosten.....                                                         | 17        |
| 3.3) Umweltbericht.....                                                    | 17        |
| 3.3.1) Allgemeines.....                                                    | 17        |
| 3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....                       | 18        |
| 3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....                              | 25        |
| 3.3.2) Mensch und seine Gesundheit.....                                    | 31        |
| 3.3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....                             | 31        |
| 3.3.4) Wechselwirkungen.....                                               | 31        |
| 3.3.5) Zusammenfassung.....                                                | 31        |
| 3.3.6) Monitoring.....                                                     | 32        |

# 1. Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortsteil Breege unmittelbar südlich angrenzend an den Hafen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich der bestehenden Ferienanlage „Kapitänshäuser“ (Flurstücke 351/3, 352/2 und 357/3). Der Geltungsbereich wird arrondiert um derzeit gemeindliche Flächen, die im Zuge des Ausbaus der Kapitänshäuser vom Vorhabenträger erworben werden sollen (Teilbereich der Flurstücke 328/12 (Hafenbereich) und 53 (Verkehrsfläche Hochzeitsberg)).

## 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Planungsziel ist ein qualitativer und quantitativer Ausbau der Kapitänshäuser. Die Kapitänshäuser ist derzeit einer der führenden Tourismuseinrichtungen im Ortsteil Breege und verfügt über eine gute Auslastung. Durch den qualitativen (Erweiterung Infrastrukturangebote) sowie quantitativen Ausbau (ca. 72 zusätzliche Betten) soll der Tourismus als Haupterwerbszweig in der Gemeinde nachhaltig gestärkt werden.

Der Ausbau stellt einen wichtigen Baustein in der von der Gemeinde geplanten Entwicklung des Hafens Breege dar (vgl. 1.3.3. Rahmenkonzept Hafenentwicklung). Mit den Neubauten im Planbereich soll das Erscheinungsbild des Hafens verbessert sowie durch entsprechende Nutzung der Erdgeschosszonen (Gastronomie, Handel, Dienstleistungen) der öffentliche Raum belebt werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde die

- Ausweitung des Infrastrukturangebots durch die Errichtung eines für eine öffentliche Nutzung geeigneten Wellnessgebäudes an zentraler Stelle (vergleichbar mit den Angeboten von Aquamaris und Hotel Atrium im Ortsteil Juliusruh),
- Beseitigung von unansehnlicher Bausubstanz (insbesondere ehem. Produktionsgebäude)
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung als fußläufige Verbindung zum Hochzeitsberg.

### 1.2.2) Notwendigkeit der Planung

Der überwiegende Teil der Ferienanlage ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs und damit nach § 34 bebaubar. Die Bauleitplanung ist sinnvoll und notwendig, da

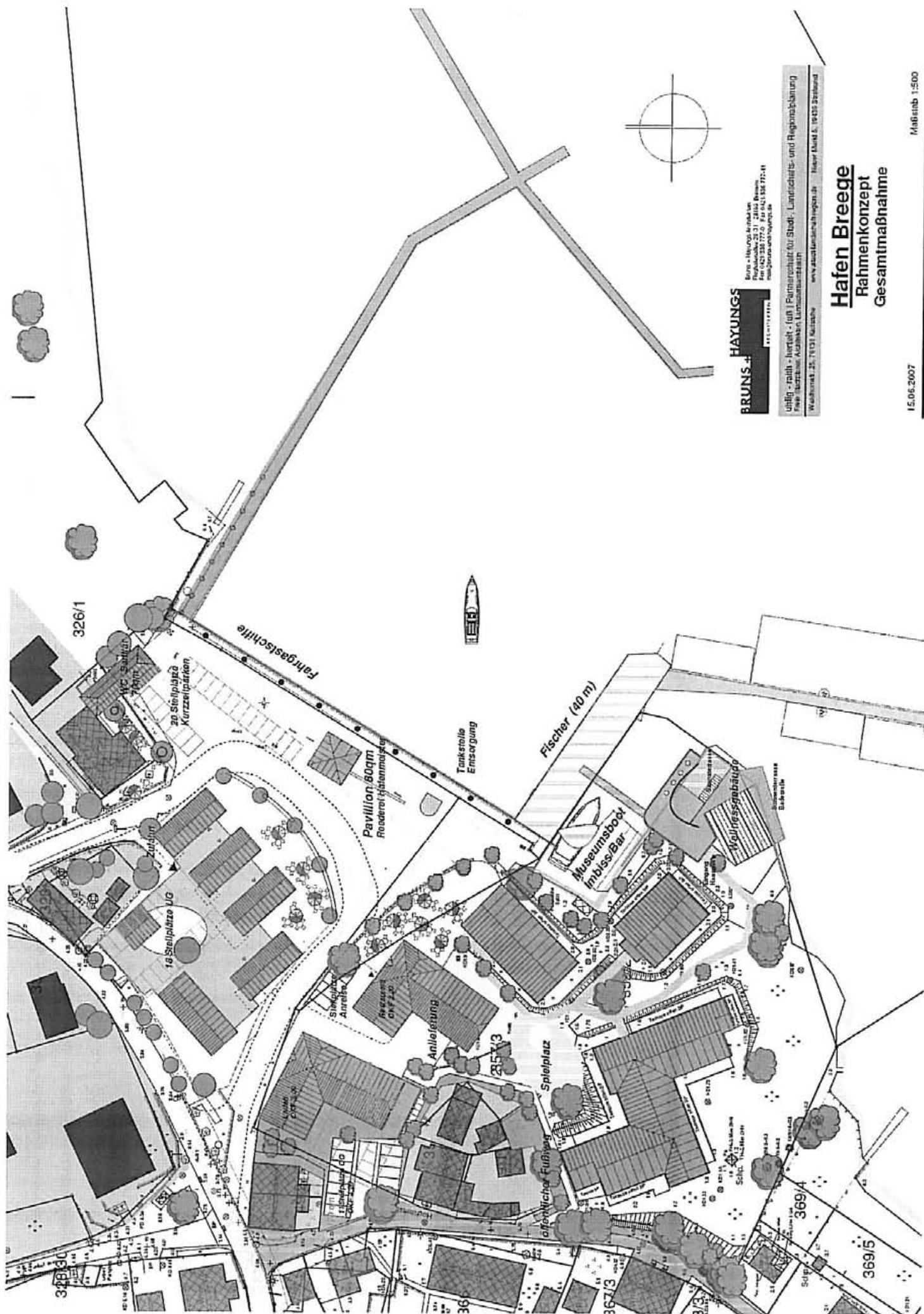
- das geplante Wellnessgebäude außerhalb des nach § 34 BauGB überbaubaren Bereichs steht (Verstoß gegen das Einfügegebot des § 34 BauGB),
- da mit dem Bauleitplan eine öffentliche Durchwegung (Verbindung zum Hochzeitsberg) gesichert werden soll,
- da mit dem Bauleitplan ein Verkauf gemeindlicher Flächen vorbereitet werden soll.

### 1.2.3) Plangrundlage

Plangrundlage ist eine Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke, Meissner, Schönemann, Bergen.

### 1.2.4) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die BIG Breeger Immobilien GmbH mit Sitz am Hochzeitsberg Breege.



**BRUNS + HAYUNGS**

Bruno Hayungs Architekten  
Postfach 25 21 28103 Bremen  
Tel 0421 338 777-0 Fax 0421 338 777-41  
mailto:info@bruns-hayungs.de

unfall - rauch - herbert - lott | Fernverkehr für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Plan, Konzepte, Auskünfte, Umweltgutachten  
Waldhorn 2, 71131 Metzingen  
www.ausplanungsplanung.de | Telefon 07141 19410 | Telefax 07141 19411

# Hafen Breege Rahmenkonzept Gesamtmaßnahme

15.06.2007

Maßstab 1:500

### **1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

#### **1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege wird gegenwärtig auf den Planungshorizont 2020 fortgeschrieben. Die Fortschreibung befindet sich derzeit in der Offenlage.

Im FNP 2020 ist der Bereich der Kapitänshäuser wie die gesamte Ortslage Breege als Mischgebiet dargestellt. (Im noch rechtskräftigen FNP war der Bereich der Kapitänshäuser wie die gesamte Ortslage Breege als gemischte Baufläche dargestellt.)

Der vB-Plan ist aus dem FNP entwickelt.

#### **1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan**

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplan wurde 2006 für das Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erstellt.

#### **1.3.3) Rahmenkonzept Hafenentwicklung**

Am 20.06.2007 hat die Gemeindevertretung Breege das Rahmenkonzept Hafenentwicklung beschlossen, das im ersten Halbjahr 2007 in mehreren Arbeitssitzungen unter Leitung der Gemeinde mit den betroffenen Hafennutzern und Grundstückseigentümern erstellt wurde.

Ausgehend von einer Analyse der derzeitigen Defizite, d.h. insbesondere

- ein allgemein schlechtes Erscheinungsbild, u.a. durch
- mangelnde räumliche Fassung (Raumkanten),
- geringen Angebot (Läden, Gastronomie mit Außenbereichen) und
- schlechte Aufenthaltsqualität (vorwiegend Stellplatznutzung, Verlegenheitsgrün),
- fehlende technische Ausstattung (fehlende Fäkalienentsorgung, provisorische Tankstelle),

wurde ein Konzept für eine bauliche Entwicklung der landseitigen Flächen entwickelt. Zentrale Bausteine der Hafenentwicklung sind

- Neubebauung der westlichen und südlichen Raumkante mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung (Läden, Gastronomie mit Außenbereichen, Dienstleitungen) sowie ergänzender Beherbergung / Wohnnutzung in den Obergeschossen,
- Neubau eines erweiterten Sanitärgebäudes sowie eines Pavillon für die Reederei und den Hafenmeister,
- Sanierung der Spundwand und Ausbau der hafentechnischen Infrastruktur (Tankstelle, Fäkalienentsorgung),
- Neugestaltung der landseitigen Platzflächen sowie Ausbau einer Fingerpier (Brückenkonstruktion) im Süden als räumlicher Abschluss sowie als erweiterter attraktiver Aufenthaltsbereich,
- Verringerung der öffentlichen Stellplatzkapazität auf ca. 20 Kurzzeitstellplätze, die insbesondere in der Nebensaison die Zugänglichkeit sicherstellen sollen. Im Gegenzug soll der gemeindliche Parkplatz an der Allee nach Altenkirchen erweitert und ausgebaut werden.

Die landseitige Bebauung wurde in Abstimmung mit den entsprechenden Vorhabenträgern entwickelt, so dass eine zügige Umsetzung sichergestellt ist. Für die Gestaltung der öffentlichen Flächen sowie der Hafeninfrastruktur wird derzeit ein Finanzierungskonzept erarbeitet. Dabei kommt der Gemeinde zugute, dass sie über umfangreiche Grundstücke im Hafenbereich verfügt, die veräußert werden sollen.

## **1.4) Bestandsaufnahme**

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

Im Plangebiet besteht die Ferienanlage „Kapitänshäuser“ mit insgesamt 167 Betten in 20 Hotelzimmern ( 5 EZ, 15 DZ) und 60 meist kleinen Appartements (132 Betten). Die Ferienanlage verfügt über Restaurant und Schwimmbad und erreicht derzeit eine überdurchschnittliche Auslastung. Als Partner von Neckermann, ITS und TUI tragen die Kapitänshäuser wesentlich zur überregionalen (nationalen) Vermarktung des Ortes bei.

