

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
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan Nr. 13 „Neuendorf Pluderbarg“

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

Satzungsexemplar





Gemeinde Insel Seebad Hiddensee

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1) Grundlagen.....	4
1.1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.1.2) Plangrundlage.....	4
1.2) Ziele der Planung.....	4
1.3) Bestandsaufnahme.....	6
1.3.1) Im Zusammenhang bebaute Ortsteile.....	6
1.3.2) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet.....	8
1.3.3) Natur und Umwelt / Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht....	10
1.3.4) Denkmalschutz.....	14
1.3.5) Küsten- und Sturmflutschutzanlagen.....	16
1.3.6) Sonstiges.....	16
1.4) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	17
1.4.1) Raumordnung und Landesplanung.....	17
1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	19
1.4.3) Inselentwicklungskonzept / Leitbild des Seebad Insel Hiddensee.....	21
1.4.5) Dorferneuerungsplan.....	23
1.4.6) Rahmenplan „Siedlungsbereiche“.....	23
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	26
2) Städtebauliche Planung.....	29
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	29
2.2) Erschließung.....	29
2.2.1) Verkehrliche Erschließung.....	30
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	30
2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	31
2.4) Flächenbilanz.....	32
2.5) Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	32
2.5.1) Baugebiete / Art der baulichen Nutzung.....	32
2.5.2) Maß der baulichen Nutzung.....	33
2.5.3) Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten.....	33
2.5.4) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	34
2.5.5) Grünflächen / Festsetzungen zur Grünordnung.....	34

2.5.6) Nachrichtliche Übernahmen.....	34
3) Umweltbericht.....	36
3.1) Allgemeines.....	36
3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	37
3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	37
3.4) Mensch und seine Gesundheit.....	41
3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	41
3.6) Wechselwirkungen.....	41
3.7) Zusammenfassung.....	41
3.8) Monitoring.....	42

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Grundlagen

1.1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich Pluderburg und erstreckt sich vom Deich im Osten bis zur Düne im Westen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Neuendorf Schabernack“, im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Neuendorf Bollwerk“ an.

Neuendorf bestand ursprünglich aus den zwei Siedlungen Plogshagen im Süden und Neuendorf im Norden. Die Bebauung ist entlang minimaler topographischer Erhöhungen in west-ost ausgerichteten Reihen mit weiten offenen Zwischenräumen entstanden. Die ursprünglichen Bauten wurden im Laufe der Jahre weiter ergänzt, so dass heute in vielen Fällen Gebäudegruppen kleinere Bebauungseinheiten bilden. Die komprimierte Bauweise resultiert aus der jahrzehntelangen strengen Umsetzung des Denkmalstatus, mit der die gesamte Ortslage wegen der einzigartigen städtebaulichen Struktur im Sinne eines Ensembleschutzes belegt ist.

Bedingt durch die geringe Höhenlage (ab 0,60m ü.HN) ist die Ortslage Neuendorf vollständig überflutungsgefährdet und wird mit einem Deich boddenseitig und im Westen durch eine Düne gegen Hochwasser geschützt. Der Deich grenzt die Ortslage auf eine unnatürliche und unorganische Weise von der Landschaft ab (Verlust visueller Beziehung), was gerade angesichts der besonderen städtebaulichen Struktur von Neuendorf empfindlich störend wirkt.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Vermessung der Ortslagen durch das Vermessungsbüro Bolt aus Stralsund in den Jahren 2006 / 2007, die durch ALK Daten des Kataster und Vermessungsamt Rügen im Mai 2009 ergänzt und aktualisiert wurden. Die Flurstücksgrenzen wurden der Katasterkarte entnommen, graphisch eingepasst und dienen nur Übersichtszwecken.

1.2) Ziele der Planung

Allgemeines Planungsziel ist eine bestandsorientierte, nachhaltige Entwicklung, die an bestehende Traditionen anknüpft und die die Qualitäten der Insel auch im Interesse nachfolgender Generationen langfristig sichert. Entsprechend diesem allgemeinen Ziel sollen mit der Bauleitplanung insbesondere die folgenden strukturellen Gesichtspunkte berücksichtigt werden, da ihnen nach Überzeugung der Gemeindevertretung eine Schlüsselfunktion für die angestrebte nachhaltige Entwicklung zukommt:

Die Planung kann angesichts bestehender städtebaulicher Defizite nicht bei einer bloßen Bestandssicherung stehen bleiben.