Nach der Wende wurden insbesondere die seeseitigen Gebäude (Hotel und Appartements) erneuert bzw. neu gebaut. Die Gaststätte sowie das zum Sport- und Wellnessgebäude mit zentraler Rezeption umgebaute ehemalige Produktionsgebäude entsprechen jedoch nicht dem erforderlichen Standard und müssen ersetzt werden. Auch die Freiflächengestaltung ist unbefriedigend, da ein großer Teil der zentralen Flächen durch Stellplatznutzung belegt und entsprechend befestigt sind; zu nennen ist hierbei vor allem der seeseitige Bereich direkt am Hafen sowie der zentrale Bereich zwischen den Gebäuden.

Wegen der geringen Höhenlage des Gebiets (ansteigend von 0,8 m HN im Süden auf über 3,0 m HN im Westen) ist der größere Bereich des Plangebiets überflutungsgefährdet (vgl. 1.4.5). Die neuen Gebäude im tiefliegenden südlichen Bereich stehen erhöht auf Warften auf einer Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 2,0 m HN.

Im Südwesten umfasst das Grundstück einen Teil der Wasserfläche des Breeger Hafens; hier befindet sich eine derzeit ungenutzte Slipanlage als Überbleibsel der früheren Nutzung durch die Fischgenossenschaft.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs. Lediglich der Uferbereich zwischen Bebauung und Bodden im Süden des Plangebiets liegt außerhalb des nach § 34 BauGB bebaubaren Bereichs, wobei nicht abschließend eingeschätzt werden kann, ob diese Flächen wegen ihrer intensiven Nutzung (flächig versiegelter Parkplatz, intensiv genutzte Liegewiese mit Grillplatz) als bebauungsakzessorische Flächen noch dem Innenbereich zuzurechnen oder bereits als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen sind.

### **1.4.2) Vermessungsmarken**

An der Eingangsfront der Fischgaststätte befindet sich der Mauerbolzen 213080. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Umsetzung der Maßnahme (Neubau Gebäude 2) muss der Festpunkt durch Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen verlegt werden. Der Antrag auf Verlegung des Festpunkts ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

### **1.4.3) Zustand von Natur und Umwelt**

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen im Innenbereich und ist dementsprechend durch Biotoptypen des Siedlungsbereichs geprägt (Gebäude und befestigte Freiflächen, Ziergarten mit Sitzplätzen und Liegewiese).

Im Westen, Norden und Nordosten grenzen Verkehrsflächen bzw. weitere Siedlungsflächen an. Im Südosten befindet sich die Wasserfläche des Breeger Hafens. Das Ufer selbst ist im Südosten durch eine Spundwand befestigt; während der südwestliche Abschnitt der Uferlinie als naturnahes Schilfufer sowie der anschließende Breeger Bodden nach § 20 LNatG M-V geschützt sind (1.4.4).

#### 1.4.4) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

##### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 140 m zum Natura 2000 Gebiet FFH DE 1446-302 sowie in einer Entfernung von 35 m zum SPA 35.

Die Flächen der Schaabe, die Röhrichflächen entlang des Breeger Boddens und das Boddengewässer selbst mit Ausnahme des Hafens sind Bestandteil des **FFH – Gebietes 1446-302 Nordrügische Boddenlandschaft**. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein reich gegliedertes System von Boddengewässern unterschiedlichen Trophiegrades und unterschiedlicher Isolation in der offenen Ostsee, mit zahlreichen typischen Küstenlebensräumen (Wieken, Nehrungen und Haken unterschiedlichen Entwicklungsgrades). Gefährdet ist das Gebiet durch Nähr- und Schadstoffeinträge in den Bodden und auf der Schaabe, Behinderung der natürlichen Dynamik (z.B. durch Aufforstungen), Nutzungsaufgabe der Salzwiesen. Als Schutzziel wird der Erhalt und teilweise Entwicklung einer bebauungsarmen Küstenlandschaft mit marinen und Küstenlebensraumtypen, Moor- und Wald – Leitarten sowie mit charakteristischen FFH – Arten angegeben.

Im April des Jahres 2006 erfolgte die Nachmeldung des **SPA – Gebietes Nr. 35 Binnenbodden von Rügen**. Bei dem Gebiet handelt es sich um große Teile der innerrügischen Boddengewässer. Neben den großen, störungsarmen Boddengewässern (Rassower Strom, Wieker Bodden, Breetzer Bodden, Breeger Bodden, Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See, Liddower Strom, Großer Jasmunder Bodden) mit ihren Hakenbildungen, Inseln, Windwatten sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der Halbinseln von besonderer Bedeutung für die Rast und Überwinterung von Wasservögeln. Als Schutzziel wird der Erhalt möglichst langer, störungsarmer Uferlinien und möglichst großer, störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes, großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen, großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen sowie von Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und / oder Beweidung) angegeben.

##### Vogelschutzgebiete – Important Bird Area (IBA)

Important Bird Areas (IBA) sind bedeutende Vogellebensräume, die von der internationalen Vogelschutzorganisation *BirdLife International* katalogisiert und deklariert werden. In Breege sind der Breeger Bodden sowie die nördlich angrenzenden Landflächen bis zur K3 / Ortslage Breege als **Gebiet MV026 Großer und Kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee** ausgewiesen.

##### Biotop nach § 20 LNatG M-V

Das Schilfufer entlang des Breeger Boddens ist angesichts der Biotopausstattung als Biotop gemäß § 20 LNatG M-V geschützt (Nr. 0722 im Atlas der geschützten Biotop des Landkreises Rügen). Weiterhin ist der gesamte Breeger Bodden unter der Nr. 7760 (Atlas der geschützten Biotop des Landkreises Rügen) als Biotop gem. § 20 LNatG M-V geschützt.

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

Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht erreicht oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen in Fischereihäfen bzw. in öffentlichen Häfen.

##### Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nicht bekannt und insbesondere in den topographisch tieferliegenden Bereichen des Plangebiets nicht zu erwarten.

#### **1.4.5) Überflutungsgebiet Breeger Bodden / Sturmflutschutz**

Das Plangebiet liegt im Überflutungsgebiet des Breeger Boddens. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Der Sturmflutschutz kann nur als Objektschutz erfolgen. Dabei sind zu beachten:

- der zu erwartende Wasserstand,
- der örtlich zu erwartende Wellenauflauf,
- Eisaufschiebungen im Winter.

Daraus ergeben sich für die bautechnischen Berechnungen der baulichen Anlagen besondere Anforderungen, da bei derartigen Naturereignissen erhebliche Kräfte übertragen werden. Es ist jedoch eher unwahrscheinlich, dass Hochwasser und Eisaufschiebungen zeitlich zusammentreffen.

Die vergleichsweise jungen Gebäude 3 und 4 wurden entsprechend dem damaligen Bemessungshochwasser auf Warften gestellt; der Erdgeschossfußboden liegt auf 2,10 m HN. Bei Gebäude 5 liegt der Erdgeschossfußboden auf 1,80 m HN.

Der Sturmflutschutz als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenem Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten oder Eisaufschiebungen, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### **1.4.6) Bundeswasserstraße**

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße, die entsprechend § 9 (6) BauGB nachrichtlich im B-Plan zu vermerken ist.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

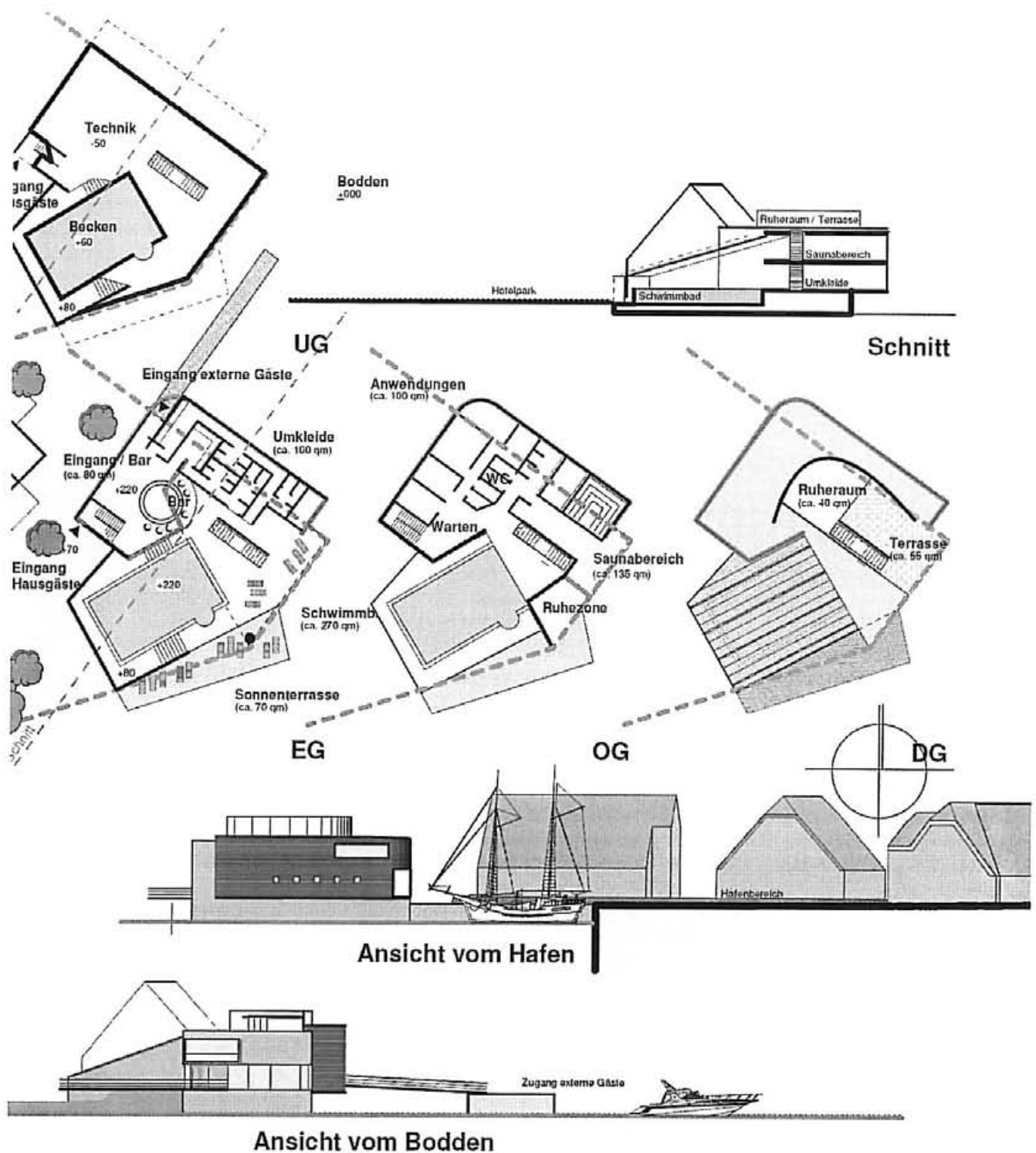
## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht einen qualitativen und quantitativen Ausbau der Ferienanlage vor. Hierzu gehört neben der Erneuerung der Bausubstanz, der Verbesserung des saisonverlängernden Infrastrukturangebots auch die Aufwertung der derzeit weitgehend von Parkplätzen bestimmten Freibereiche. Angestrebt wird eine familiengerechte, d.h. weitgehend autofreie Anlage.

Die vergleichsweise jungen Gebäude 3, 4 und 5 werden unverändert erhalten. Die alten Gebäude (Gaststätte und ehem. Produktionsgebäude) sollen durch moderne Gebäude ersetzt werden. Dabei ist gemäß derzeitigem Planungsstand folgendes Raumprogramm vorgesehen:

- **Gebäude 1** (ehemaliges Produktionsgebäude): Winkelförmiger Neubau mit rund 450 qm Grundfläche mit
  - Ladenflächen (straßenseitig) sowie
  - Parkierung mit 20 Stellplätzen (rückwärtig) im Souterrain sowie
  - ca. 11 Appartements (44 Betten) in den Obergeschossen (ca. 450 und 300 qm GF).Die Höhenlage des Gebäudes wird der neuen Höhenlage der Verkehrsfläche angepasst.
- **Gebäude 2** (Gaststätte): Winkelförmiger Neubau mit rund 420 qm Grundfläche für
  - Gaststätte mit 150 Sitzplätzen zuzüglich Außenbereich (straßenseitig),
  - zentraler Rezeption sowie Büro und
  - Küche, Serviceflächen (Anlieferung, Lager) im Erdgeschoss sowie
  - ca. 7 Appartements (28 Betten) in den Obergeschossen (ca. 280 und 180 qm GF).
- **Wellnessgebäude:** Neubau eines Wellnessgebäudes mit ca. 780 qm Geschossfläche am Hafen als saisonverlängernde Maßnahme zur Benutzung sowohl durch Hausgäste als auch externe Gäste mit ca.
  - 180 qm Eingangsbereich (mit Umkleiden und Imbiss),
  - 290 qm Badebereich, der aus dem Schwimmbecken einen spektakulären direkten Ausblick über den Bodden gestattet (Sonnendeck),
  - 130 qm Anwendungen (Massage / Beauty) mit externem Zugang sowie
  - 180 qm Sauna- und Ruhebereich.Das Wellnessgebäude ist direkt von den (öffentlichen) Hafenflächen aus zugänglich, um die Funktion einer öffentlichen Einrichtung zu erfüllen.



Konzept Wellnessgebäude: uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschaft- und Regionalplanung

## 2.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf knüpft an die vorhandene bauliche Struktur an und erhält damit grundsätzlich die Maßstäblichkeit des zentralen Ortsbereichs von Breege. Um die Anbindung des Hochzeitsbergs an den zentralen Hafenbereich zu verbessern und die fußläufige Bewegung entlang der Uferkante zu stärken, wird der von Nordosten in den Hafen mündende Fußweg durch das Plange-

biet fortgesetzt.

Die Neubauten (Gebäude 1 und 2) orientierten sich an den Standorten der vorhandenen Gebäude, suchen aber stärker als bisher dem Verlauf der Straße zu folgen, um durch entsprechende Erdgeschossfronten zur Belebung der öffentlichen Flächen beizutragen. Die bisher giebelständig zur Straße orientierten Gebäude (mit Schmalseiten zur Straße) werden deshalb durch eine winkelförmige Ausgestaltung der Baukörper ergänzt.

Durch die versetzte Stellung erhalten möglichst viele Appartements einen direkten Blick auf die Wasserfläche und profitieren damit von der Lagegunst im Hafen.

Vor dem Gebäude 2 (Gaststätte) ist eine Erweiterung der Ferienanlage auf die derzeit gemeindlichen Flächen vorgesehen, um die Möglichkeit der Außengastronomie zu verbessern. Die entsprechenden Flächen werden durch den Vorhabenträger erworben.

Im Bereich des zentralen Eingangs werden vier Stellplätze für die Organisation der An- und Abreise vorgesehen.

Das neue Wellnessgebäude wird seiner (auch) öffentlichen Funktion entsprechend als Blickfang im Hafen aufgefasst. Eine bewusst zeitgenössische Architektur hebt das Gebäude als Bezugspunkt heraus, gleichzeitig verstärkt das Gebäude die räumliche Fassung der südlichen Hafenkante. Das Gebäude wird vollständig auf der derzeit vollständig versiegelten Parkplatzfläche entstehen, die bereits mit einer Stahlspundwand eingefasst ist. Die angrenzenden, derzeit befestigten Parkplatzflächen werden renaturiert.

Nach Norden kragt das Gebäude aus gestalterischen Gründen über die Wasserfläche aus.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes liegt die OK Erdgeschoss im Gebäude nach derzeitiger Planung bei 2,2 m HN.

Die bestehende Slipanlage entfällt; stattdessen wird der Bereich zwischen dem Wellnessgebäude und der neuen Fingerpier (Brückenkonstruktion) als Hafenbecken ausgebaut (Liegeplatz evtl. für ein als Imbiss / Fischräucherei umgebautes Traditionsschiff). Der so aufgewertete Teil des Hafens bildet einen wirksamen südlichen Abschluss der öffentlichen Flanier- und Aufenthaltszone und stellt eine deutliche Grenze zu den privaten Außenbereichen der angrenzenden Appartementhäuser dar.

### **2.3) Flächenbilanzen**

Die Flächenbilanz wird sich auf Ebene der Baugebiete mit der Planung nicht verändern. Die zukünftigen Baugebietsflächen sind bereits Bestandteil der intensiv genutzten Siedlungsfläche.

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Sondergebiete        | 8.643 qm      |
| Biotop               | 18 qm         |
| <u>Wasserflächen</u> | <u>666 qm</u> |
| Plangebiet insgesamt | 9.327 qm      |

Zulässig ist eine bauliche Nutzung in folgendem Umfang:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Gebäude 1         | 600 qm GR        |
| Gebäude 2, 3      | 1.300 qm GR      |
| Gebäude 4         | 310 qm GR        |
| Gebäude 5         | 1.300 qm GR      |
| <u>Gebäude 6</u>  | <u>620 qm GR</u> |
| Gebäude insgesamt | 4.130 qm GR      |

Bei der Festsetzung der zulässigen GR war zu berücksichtigen, dass alle Gebäude über umfangreiche Terrassen / befestigte Freibereiche wie Flächen für Außengastronomie verfügen, die nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO anzusehen sind. Ansonsten gilt § 19(4) BauNVO.

## **2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Neuordnung der Gebäude sowie die veränderte Parkierung des Plangebietes ermöglicht eine erweiterte gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfläche bzw. den Rückbau von Teilen der versiegelten / teilversiegelten Flächen. Die Herausnahme des PKW-Verkehrs aus dem Plangebiet wertet die Anlage sowohl in der Aufenthaltsqualität für den Menschen als auch in der Qualität als siedlungsgeprägter Lebensraum bzw. dessen Biotopqualität für relevante Arten auf. Eine neue Wegeverbindung beseitigt das im Ort bestehende Defizit an einer sicheren fußläufigen Anbindung des Hochzeitsberges an das Ortszentrum.

Der Baumbestand im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt. Zur Pflanzung festgesetzte Einzelbäume bereichern das Ortsbild.

Der Verlandungsgürtel des Breeger Boddens ist während der Baumaßnahme zu schonen. Bei Verlust ist die Wiederansiedlung von Schilf zu fördern. Beeinträchtigungen des Breeger Boddens sind zu vermeiden.

Die bauliche Verdichtung des Hafenareals wird das Landschaftsbild geringfügig verändern. Die angestrebte Qualität der exponierten Bebauung (Wellnessgebäude) stellt eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Da die öffentliche Zuwegung zum Wellnessgebäude über eine Brücke geplant ist, kann das Umfeld (derzeitiger Parkplatz) weitestgehend entsiegelt und gärtnerisch angelegt werden. Das Umfeld der vorhandenen Bebauung wird durch diese Maßnahme erheblich aufgewertet.

## **2.5) Erschließung**

### **2.5.1) Verkehrliche Erschließung / Parkierung**

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Zufahrten bestehen derzeit vom Hafen sowie vom Hochzeitsberg aus. Im Zuge der Aufwertung der Freiflächen im Plangebiet als auch im Bereich des Hafens soll die Zufahrt in den südlichen Grundstücksteil entfallen.

Zukünftig wird das Plangebiet über eine zentrale Zufahrt zwischen den neuen Gebäuden 1 und 2 erschlossen.

Feuerwehruzufahrten, innere Fahrwege und Standflächen müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet sein. Da zur verkehrlichen Erschließung und Parkierung die Aufstellung von Verkehrszeichen notwendig ist, ist die Straßenverkehrsbehörde hinsichtlich der Ausführungsplanung zwingend zu beteiligen.

An der Zufahrt ist sowohl der Wirtschaftshof (mit Anlieferung) als auch die Einfahrt in die abgesenkte Parkierung hinter Gebäude 1 angeschlossen. Ein weiterer kleinerer Stellplatz wird wie bisher vom Hochzeitsberg aus erschlossen.

Derzeit bestehen im Plangebiet rund 85 Stellplätze, die sich u.a. wie folgt im Gelände verteilen:

- 8 St. vor Fischgaststätte im Bereich des Hafens
- 8 Parkplätze südlich Gebäude 3 gegenüber der Slipanlage
- 19 St. am Bodden südlich Gebäude 4
- 30 St. im Innenhof sowie zwischen den Gebäuden.

Weitere Einzelstellplätze sind vorhanden, wurden aber nicht detailliert erfasst.

Im Rahmen der erweiterten Nutzung ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 13.06.2006 zukünftig von folgendem Stellplatzbedarf auszugehen.

#### Fremdenbeherbergung: Gaststätten und andere Beherbergungsbetriebe

|                                             |                                                                                   |                                                                                            |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beherbergung                                | Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe                      | 1 Stellpl. je 2 Betten, für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2 |
| Bestand                                     | 132 Betten / 60 Appartements<br>1 Stellpl. je Appartement/Ferienwohnung           | 60 Stellplätze                                                                             |
| Bestand                                     | 20 Betten Hotel /<br>1 Stellpl. je 2 Betten                                       | 10 Stellplätze                                                                             |
| Neubau Gebäude 1, OG                        | 44 Betten / 11 Appartements<br>1 Stellpl. je Appartement/Ferienwohnung            | 11 Stellplätze                                                                             |
| Neubau Gebäude 2, OG                        | 28 Betten / 7 Appartements<br>1 Stellpl. je Appartement/Ferienwohnung             | 7 Stellplätze                                                                              |
| Gastronomie (Zuschlag)                      | Gaststätten von örtlicher Bedeutung                                               | 1 Stellpl. je 8 Sitzplätze                                                                 |
| Neubau Gebäude 2                            | 150 Sitzplätze<br>1 Stellpl. je 8 Sitzplätze                                      | 19 Stellplätze                                                                             |
| Zuschlag<br>externe Nutzung Wellnessgebäude | Hallenbäder<br>Praxisräume                                                        | 1 Stellpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen und 1 Stellpl. je 30 qm Nutzfläche                   |
| Neubau Gebäude 6                            | 8 bis 12 Kleiderablagen extern<br>Praxisräume 130 qm Nutzfläche, davon 1/3 extern | 2 Stellplätze<br>2 Stellplätze                                                             |

#### Summe Fremdenbeherbergung

111 Stellplätze

Die Summe erhöht sich um rund 18 Stellplätze, wenn in den Neubauten Gebäude 1 und 2 statt Appartements/Ferienwohnungen Hotelzimmer angeboten werden.

|                  |                          |                                |
|------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Läden            |                          | 1 Stellpl. je 40 qm Nutzfläche |
| Neubau Gebäude 1 | ca. 220 qm Nutzfläche EG | 5 bis 6 Stellplätze            |

Die überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die veranschlagten Nutzungen beläuft sich auf rund 111 Stellplätze für die Ferienanlage sowie 5 bis 6 Stellplätze für die zu vermietende Gewerbeeinheiten (Läden).