- (a) Die Tourismusintensität erreicht in der Saison ein Maß, das als nicht mehr nachhaltig zu betrachten ist. In der Hochsaison kommen auf jeden Einwohner (Hauptwohnsitz) 4,7 Gäste, davon rund 1,4 Tagesbesucher sowie knapp 3,3 Übernachtungsgäste. Wegen der vergleichsweise geringen zur Verfügung stehenden Fläche ballen sich die Menschen in den Ortslagen; die Tendenz zum Massentourismus ist unverkennbar - mit unverhältnismäßigen Belastungsspitzen für die Natur, die Naturgüter (Trinkwasserverbrauch, s.u.) und die Bewohner.

Gleichzeitig liegt das Seebad Insel Hiddensee bei der Auslastung der Beherbergungskapazitäten verglichen mit den anderen zertifizierten Seebädern im Landkreis Rügen abgeschlagen auf einem der hinteren Plätze. Mit der Planung soll der weitere quantitative Ausbau gestoppt werden und die Entwicklung statt dessen auf die Verbesserung der Qualität gelenkt werden. Dabei soll u.a. die Entstehung nur saisonal genutzter Kleinwohnungen (Zweitwohnsitze, Wochenendhäuser) verhindert werden, da sie die Wohnungsverorgung der Bevölkerung gefährden, zu einem Abbau gewerblicher Beherbergungskapazitäten führen können und zudem die Belastungsspitzen in der Hochsaison verstärken. Eine Verbesserung der Auslastung kann u.a. durch Stärkung insbesondere saisonverlängernder Angebote (d) bei Wahrung des Ortsbilds (c) erreicht werden.

- (b) Auch wegen der schwierigen Versorgungssituation muss der früher verfolgte quantitative Ausbau unterbleiben. Wegen des saisonalen Trinkwassermangels ist die Erschließung derzeit als nicht gesichert anzusehen; es besteht ein genereller Baustopp für Neubauten auch im unbeplanten Innenbereich. Eine deutliche Ausweitung der Trinkwasserförderung auf der Insel ist angesichts der spezifischen geologischen Situation nicht möglich. Bei Überforderung des Wasserangebots ist ein Salzwassereinbruch nicht auszuschließen; es droht der gänzliche Verlust der Trinkwasserressourcen auf der Insel. Die städtebauliche Entwicklung ist auf ein Maß zu beschränken, das mit der langfristigen Leistungsfähigkeit der natürlichen Umwelt im Einklang steht.
- (c) Das heftige Baugeschehen am Beginn der 90er Jahre hat in Teilbereichen zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes geführt, was die Attraktivität der Gemeinde insgesamt gefährdet und damit der Gemeinde ihre Lebensgrundlage als Fremdenverkehrsort zu entziehen droht. Bereiche in Kloster und Vitte, in denen sich die ortstypische Bebauung des frühen Tourismus (kleine, zumeist architektonisch eigenwillig gestaltete Gebäude) sowie der früher kennzeichnende Landschaftsbezug (zwischen Bebauung eingestreute Freiflächen mit weiten Ausblicken) erhalten haben, sollen deshalb zukünftig durch Erhaltungssatzung besonders geschützt werden. Im Übergang zur Landschaft, erst recht in ökologisch sensiblen Bereichen wie dem 200 - Küsten- und Gewässerschutzstreifen oder den Waldabstandsflächen, soll eine bauliche Verdichtung unterbleiben. Zusammenhängende Grünbereiche auch im Innenbereich sollen vor einer Inanspruchnahme für bauliche Zwecke geschützt werden, solange alternative Flächen bereitstehen.
- (d) Der Ausbau gewerblicher Angebote als auch öffentlicher Nutzungen ist als saisonverlängernder Angebote für Touristen sowie als Angebot für die ortsansässige Bevölkerung von großer Bedeutung. Nicht zuletzt wegen der Insellage spielen die entsprechenden Angebote der zentralen Orte (Bergen, Stralsund) im Alltag eine nur vergleichsweise geringe Bedeutung.
Mit der Planung sollen deshalb die zentralen Versorgungsbereiche für gewerbliche Nutzungen (Läden, Gastronomie) gesichert (d.h. gegenüber den Flächenansprüchen konkurrierender Nutzungen) bzw. im Bereich von Baulücken neu erschlossen werden.
- (e) Der Beseitigung städtebaulicher Missstände ist großes Gewicht beizumessen. Leerstand und Brachen strahlen negativ auf ihr unmittelbares Umfeld aus und belasten das Ortsbild insgesamt. Eine Beseitigung solcher Missstände ist in der Regel nur durch Entwicklung neuer Nutzungen möglich.

Die allgemeinen Planungsziele befinden sich in Übereinstimmung mit der allgemein von der Gemeinde verfolgten Entwicklung (s.u. Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ (1.4.3), Inselentwicklungskonzept (1.4.4), Dorferneuerungskonzept (1.4.5)).

Für den Planungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Neuendorf Pluderburg“ sind die folgenden aus den allgemeinen Planungszielen abgeleiteten Ziele in besonderem Maße relevant:

- Sicherung des Ortsbilds (c) gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes als eine wesentliche Attraktion auch für den Tourismus,
- Sicherung und Ausbau der touristische Infrastruktur (d) mit dem vor kurzem erfolgtem Ausbau der „Lütt Partie“ (Fischereimuseum am Pluderbarg).

Angesichts der einheitlichen Nutzungsmischung im Plangebiet (Wohnen, Freizeitwohnen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zugehöriger Versorgungseinrichtungen) wird der Bebauungsplan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung regelt sich weiterhin über das Einfüßgebot des § 34 BauGB (vgl. 2.5.1).

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) Im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Das Plangebiet umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, greift jedoch auch auf Außenbereichsflächen aus, die derzeit hinsichtlich möglicher Entwicklungen nach § 35 BauGB zu bewerten sind. Zur Bewertung der privaten Belange wurden die Innenbereichsflächen abgegrenzt.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich der Ortslage wurde im Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ auf der Grundlage einer Erfassung sämtlicher Gebäude sorgfältig erfasst. Die Gebäude (mit Unterscheidung in Hauptanlagen und Nebengebäude) sowie die daraus abgeleitete Abgrenzung der Innenbereiche ist für alle Ortsteile im Plan „Gebäude / Innenbereiche“ dargestellt.



Abbildung 1: Neuendorf: Innenbereich nach § 34 BauGB

Bei der Abgrenzung des Innenbereiches wurden in Absprache mit dem Bauamt des LK Rügen als zuständiger Unterer Bauaufsicht unter Betrachtung der spezifischen Situation der Gemeinde (z.B. Gemeindegröße) folgende Kriterien für die Abgrenzung zugrunde gelegt:

- Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinter dem letzten bestehenden Gebäude.
- Vom Hauptort abgesetzte Siedlungsbereiche wurden als im Zusammenhang bebauter Ortsteil angesprochen, sobald sie selbstständig eine Anzahl von ≥ 8 zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeigneter Gebäude aufweisen.
- Baulücken wurden regelmäßig bis 100 m angenommen. Lücken zwischen 100 und 150 m wurden je nach Umgebungsstruktur im Einzelfall bewertet.

Der Innenbereich endet unabhängig von Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Gebäude. Dem Innenbereich hinzuzurechnen sind dabei die sog. bebauungsakzessorischen Flächen, d.h. solche Flächen, die normalerweise zu einer ordnungsgemäßen baugebietstypischen Nutzung dazugehören und die eine, wenn auch untergeordnete, nicht maßstabsbildende Prägung durch die bauliche Hauptnutzung erhalten haben. Hierzu können z.B. insbesondere gehören: Nebengebäude, Stellplätze, befestigte oder durch Sicht-/Windschutz abgegrenzte Freisitze, Spiel- oder Grillplätze etc.. Im Kommentar heißt es hierzu (Baugesetzbuch Kommentar, Verlag W. Kolhammer): "Die Feststellung, dass der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Vorhaben des Innenbereiches beginnt, bedarf freilich in einem Punkt der Klarstellung. Unter Vorhaben sind nicht nur die Hauptgebäude zu verstehen, sondern auch Nebenanlagen, die häufig im hinteren Teil des Grundstücks errichtet werden, etwa Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen (OVG Saar, 2.10.1981 - 222/80). ... Freilich kann in dem so in den Innenbereich einbezogenen hinteren Grundstücksteil nur ein Vorhaben verwirklicht werden, das der speziellen Funktion dieses Bereichs als Ergänzung der Nutzung des Hauptgebäudes entspricht."