Um eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen sicherzustellen sowie das Verkehrsaufkommen im Hafenbereich allgemein zu reduzieren, soll im Planbereich nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen angeboten werden. Zur Qualitätsverbesserung im Plangebiet wird die Parkierung im nord-westlichen Bereich gebündelt. Vorgesehen sind:

- 31 Stellplätze rückwärtig Gebäude 1 in zwei Ebenen,
- 4 Kurzzeitstellplätze im Bereich Rezeption / Laden.

Die restlichen 81 Stellplätze sollen in Abstimmung mit der Gemeinde auf dem Gelände des zentralen Parkplatzes der Gemeinde an der Allee nach Altenkirchen nachgewiesen werden (ca. 1.650 qm). Der Parkplatz liegt in einer fußläufig erreichbaren Entfernung von ca. 150 m.

Dabei werden voraussichtlich rund 57 Stellplätze als zweckgebundene Stellplätze für die Beherbergungseinrichtung „Kapitäns Häuser“ hergestellt, die damit für eine ausschließliche Nutzung durch die Kapitäns Häuser zur Verfügung stehen. Die verbleibenden rund 24 Stellplätze für die sonstigen Einrichtungen (Gastronomie, Läden, Wellnessgebäude) sollen durch Zahlung des Ablösebeitrags abgelöst werden (vgl. § 5 der Stellplatzsatzung: „Ist die Herstellung von Stellplätzen ... aus Gründen der Stadtentwicklung sowie des Umweltschutzes nicht vertretbar, kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch Ablösung nach der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Breege durch die Gemeinde verlangt werden.“)

Der Ablösebetrag wird von der Gemeinde für den Ausbau des öffentlichen Parkplatzes verwendet werden, der als Ersatz für das im Hafen wegfallende Stellplatzangebot errichtet werden muss (vgl. 1.3.3).

## **2.5.2) Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwassertechnisch erschlossen. Im Bereich ist ein 80er Trinkwasserleitungs-Ring vorhanden. Ob diese Leitung künftig ausreichend ist, muss unter Berücksichtigung aller im Hafen geplanten Maßnahmen ermittelt werden.

### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserwassertechnisch erschlossen. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Ortes (mit Pumpstation im Breeger Hafen und Überleitung in die Kläranlage Lobkevitz). Die Einleitung von Filterspülwasser aus der Wasseraufbereitungsanlage des geplanten Schwimmbads in die öffentlichen Abwasseranlagen bedarf der Indirekteinleitergenehmigung; zuständige Wasserbehörde ist das STAUN Stralsund.

Sollte auf dem vorwiegend ortsfest genutzten Schiff (Imbiss/Museumsschiff) Abwasser anfallen, ist dies sämtlich den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuführen.

### Niederschlagswasserentsorgung

Das unbelastete Niederschlagswasser soll gesammelt und vorwiegend in die Wasserfläche des Hafens eingeleitet werden. Die Einleitung wird zumindest temporär eine gewisse Durchströmung gerade des schwierigen Randbereichs im Südwesten der Hafenfläche erreichen und soll damit dazu beitragen, das Entstehen von „Dreckecken“ zu reduzieren.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bodden bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis; zuständige Wasserbehörde ist das STAUN Stralsund. Mit Stellungnahme vom 26.07.2007 hat das STAUN Stralsund die Erlaubnis für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Aussicht gestellt.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Löschwasser kann im angrenzenden Hafen entnommen werden. Eine Entnahmeeinrichtung ist bei der Sanierung des Hafens vorzusehen.

### Stromversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Stromnetz der e.dis AG.

### Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasleitung der EWE Netz GmbH ist gemäß Konzessionsvertrag möglich. Bei der Herstellung der Geh- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. durchgeführt werden können.

## **2.6) Festsetzung der Zulässigkeit von Vorhaben**

Gemäß § 12(3) BauGB sind in Bereichen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger zuvor vertraglich verpflichtet hat.

Die Formulierung der Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung eröffnen darüber hinaus bewusst breitere Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet, die sich an allgemeinen Nutzungsche-

mata orientieren. Diese greifen jedoch erst im Zusammenhang mit den spezifischen Festlegungen im Durchführungsvertrag [als Voraussetzung für die Zulässigkeit nach § 9(2) BauGB]. Berechtigt ist die breitere, an allgemeinen Nutzungsschemata orientierte Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da eine spätere Änderung oder Ergänzung der Vorhabenbeschreibung im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags in gegenseitiger Übereinkunft von Gemeinde und Vorhabenträger auch im Nachhinein noch möglich ist.

### **2.6.1) Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen ein Pflanzgebot, welches zu pflanzende Einzelbäume festsetzt. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Weiterhin wird der Bestand an Einzelbäumen zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Diese Bäume sind bei Verlust durch Nachpflanzung zu ersetzen.

## **3. Auswirkungen / Umweltbericht**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Bei der Abwägung sind über die in Punkt 1.2.1 genannten Ziele der Planung insbesondere folgende Belange und Aspekte zu berücksichtigen:

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet (gemäß RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Mit dem Ausbau des touristischen Angebots (Wellnessgebäude) wird die Attraktivität des nach Kurortgesetz M-V zertifizierten Seebads Breege gestärkt. Hierzu gehört sowohl die Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots als auch der Ausbau der touristischen Angebote. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung naturräumlicher Potenziale ist jedoch auch die langfristige Sicherung der Erholungsqualität der Landschaft zu berücksichtigen - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.
- *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 (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15). Der Tourismus als Hauptwirtschaftszweig in der Gemeinde Ostseebad Breege wird durch das Wellnessgebäude um ein Angebot mit hohem Alleinstellungsmerkmal erweitert. Die Investition wird dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Feinanlage langfristig zu sichern.
- *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 sowie in der Nähe zu Schutzgebieten nach internationalem Recht, umfasst jedoch weitestgehend den nach § 34 BauGB bebaubaren Innenbereich der Ortslage Breege. Die bauliche Vornutzung des Plangebiets ist zu berücksichtigen [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung]. Über das Maß derzeitiger, durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche 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 unterordnet.
- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes:* Der sensible Landschaftsraum im Übergang vom Siedlungsbereich Breege zum Bodden bedarf einer besonderen Sorgfalt bei der Einordnung neuer Bebauung. Das Wellnessgebäude wird als Solitärbaukörper

den für das Ortsbild wichtigen Aufenthaltsbereich Hafen maßgeblich prägen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **3.2) Impulse für die gemeindliche Entwicklung**

#### **3.2.1) Tourismus**

Mit der Aufwertung der bestehenden Ferienanlage sowie dem moderaten Ausbau des Beherbergungsangebots wird die Existenz der für Breege wichtigen Ferienanlage „Kapitänshäuser“ langfristig gesichert und darüber hinaus die Ausrichtung auf einen hochwertigen Qualitätstourismus verstärkt. Verglichen mit den anderen zertifizierten Seebädern auf der Insel Rügen 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 Errichtung eines separaten Wellnessgebäudes, das auch den Gästen anderer Beherbergungseinrichtungen im Ort zur Verfügung stehen wird, verbessert das touristische Angebot und wird zur Saisonverlängerung beitragen. Die attraktive Lage im Hafen (hohe Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit) sowie eine anspruchsvolle moderne Architektur (Solitärgebäude) werden die gewünschten Effekte auf den Tourismus sicherstellen.

Die Maßnahme ist darüber hinaus Bestandteil der geplanten Aufwertung des Hafenbereichs insgesamt. Ohne eine Verlagerung der Parkplätze weg vom Boddenufer ist die Realisierung einer fußgängerfreundlichen (weil weitgehend autofreien) Hafenrandzone nur schwer zu erreichen. Mit der Neubebauung (Gebäude 1 und 2) wird Raum für zusätzliche gewerbliche Nutzungen entstehen (Gastronomie, Läden, Dienstleistungen).

#### **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 Weiterentwicklung und Verdichtung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht. Die vorhandenen Gebäude entstammen teilweise noch der gewerblichen Vornutzung (Produktionsgebäude, Gaststätte) und genügen nicht den (heutigen wie erst recht zukünftigen) Anforderungen einer Ferienanlage. Die Neuerrichtung der Gebäude 1 und 2 ist auch nach § 34 BauGB zulässig.

Durch die Verdichtung bereits baulich vorgenuzter Bereiche (versiegelter Parkplatz; Gebäude 6) kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermindert werden. Zudem ist insbesondere der Vorhabensteil „Wellnessgebäude“ auf eine zentrale Lage im Ort (gute Sichtbarkeit, Erreichbarkeit auch für Gäste anderer Übernachtungseinrichtungen) angewiesen.

## Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich insbesondere auf die Bereiche des Plangebiets, die außerhalb der bestehenden Bebauung liegen (Boddenufer) sowie auf die möglicherweise vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Wirkungen auf das nähere Umfeld. Die Neuerrichtung der Gebäude 1 und 2 wäre bereits nach § 34 BauGB in vergleichbarem Umfang zulässig.

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 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 für den Bereich entlang des Boddenufers 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 als Nullvariante betrachtet (Verzicht auf Gebäude 6 und Belassen des versiegelten Parkplatzes am Boddenufer). Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

### **3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Das FFH-Gebiet DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* ist südlich in einer Entfernung von 140 m zum Schwerpunkt des Plangebietes gelegen. Die geringste Entfernung zwischen den Grenzen des SPA 35 sowie des Plangebietes beträgt 35 m, wobei die boddenzugewandten Flächen des Plangebietes mit extensiven Nutzungen, überwiegend während der Sommersaison belegt sind. Es nimmt auf einer Gesamtfläche von 11.142 ha die Boddengewässer mit ihren rahmenden Schilfgürteln und angrenzenden Feuchtgebieten ein. Das Gebiet wird der kontinentalen biogeographischen Region zugeordnet. Das FFH-Gebiet ist gekennzeichnet durch ein reich gegliedertes System an Boddengewässern unterschiedlichen Trophiegrades und unterschiedlicher Isolation von der Ostsee sowie durch zahlreiche typische Küstenlebensräume (Wieken, Nehrungen, Haken unterschiedlichen Entwicklungsstandes).

Die Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes resultiert aus der Ausprägung und Häufung der im Folgenden benannten FFH-Lebensraumtypen (unter anderem prioritären Lebensraumtypen) und FFH-Arten sowie einer großräumigen Komplexbildung.

| Natura 2000 -Code | Lebensraumtyp                                                                            | Vorkommen im PG |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1150*             | Lagunen des Küstenraumes                                                                 | nein            |
| 1210              | Einjährige Spülsäume                                                                     | nein            |
| 1220              | Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände                                                   | nein            |
| 1230              | Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten                                     | nein            |
| 1330              | Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )                      | nein            |
| 2120              | Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )                                  | nein            |
| 2130*             | Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)                            | nein            |
| 2160              | Dünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i>                                                    | nein            |
| 2180              | Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region                      | nein            |
| 2190              | Feuchte Dünentäler                                                                       | nein            |
| 3150              | Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharition     | nein            |
| 6210              | Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco brometalia</i> ) | nein            |
| 7210*             | Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>  | nein            |
| 9110              | Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo Fagetum</i> )                                          | nein            |
| 9130              | Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )                                       | nein            |

|       |                                                                                     |      |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 9160  | Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald ( <i>Carpinion betuli</i> ) | nein |
| 9180* | Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion                                         | nein |
| 9190  | Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>                | nein |
| 91D0* | Moorwälder                                                                          | nein |

(prioritäre Lebensraumtypen sind mit \* gekennzeichnet)

FFH-Lebensraumtypen für das Gebiet DE 1446-302 Stand 05/2004

Gefährdungen und Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele ergeben sich gemäß Standard-Datenbogen aus Nähr- und Schadstoffeinträgen in den Bodden und auf der Schaabe sowie der Behinderung der natürlichen Dynamik (z.B. durch Aufforstungen) sowie der Nutzungsaufgabe der Salzwiesen.

Gleichzeitig bildet das Gebiet einen wichtigen Teil einer Verbundachse innerhalb des kohärenten Netzes. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen im Erhalt der benannten Lebensraumtypen, in der Sicherung der Lebensräume von Fischotter (*Lutra lutra*), Gemeinem Seehund (*Phoca vitulina*), Meerneunauge (*Petromyzon marinus*), Schmäler Windelschnecke (*Vertigo angustior*) und Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*) sowie dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

Die Lebensräume der FFH-Arten gem. Standard-Datenbogen (Stand Juni 2004) werden wie folgt gekennzeichnet:

| FFH-Art: Lebensraum und Lebensweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vorkommen im Plangebiet |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p><b><i>Lutra lutra</i> (Fischotter) EU-Code 1355</b></p> <p>Population: ca. 1.200 Tiere</p> <p>Lebensraum: Europa, Asien bis Polarkreis und nördliches Afrika. Nicht auf Arabischer Halbinsel, Südran, Südpakistan und Vorderindien, außer Vorkommen im südlichsten Vorderindien und Sri Lanka</p> <p>Körperbau: Rumpf 55 -95 cm lang, Schwanz 26-55- cm, Weibchen kleiner als Männchen</p> <p>Nahrung: zu 90 % Fisch, weiterhin Insekten, Lurche, Wasservögel, Kleinsäuger, Krebse und Mollusken.</p> <p>Verhalten: Fischotter sind scheu und leben in unzugänglichen Uferzonen von Gewässern. Sie sind an naturnahe Lebensräume, an morphologisch reich gegliederte Biotope gebunden. Die Reviergröße ist vom Nahrungsangebot und den Eisverhältnissen im Winter abhängig. Im Revier, das durch Kot mit Duftmarken an Stellen markiert wird, an denen andere Fischotter vorbeikommen können, sind meist ein unterirdischer Hauptbau und mehrere Fluchtunterschlüpf.</p> <p>Gefährdungsursachen: Umweltveränderungen insbesondere Wasserverschmutzung und Uferberäumung.</p> <p>Vorkommen im Spykerschen See sowie Mittelsee zahlreich nachgewiesen.</p>                                                          | Keine Nachweise         |
| <p><b><i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014</b></p> <p>Nicht Kalkliebende, feuchtigkeitsliebende, stenöke Art „basenreicher Nassbiotope, die auch vorübergehend nicht austrocknen“, wie Sumpfwiesen der Talauen, "durchgehend nasse Wiesen, zwischen Moos", Quellhorizonte an Berghängen (Turner et al. 1998), ferner in den "Spülsäumen von Fließgewässern" (Schalenfunde) und auch in nassen Dünenmulden (Kerney et al. 1983) anzutreffen. In Schweden, aber auch in Mitteleuropa, auch in Sumpfwäldern auf kalkreichem Substrat und in der Streu von Weiden- und Erlengebüschen (Fechter &amp; Falkner 1990, Turner et al. 1998, Helsdingen et al. 1996).</p> <p>Häufig zusammen mit <i>V. geyeri</i> im selben Gebiet. Nachweise im Genist von Flüssen können auch allochthon sein und begründen für sich allein noch nicht ein Vorkommen an dieser Stelle (Turner et al. 1998).</p> <p>Gefährdungsursachen: "Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Bauten, Überdüngung" (Turner et al. 1998). Entwässerung von Feuchtgebieten (Helsdingen et al. 1996).</p> <p>Nach längerer Trockenheit oft schwierig nachweisbar.</p> <p>Vorkommen im Untersuchungsraum nicht wahrscheinlich.</p> | Keine Nachweise         |
| <p><b><i>Phoca vitulina</i> (Gemeiner Seehund) EU-Code 1355</b></p> <p>Die größten Vorkommen findet man im Wattenmeer und in der deutschen Bucht. Dort sind die Seehundbestände eng in den wachsenden Tourismus eingebunden.</p> <p>Lebensraum: nördliche Küstenabschnitte des Atlantiks und Pazifiks, in Europa an den Küsten von Island bis Portugal, bevorzugt seichte Gewässer mit viel Sand. Standorttreue Raubtiere, leben in großen Rudeln.</p> <p>Körperbau: Gewicht bis 100 Kg, Länge 150 – 200 cm, die Weibchen sind meist etwas kleiner als die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | KEINE                   |

| FFH-Art: Lebensraum und Lebensweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vorkommen im Plangebiet |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p>Männchen.<br/> Nahrung: ausschließlich Fisch, Muscheln und Krabben, täglich zwischen 6 und 10 Kg Nahrung.<br/> Gefährdungsursachen: Umweltverschmutzung, Seehundstaupe, menschliche Störung<br/> Vorkommen im Umfeld des Untersuchungsraumes: eher unwahrscheinlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
| <p><b>Lampetra fluviatilis (Flussneunauge) EU-Code 1099</b></p> <p>Verbreitung in Europa: Küstengewässer und Flüsse des nordwestlichen Mittelmeers, entlang der Europäischen Atlantik-Küste, Nordsee und Baltisches Meer; nicht vorhanden im Schwarzen - und Kaspischen Meer sowie in der Polar-Region;<br/> Lebensraum: junge Tiere überwiegend im Meer, ausgewachsene Exemplare überwiegend in Flüssen;<br/> Wanderung im August, am Gewässergrund lebend, Tiefenbereich bis 10m<br/> Größe: ca. 50 cm, Gewicht: max. 0,7 kg<br/> Gefährdung: Gewässerverschmutzung, gestörte Wanderwege in den Flüssen<br/> Population: Aussagen zur Population können nicht getroffen werden, jedoch konnten in den vergangenen Jahren kaum Nachweise zum Vorkommen der Art im Ostseeraum geführt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | KEINE                   |
| <p><b>Petromyzon marinus (Meerneunauge) EU-Code 1095</b></p> <p>Verbreitung in Europa: westliches Mittelmeer bis Nordnorwegen, Ostsee, Großbritannien bis Island, sowohl vor den Flussmündungen der atlantischen Küsten Europas und Nordamerikas als auch im offenen Meer<br/> Größe: Länge 60-75 cm (max. 1m), Gewicht: 1 kg<br/> Lebensraum: Die Erwachsenen, bis zu 1 m langen und ca.1 kg schweren Tiere leben im Meer. Sie wandern im Frühjahr (März-Juni) ins Süßwasser ein, um an relativ tiefen (40-60 cm Wassertiefe) und kiesigen Stellen abzulaichen. Zuvor wird bei Temperaturen ab 15 ° C eine Nestmulde von bis zu 1 m Länge ausgehoben (Bast 1989). Nach der Paarung verenden die Tiere innerhalb einiger Tage bis Wochen. Die schlüpfenden Larven lassen sich nachts mit der Strömung verdriften um sich in Schlickbänke einzuwühlen. Die Larvalphase im Süßwasser dauert 2- 5 Jahre (max. bis 8 Jahre Bast 1989). Die Metamorphose erfolgt bei einer Länge von 15-20 cm. Zu Beginn des Winters wandern die umgewandelten Meerneunaugen vorwiegend nachts flussabwärts. Im Meer ernähren sie sich 2-4 Jahre lang parasitisch von Fischen<br/> Gefährdung: Gewässerverschmutzung und Zerstückelung der Fließgewässer (verhindern die Laichwanderung).<br/> Population: Aussagen zur Population können nicht getroffen werden, jedoch konnten in den vergangenen Jahren kaum Nachweise zum Vorkommen der Art im Ostseeraum geführt werden.</p> | KEINE                   |

FFH-Arten: Lebensraumansprüche und vorhabenbedingte Beeinträchtigungen

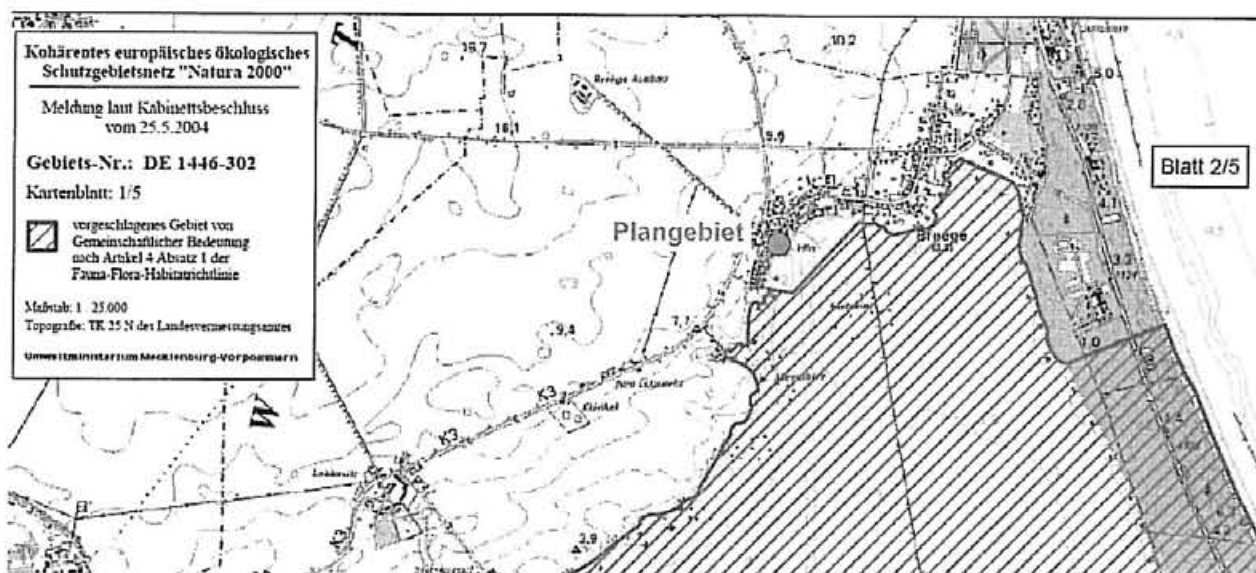


Abb. FFH 1446-302 Nordrügische Boddenlandschaft (unmaßstäblich)

**Entwicklungsziele:** Die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes 1446-302 liegen im Erhalt und teilweise der Entwicklung einer bebauungsarmen Küstenlandschaft mit marinen- und

Küstenlebensraumtypen, Moor- und Waldlebensraumtypen sowie mit charakteristischen FFH-Arten.

*Auswirkungen auf die FFH – Lebensraumtypen:* Vom Vorhaben werden aufgrund der Art und Dimension sowie der Lage in einem durch Nutzungen bereits beeinträchtigten Gebiet vermutlich keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes ausgehen. Die für das FFH-Gebiet DE 1446-302 erfassten Lebensraumtypen kommen im unmittelbaren Plangebiet nicht vor. Seeseitig schließt zunächst der Hafen an, bevor der Lebensraum des Boddens als relativ ungestört angesprochen werden kann. Auswirkungen auf den Bodden über den Hafen hinaus sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

*Auswirkungen auf die FFH – Arten:* Von den für das FFH-Gebiet erfassten FFH-Arten *Lutra lutra* (Fischotter), *Vertigo angustior* (Schmale Windelschnecke), *Phoca vitulina* (Gemeiner Seehund), *Lampetra fluviatilis* (Flussneunauge), *Petromyzon marinus* (Meerneunauge) konnten nur Nachweise über das gelegentliche Vorhandensein des Fischotters in der weiteren Umgebung des Plangebietes geführt werden.

Der Gemeine Seehund wurde seit Jahrzehnten im Umfeld nicht mehr nachgewiesen. Vom Vorhaben werden keine Auswirkungen verursacht, welche die Wiederansiedlung der FFH-Arten in geeigneten Bereichen des weiteren Umfeldes beeinträchtigen könnten.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der FFH-Arten durch Lärm, Verunreinigung von Luft, Wasser und Boden sowie mögliche Summationseffekte können ausgeschlossen werden.

*Allgemeine Auswirkungen auf des FFH-Gebiet:* Der Haupt-Aktivitätsraum des Breeger Hafens wird weiterhin im Bereich des Fähranlagers sowie der vorhandenen Gastronomie liegen. Das neue Wellness- Gebäude wird keine lärm- und bewegungsintensiven Aktivitäten im Außenraum anbieten. Betriebsbedingte Wirkungen wie z.B. durch Licht, Lärm und Bewegung im Gelände können aufgrund der geplanten Grundstruktur sowie Art und Umfang des Vorhabens das FFH-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen.

Der geplante Zugang zum Gelände vom geplanten boddenbegleitenden Spazierweg soll Besuchern ermöglichen, aus Richtung Hochzeitsberg das Gebiet fußläufig zu erreichen. Zeiten der intensiveren Nutzung dieses Weges fallen in die Monate Juni bis August. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes wird nicht vermutet.

Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen.

*Bewertung:* Das Vorhaben liegt im unmittelbaren Hafenbereich von Breege, einem Ort, der sowohl durch intensive Bebauung mit zunehmender touristischer Nutzung als auch den Hafenbetrieb (Fischerei, Fährlinie, Ausflugsschiffe) geprägt ist. Der gesamte Hafen wurde großzügig aus dem FFH-Gebiet 1446-302 ausgegrenzt, was eine Akzeptanz der bestehenden Beeinträchtigungen ausdrückt.

Das Plangebiet weist keinen der benannten FFH-Lebensraumtypen auf. Das Vorkommen von FFH-Arten wurde im Umfeld des Plangebietes bisher nicht nachgewiesen. Die Planung erstreckt sich über Bereiche, welche sich bereits langjährig in intensiver Nutzung befinden und durch Biototypen des Siedlungsbereichs geprägt sind.

Trotz der relativ geringen räumlichen Entfernung zwischen dem Schwerpunkt des Vorhabensgebietes und dem FFH-Gebiet sowie der Art der beeinträchtigten Biototypen, welche keinem der FFH-Lebensräume zuzuordnen sind, ist eine unmittelbare Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen bzw. FFH-Arten durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Verlust an Lebensraumtypen) bzw. eine dauerhafte Beeinträchtigung durch den Betrieb der Ferienanlage sowie des Wellnessbereichs nicht erkennbar.

### SPA 35 Binnenbodden von Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb des unter dem Nationalen Code MV026 "Großer Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee" geführten IBA (Important Bird Area). Das relevante Gebiet

wurde in der Liste der vorgeschlagenen Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) des Landes Mecklenburg-Vorpommern im April 2007 berücksichtigt, jedoch wurden in der Präzisierung der Schutzgebietsgrenze die im Zusammenhang bebauten Gebiete (Ortschaften) ausgespart.

**Gebietsmerkmale:** Das vorgeschlagene Gebiet SPA 35 umfasst große Teile der innerrügenschon Boddengewässer einschließlich der Halbinseln Liddow und Lebbin. Neben den großen störungsarmen Boddengewässern (Rassower Strom, Wieker Bodden, Breetzer Bodden, Breeger Bodden, Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See, Liddower Strom sowie Großer Jasmunder Bodden) mit Hakenbildungen, Inseln und Windwatten sind die angrenzenden Landwirtschaftsflächen der strukturreichen Halbinseln von besonderer Bedeutung für Rast- und Überwinterung von Wasservögeln.

Das SPA weist überwiegend die Wasserflächen sowie die Uferbereiche des Boddens aus, die als Brutplätze zahlreicher Wasservogelarten von hoher Bedeutung sind, während die Ackerflächen, als wichtiger Rastplatz der Durchzügler unberücksichtigt bleiben.

**Schutzziel und -erfordernisse:** Die Schutzerfordernisse bestehen u.a. in der

- Erhalt möglichst langer, störungsarmer Uferlinien und möglichst großer, störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes
- Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen
- Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen
- Erhalt einer offenen Landschaft
- Erhalt der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und / oder Beweidung) (LUNG 2006).

Die Schutzziele und Gefährdungsursachen des IBA sind hinsichtlich der Avifauna identisch mit denen der benannten FFH- bzw. SPA-Gebiete (s. obenstehende FFH-Gebietsbetrachtung).



SPA 35 Binnenbodden von Rügen

Übersichtskarte Fachvorschlag zur Neufestsetzung EU-Vogelschutzgebiet SPA 35 „Binnenbodden von Rügen“ (unmaßstäblich)

Folgende Vogelarten mit besonderem Schutz wurden für das Gebiet benannt:

| Art                          | Brut | Rast<br>A1/1% | A<br>1 | SPEC | RL<br>M-V | Art        | Brut | Rast<br>A1/ 1% | A1 | SPEC | RL<br>M-V |
|------------------------------|------|---------------|--------|------|-----------|------------|------|----------------|----|------|-----------|
| Alpenstrandläufer (schinzii) |      | A 1           | X      | 3    | 1         | Neuntöter  | X    |                | X  | 3    |           |
| Austernfischer               | X    |               |        |      | 1         | Reiherente | X    | 1%             |    | 3    | 3         |
| Bergente                     |      | 1%            |        | 3w   |           | Rohrweihe  | X    |                | X  |      |           |
| Blässgans                    |      | 1%            |        |      |           | Rotmilan   | X    |                | X  | 2    |           |
| Blässhuhn                    |      | 1%            |        |      |           | Saatgans   |      | 1%             |    |      |           |

|                  |   |    |   |   |         |                       |   |    |   |   |
|------------------|---|----|---|---|---------|-----------------------|---|----|---|---|
|                  |   |    |   |   | (Wald-) |                       |   |    |   |   |
| Brandseeschwalbe | X |    | X | 2 | 2       | Säbelschnäbler        | X | 1% | X | 2 |
| Flussseeschwalbe | X |    | X |   | 2       | Schellente            |   | 1% |   |   |
| Gänsesäger       |   | 1% |   |   | 2       | Schnatterente         |   | 1% |   | 3 |
| Graugans         | X | 1% | X |   |         | Seeadler              | X |    | X | 1 |
| Haubentaucher    | X | 1% |   |   | 3       | Singschwan            |   | 1% | X |   |
| Höckerschwan     |   | 1% |   |   |         | Sperbergras-<br>mücke | X |    | X |   |
| Kranich          |   | 1% | X | 2 |         | Tafelente             |   | 1% |   | 2 |
| Löffelente       | X |    |   | 3 | 2       | Weissstorch           | X |    | X | 3 |
| Mittelsäger      |   | 1% |   |   | 1       | Zwergsäger            |   | 1% | X | 3 |
|                  |   |    |   |   |         | Zwergseeschwal-<br>be | X |    | X | 3 |
|                  |   |    |   |   |         |                       |   |    |   | 1 |

**Tabelle 3:** Vogelarten mit besonderem Schutz im Gebiet SPA 35

Die folgende Tabelle stellt die im Datenbogen (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.

| Schutzerfordernis                                                                                                                                                                              | voraussichtliche<br>Beeinträchtigungen<br>durch Vorhaben |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind                                                                                           | Keine                                                    |
| Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik                                                                                                                                                | Keine                                                    |
| Erhalt störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung                                                                                         | Keine                                                    |
| Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen          | Keine                                                    |
| Erhalt der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen                                                                                                                                     | Keine                                                    |
| Erhalt aller Brackwasserröhrichte und angrenzender Landröhrichte als Lebensraum für schilfbewohnende Arten, ausgenommen die Flächen mit der Zielfunktion „Salzgrasland“                        | Keine                                                    |
| Erhalt möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes                                                        | Keine                                                    |
| Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen                                                                                                                       | Keine                                                    |
| Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen                                                                                                                              | Keine                                                    |
| Erhalt von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salz-Vegetation                                                                                                                          | Keine                                                    |
| Erhalt von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden                                                                                                                                               | Keine                                                    |
| Erhalt einer offenen Landschaft                                                                                                                                                                | Keine                                                    |
| Erhalt der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung)                                                                                                | Keine                                                    |
| Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhalt der dazu erforderlichen Wasserqualität                                                                               | Keine                                                    |
| Erhalt bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert | Keine                                                    |
| Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna                                                                       | Keine                                                    |
| Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen                                                                                                          | Keine                                                    |
| Erhalt von insektenreichen Offenlandböden auf Sandböden                                                                                                                                        | Keine                                                    |
| Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände                                                                 | Keine                                                    |
| Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen                                                                                                                              | Keine                                                    |
| Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen                                                                                                  | Keine                                                    |
| Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik                                                                                                                              | Keine                                                    |

**Tabelle 4:** Schutzerfordernisse

*Auswirkungen auf das geplante Vogelschutzgebiet SPA 35 Binnenbodden von Rügen:* Das Vorhaben beansprucht eine Fläche am westlichen Rand des Breeger Hafens, die bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt wird für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung ist. Eine bedeutende Rastplatzfunktion ist nicht vorhanden, die am Ufer aufgewachsenen Schilfbestände unterliegen bereits derzeit starken Störungen, so dass diesem Teillebensraum kaum Bedeutung beigemessen wird.

Die geplante Bebauung übernimmt im Wesentlichen die vorhandenen Bauplätze und ergänzt die

Anlage um ein Gebäude an der Hafenkante. Durch das neue Gebäude an der Hafenkante wird der PKW-Verkehr aus diesem Bereich herausgenommen und die Bewegung im Gelände an dieser Stelle minimiert. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch Beleuchtung hinausgehende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

*Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet* bestehen im Grundkonzept, welches ein zusätzliches Gebäude im baulichen Zusammenhang vorhandener Gebäude am intensiv genutzten Hafen anordnet und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt.

*Bewertung:* Die Gemeinde Breege ist bemüht die Potenziale des Hafens wirtschaftlich zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung die gewachsene Struktur des Ortes als touristisches Potenzial zu entwickeln und zu nutzen. Durch die Gemeinde wird für den Planbereich die geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige touristische Nutzung zu etablieren, angestrebt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes sowie des geplanten EU-Vogelschutzgebietes durch das geplante zusätzliche Gebäude ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet aufgeführten Lebensraumtypen liegen nicht im bzw. nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und werden nicht durch vorhabenbedingte Wirkungen beeinträchtigt.

Zu den im Standard-Datenbogen erfassten FFH-Arten liegen im Untersuchungsraum keine Nachweise vor. Vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen werden folglich ausgeschlossen.

*Zusammenfassung:* Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes sowie des geplanten SPA 35 zu beeinträchtigen.

### **3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### Klima

*Bestand/ Bewertung:* Rügen und somit auch das UG gehören großräumig betrachtet zum "Ost-deutschen 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  $-0,3^{\circ}\text{C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7^{\circ}\text{C}$ , was einer mittleren Jahreschwankung von 17 K entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca.  $8,0^{\circ}\text{C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz, 1 mm entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, dem August, 12 % und auf den trockensten Monat, dem 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 bzw. dem Breeger Bodden sowie die Südexposition des Geländes 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:* Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

*Minimierung und Vermeidung:* Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch Nutzung bereits versiegelter Flächen sowie den Umbau bestehender Gebäude mit Reduzierung der Grundfläche vermieden. Dabei wird auf den Verbrauch klimatisch im positiven Sinne wirksamer Flächen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird geringfügig verringert. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### Boden

Bestand/ Bewertung: Gemäß Bodenkarte herrscht flächig Geschiebelehm/-mergel als weichseleiszeitliche Bildung der Hochflächen mit überwiegend geringer Wasserdurchlässigkeit bzw. ungünstigen Versickerungseigenschaften vor. Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet anthropogen veränderte Bodenbedingungen vorherrschen. Zur hochwassersicheren Errichtung der Gebäude wurde das Gelände im Umfeld der Gebäude angehoben. Wesentliche Bereiche des Plangebietes sind versiegelt.

Geotope bzw. Böden mit besonderer Ausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie 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: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die versiegelten Flächen bleiben in ihrem jetzigen Umfang erhalten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt bereits versiegelte Flächen im baulichen Zusammenhang der Anlage „Kapitänshäuser“ zur Errichtung eines neuen Wellnessgebäudes. Eine zusätzliche Versiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden wird vermieden. Die nicht mehr verwendete Slipanlage wird abgebrochen und als Wasserfläche im Zusammenhang mit dem Hafenbecken hergerichtet.

Zustand nach Durchführung: Trotz der zusätzlichen Errichtung eines Gebäudes wird der Anteil versiegelter Fläche verringert. Die Wasserfläche des Hafens wird um die Teilfläche der derzeitigen Slipanlage erweitert. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen werden renaturiert. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Wasser

Bestand/ Bewertung: Als Oberflächengewässer grenzt der Breeger Bodden unmittelbar an das Plangebiet. Der Hafen von Breege liegt zu einem kleinen Anteil im Geltungsbereich des vB-Planes. Das Grundwasser korrespondiert mit dem Wasserstand des Boddens, es kann nicht als geschützt betrachtet werden, da das Plangebiet Geländehöhen von nur 0,8 bis 3,5 m HN aufweist. Umfangreiche Flächen sind versiegelt bzw. teilversiegelt und werden als Parkplätze genutzt.

Der normale Betrieb der Ferienanlage einschließlich der PKW-Stellplätze wird das Schutzgut nicht beeinträchtigen. Mögliche Schadwirkungen könnten im Falle von Defekten an den abgestellten Fahrzeugen auftreten.

Die Errichtung eines Gebäudes innerhalb des 200m Küstens- und Gewässerschutzstreifens entspricht der Ortstypik.

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: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern. Die Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen würde unterbleiben.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes beeinträchtigen könnte. Das ufernah geplante Wellnessgebäude wird auf dem neuesten Stand der Technik erreicht und an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die allgemein geplante Flächennutzung als Ferienanlage birgt bei normalem Betrieb keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Die Reduzierung der PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, insbesondere der in Hafennähe wird die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes minimieren.

Zustand nach Durchführung: Die veränderte Bebauungsstruktur mit einem geringeren Anteil an PKW-Stellplätzen in Wassernähe wird die Gefahr einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser verringern. Der Abbruch der Slipanlage und das Wiederherstellen einer Wasserfläche wird als positiver Effekt für das Schutzgut Wasser bewertet.

#### Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung des Lungenkraut-Buchenwaldes aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet wird langjährig als Ferienhausgebiet in Hafennähe genutzt. Wesentliche Teile sind bebaut, die umgebenden Erschließungsflächen für Wege und Stellplatzanlagen befestigt bzw. geschottert (teilmäßig). Die befestigten Flächen sind ohne weitere Zuordnung zu Kartiereinheiten als überbaut bzw. versiegelt registriert worden. Teilversiegelte Flächen wurden als nicht oder teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) kartiert. Die verbleibenden Freiflächen wurden zum überwiegenden Teil als Rasenflächen mit Sitz- und Spielplatz sowie in untergeordnetem Umfang als Ziergehölzpflanzungen angelegt. Wenige Jungbäume (BBJ) stehen zumeist an der westlichen Plangebietsgrenze. Die vegetationsgeprägten Freiflächen wurden in der Kartiereinheit Ziergarten (PGZ) erfasst.

Südlich des Plangebietes beginnt ein an dieser Stelle noch schmaler Schilfgürtel (Kartiereinheit KVR, Salzbeeinflusstes Röhricht), welcher in zwei kleinen Teilflächen bis in das Plangebiet hereinreicht. Die Uferkante ist an diesen Stellen mit Betonplatten befestigt. An einer Stelle setzen sich die Betonplatten als kleine Slipanlage (Altbestand, offensichtlich ungenutzt) in Richtung Wasserfläche fort.

Die Betonfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird überwiegend als Stellplatz für PKW genutzt. Der südlichste Bereich wurde mit Holz bedeckt und als kleiner Aufenthaltsbereich gestaltet. Der Übergang zum Hafen ist an der sehr massiven Betonfläche beginnend als Spundwand ausgebildet, welche bis an die aufgegebene Slipanlage im Hafenbecken heranreicht.

Die Nutzungsaufgabe der Slipanlage mit der damit verbundenen Aufgabe der Pflege und Wartung ermöglichte ein geringfügiges Aufkommen von Schilfröhricht an der östlichen Plangebietsgrenze, dessen Dimension bzw. die Tatsache, dass es nicht der natürlichen Verlandungszone des Boddens zugeordnet werden kann, nicht in den Bereich des besonderen Biotopschutzes nach § 20 LNatG M-V fällt. Das Umfeld der Slipanlage wurde am Tag der Kartierung (22.08.2007) als Anlegestelle für eine Gruppe Kanufahrer genutzt. Die in der Kartierung dargestellte Betonfläche der Slipanlage stellt den in der Vermessung erfassten Teil oberhalb des Wasserspiegels dar. Tatsächlich ist die befestigte Fläche größer.

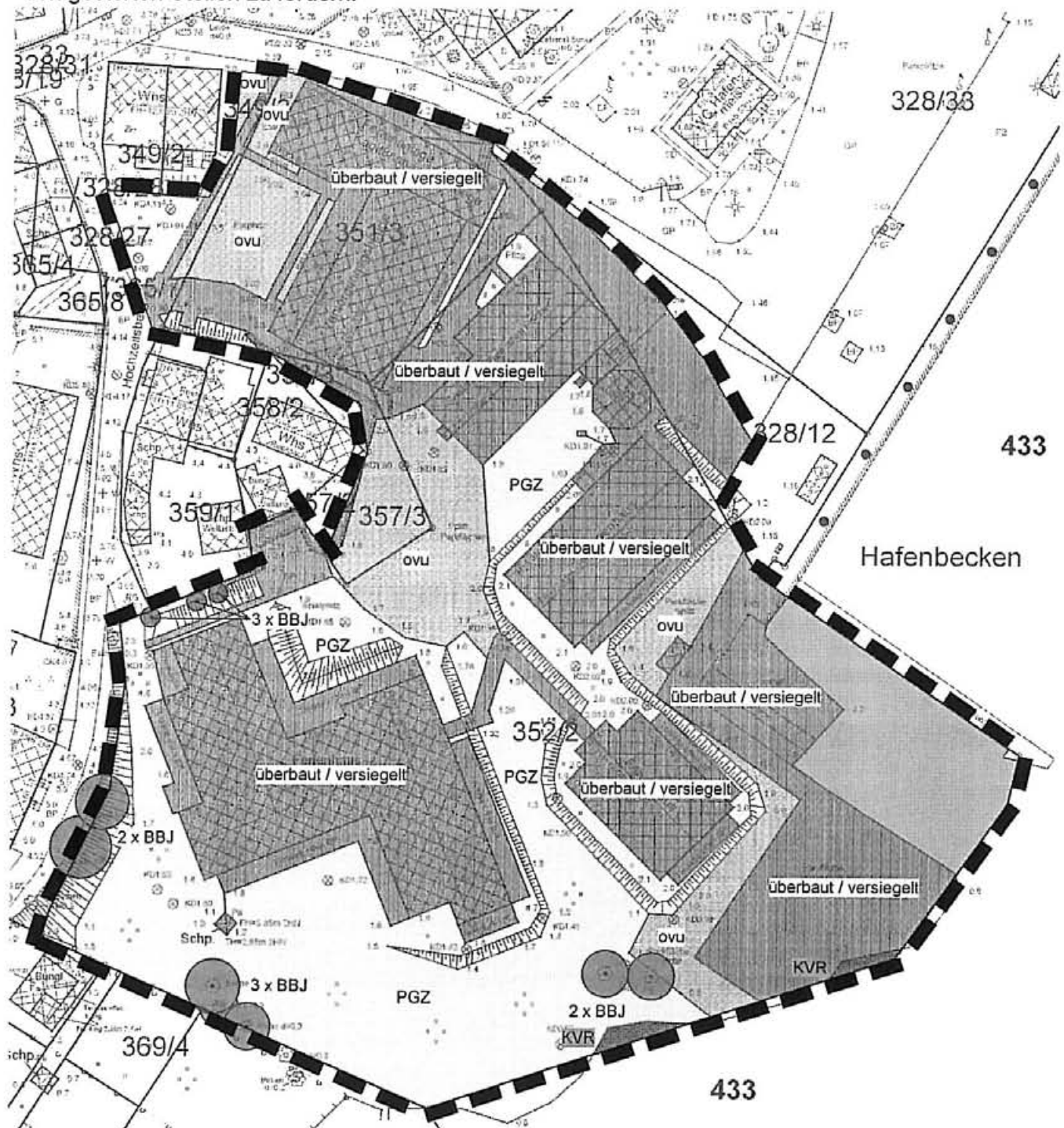
Die innerhalb des Plangebietes liegende Wasserfläche wurde in der Kartiereinheit Hafen erfasst.

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

Der am/im Plangebiet beginnende Schilfgürtel des Breeger Boddens stellt den in diesem Umfeld noch schmalen Ausläufer eines sich in westlicher Richtung fortsetzenden und dort breiter ausgeprägten Schilfgürtels dar. Hier im unmittelbaren Umfeld der Ortslage sind Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung unvermeidbar, sie sollten jedoch auf ein Minimum begrenzt werden.

Selbst wenn das unmittelbare Umfeld des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Störungen keine hervorragende Eigenschaft als Lebensraum aufweist, so besitzt der Schlüfgürtel hier bereits eine Pufferfunktion gegenüber den westlich liegenden und somit besser geschützten Arealen.

Der Bestand ist zu schonen und bei Verlust wieder herzustellen bzw. seine Wieder-Ausbreitung auf den gestörten Stellen zu fördern.



#### Legende

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| BBJ | Jungbaum                          |
| KVR | salzbeflußtes Röhricht            |
| OVU | Erschließungsflächen unversiegelt |
| PGZ | Ziergarten                        |
| OHV | Hafen                             |

Biotoptypen im Plangebiet (unmaßstäblich)

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: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den von Natur und Umwelt nicht verändern. Die versiegelten Flächen in Hafennähe bleiben in der Nutzung als Stellplätze. Die Slipanlage bleibt als verfallendes Element im Hafenrandbereich erhalten. Abhängig von der Nutzungsintensität ist ein verstärktes Aufkommen von Schilf in diesem Bereich zu erwarten.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung bereits beeinträchtigter Flächen und Verdichtung vorhandener Bebauung im traditionell intensiv genutzten Hafenbereich werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Beeinträchtigungen der Verlandungsgürtels de Breeger Boddens könnten nicht vermieden werden.

Zustand nach Durchführung: Hinsichtlich der Bilanz an versiegelten bzw. überbauten Flächen ergibt sich keine wesentliche Veränderung. Die vorhandenen Gebäude werden im Bestand festgesetzt bzw. Baufenster in ähnlicher Größe ausgewiesen. Der Gehölzbestand (Einzelbäume) ist zu erhalten.

Die Flächenanteile im Umfeld des Wellnessgebäudes stellen sich wie folgt dar:

|                                            |                          |
|--------------------------------------------|--------------------------|
| vorhandene Versiegelung                    | 850 m <sup>2</sup>       |
| <u>vorhandene Teilversiegelung</u>         | <u>320 m<sup>2</sup></u> |
| gesamt                                     | 1.170 m <sup>2</sup>     |
| geplante Versiegelung Gebäude              | 620 m <sup>2</sup>       |
| <u>+ 50 % Zuschlag gem. § 19(4) BauNVO</u> | <u>310 m<sup>2</sup></u> |
| gesamt                                     | 930 m <sup>2</sup>       |

Die Differenz von vorhandener Versiegelung bzw. Teilversiegelung mit der Planung im Bereich des Wellnessgebäudes beträgt 240 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebietes werden mit der Realisierung des Vorhabens weniger PKW-Stellplätze als bisher angeboten. Somit entsteht Raum zu gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfläche.

Zur Errichtung des neuen Wellnessgebäudes ist die Erneuerung der vorhandenen Spundwand und deren Erweiterung entlang des derzeit durch massiven Beton befestigten Ufers in Richtung Westen (im Bereich des neuen Wellnessgebäudes) erforderlich.

Die vorhandene Slipanlage wird abgebrochen, wodurch die Wasserfläche des Hafenbeckens vergrößert wird. Auch hier ist der Übergangsbereich zwischen Wasser und Land neu zu gestalten. Die Erneuerung der Spundwand im Bereich des neuen Wellnessgebäudes verursacht einen Eingriff in das gem. § 20 LNatG M-V besonders geschützte Biotop im Verlandungsbereich des Breeger Boddens. Ein Verlust an Schilffläche ist kaum messbar da der kartierte Bereich bereits die Befestigung der Uferkante mittels Betonelementen umfasst und der eigentliche Verlust an Schilffläche unter 3 m<sup>2</sup> liegt.

Als Kompensationsmaßnahme für diesen Verlust sowie die möglicherweise Beeinträchtigung durch die Errichtung einer neuen Spundwand wird der Rückbau der Slipanlage und die Wiederherstellung von 140 m<sup>2</sup> Wasserfläche als ausreichend betrachtet.

Für die Baumaßnahme ist eine Ausnahme vom Biotopschutz bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Bestand an Schilf ist weitest möglich zu schützen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Wieder-Aufwuchs des Schilf-Bestandes zuzulassen bzw. zu fördern.

Negative Auswirkungen auf das Ökosystems des Breeger Boddens sind vorhaben- und betriebsbedingt nicht absehbar.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Schilfgürtels werden durch den Rückbau von versiegelter Fläche kompensiert. Im Rahmen des Monitorings ist die Entwicklung des Schilfgürtels zu überwachen.

#### Landschaftsbild

**Bestand/ Bewertung:** Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird Wittow in das *Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland* eingeordnet. Im Umfeld des Vorhabengebietes dominiert der Landschaftsbildtyp ebener bis flachwelliger Grundmoränenplatten mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Entsprechend dieser Reilefierung sowie der weitestgehend gering durch Gehölze strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen weite Sichtbeziehungen. Die Ortschaften zeichnen sich durch Gehölzbestände unterschiedlichen Alters ab.

Das Plangebiet liegt im baulichen Zusammenhang der Ortslage Breege und wird durch den Hafen geprägt. In der Wittower Landschaft wird der Hafen von Breege nicht wahrgenommen.

Sichtbeziehungen sind nur (überwiegend) vom Breeger Bodden aus möglich. Die Entwicklung der Ortslage hat der Bucht im Umfeld des Plangebietes ihre Ursprünglichkeit und Naturnähe genommen und diese durch eine baulich geprägte Identität ersetzt. Vom Wasser aus sind allenfalls die erhaltenen Schilfgürtel als naturnahes Element im Übergang zur Bebauung erhalten. Dieses ist aber insbesondere östlich des Hafens durch Steganlagen bereits stark beeinträchtigt. Der Hafen selbst ist durch die in der Höhe gestaffelte Bebauung aufgrund der vom Wasser aus ansteigenden Geländehöhen bereits aus der Ferne in der Uferlinie ablesbar. Großgehölze treten verstärkt aus dem Ortsbild zurück und sind oft nur in kleinen Gruppen zu erleben.

Im Sommer prägen zusätzlich zahlreiche Segelboote in Bodden und Hafen sowie die Fahrgastschifffahrt das lebendige Bild.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weiträumiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Reliefierung als auch die standörtliche Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert.

Der Ortskern der Gemeinde Breege mit seiner im Hafen konzentrierten Bebauung, der Nutzung des Hafens für Fahrgastschifffahrt, Fischerei- und Sportboote ist ein wesentlicher Bestandteil der Eigenart dieser Boddenlandschaft und trägt in hohem Maße zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort bei. Eine bauliche Entwicklung / Verdichtung in diesem eng gefassten Hafenumfeld durch qualitätvolle Architektur ist wünschenswert.

**Entwicklungsziel:** Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes 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.

Die Lage des Plangebietes im Übergang zum Breeger Bodden erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die bestehende Chance zur qualitätvollen Entwicklung des westlichen Hafensareals würde nicht genutzt werden.

**Minimierung und Vermeidung:** Das zulässige Maß der geplanten Gebäude orientiert sich am umgebenden Bestand. Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung wird durch das fest-

gesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden. Die Verdichtung der Bebauung im Hafenumfeld vermeidet Eingriffe in das Landschaftsbild für das bedarfsorientierte Vorhaben an einem möglicherweise bisher ungestörtem Standort.

Zustand nach Durchführung: Der Hafen von Breege wird durch die Errichtung eines qualitativ hochwertigen Gebäudes in moderner Formensprache im südwestlichen Bereich baulich gefasst. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Baustein im Gesamtkonzept zur Entwicklung des Hafens in Richtung eines baulichen und funktionellen Zentrums der Ortslage dar. Die Festsetzung von Einzelpflanzungen sowie dem Erhalt des Baumbestandes sichert ein Mindestmaß an Großgrün im Plangebiet.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

### **3.3.2) Mensch und seine Gesundheit**

Die Konzeption sieht die Entwicklung eines für Anwohner und Gäste gleichermaßen wichtigen Bereiches in der Ortslage Breege vor. Die Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung zwischen dem Hafen und dem Hochzeitsberg beseitigt ein Defizit im Wegenetz, welches insbesondere in den Sommermonaten zu Behinderungen bzw. zur Gefährdung von Fußgängern in diesem touristischen Kernbereich führt.

Die geplante, auch der Öffentlichkeit zugängliche Wellnessanlage stellt eine positive Entwicklung in den gesundheitsrelevanten Angeboten des Ortes dar. Gleichzeitig dient dieses Angebot der Saisonverlängerung, stärkt die im Ort vorhandenen Arbeitsplätze und schafft ggf. neue.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

### **3.3.3) 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.

### **3.3.4) Wechselwirkungen**

Die bauliche Verdichtung im Hafen von Breege sichert eine qualitätsvolle Entwicklung des Ortskernes, schafft eine neue, dringend benötigte Wegeverbindung und wirkt sich positiv auf die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich der Ortslage werden gestärkt, ggf. neue geschaffen.

### **3.3.5) Zusammenfassung**

Das Vorhaben vB-Plan Nr. 16 „Kapitänshäuser“ der Gemeinde Seebad Breege-Juliusruh ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung eines anthropogen bereits beeinträchtigten Standortes nicht verursacht.

*Schutzgut Klima:* Vorhabenbedingt werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima auftreten.

*Schutzgut Boden/Schutzgut Wasser:* In Summe betrachtet wird das Vorhaben durch eine geringere Versiegelung als im Bestand die Schutzgüter Boden und Wasser geringfügig verbessern.

*Schutzgut Pflanzen und Tiere:* Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Das Vorhaben beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits versiegelte Fläche, so dass keine wertvollen Biotopstrukturen zerstört werden. Die anlagebedingte Beeinträchtigung des benachbarten Schilfgürtels wird durch die Entsiegelung der ehemaligen Slipanlage und Schaffung zusätzlicher Wasserflächen im Umfeld des beeinträchtigten Biotops kompensiert.

Negative Auswirkungen auf das Ökosystem des Breeger Boddens sind vorhaben- und betriebsbedingt nicht absehbar.

*Schutzgut Landschaftsbild:* Die exponierte Lage am Hafen von Breege lässt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermuten. Tatsächlich fügt sich das Gebäude in den baulichen Zusammenhang der Ortslage ein und verbessert die räumliche Fassung des Hafens. Das Schutzgut Landschaftsbild wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

*Schutzgut Mensch und seine Gesundheit:* Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Lebens- und Erholungsqualität sowie die Stabilisierung der Wirtschaft des Seebads Breege ausgerichtet. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

*Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:* Denkmalgeschützte Gebäude sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, Bodendenkmale nicht bekannt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### 3.3.6) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden überwiegend versiegelte Flächen des Siedlungsraumes verändert/überbaut.

Vermutlich wird der Rand des Schilfgürtels im Verlandungsbereich des Breeger Boddens durch das Herstellen einer neuen Spundwand für das geplante Gebäude Nr. 6 beeinträchtigt. Die Entwicklung des Schilfgürtels ist nach der Beeinträchtigung durch das Vorhaben in den ersten drei Jahren nach der Fertigstellung des Baukörpers jeweils im Monat Juni zu kontrollieren und durch Fotografien zu dokumentieren. Die Dokumente sind der UNB zu übergeben. Im Falle einer mangelhaften Entwicklung des Schilfgürtels sind durch die UNB geeignete Maßnahmen zur Verbesserung zu benennen.

Die festgesetzten 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, September 2007/Januar 2008

  
Kuntze  
Bürgermeister