Der Innenbereich ist damit nicht gleichzusetzen mit der für Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 9(1) Nr. 2 BauGB.

1.3.2) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Die aktuellen Flächennutzungen wurden im Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ für die gesamten Siedlungsbereiche differenziert erhoben. Das Ergebnis ist im Plan „Nutzungen“ für das Plangebiet dargestellt.

Die Bestandsaufnahme wurde unter Auswertung des Melderegisters und des Tourismusverzeichnisses durch umfangreiche Erhebungen vor Ort im Zeitraum Juli-September 2007 erstellt. Erfasst wurden

- Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz (gemäß Melderegister und eigener Erhebung),
- Beherbergung mit Ferienwohnungen, Privatzimmern und Hotel/Pensionen (gemäß Tourismusverzeichnis und eigener Erhebung),
- gewerbliche Nutzungen mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen (gemäß eigener Erhebung und Tourismusverzeichnis),
- öffentliche Nutzungen mit Gemeindeverwaltung, sozialer Infrastruktur, Museen und kirchlicher Nutzung (gemäß und eigener Erhebung).



Legende Nutzungen

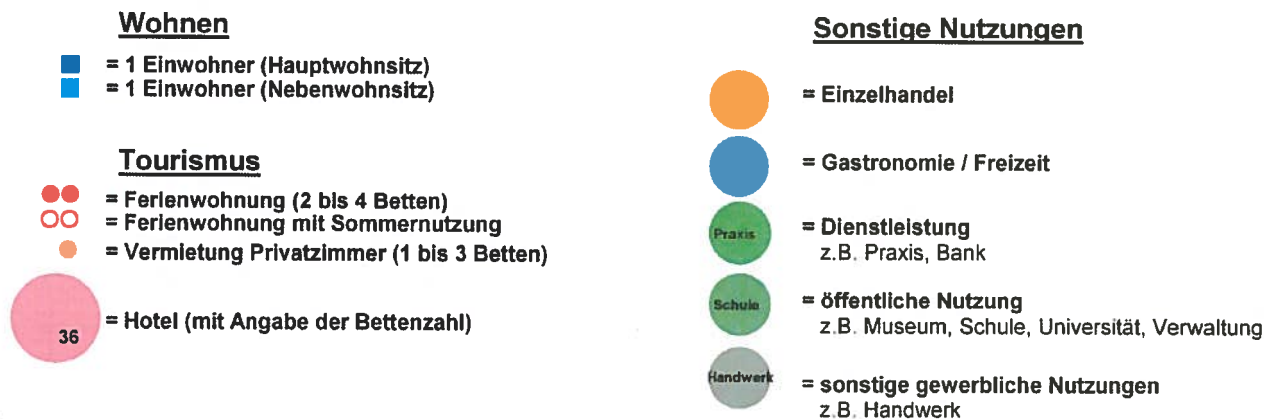


Abbildung 2: Nutzungen

1.3.3) Natur und Umwelt / Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht

Die Insel Hiddensee ist von einer Vielzahl sich teilweise überlagernder Schutzgebiete erfasst, die im Folgenden aufgeführt sind, soweit Sie die Planung berühren.

Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft

Der Großteil der Insel Hiddensee ist Bestandteil des Nationalparks *Vorpommersche Boddenlandschaft*, ausgespart vom Schutzstatus sind lediglich die Ortslagen sowie teilweise die unmittelbar angrenzenden Flächen. Die Ortslage Neuendorf unterliegt nicht dem Schutzstatus des Nationalparks. Der Nationalpark umfasst jedoch u.a. die Wasserflächen des Schaproder Boddens mit Ausnahme des Hafenbereichs und grenzt damit östlich in geringer Entfernung an die Ortslage Neuendorf an.

Der Nationalpark beinhaltet Ostsee- und Boddengewässer sowie Landflächen Vorpommerns im Bereich der Halbinsel Darß-Zingst sowie der westlich der Insel Rügen gelegenen Gewässer. Er liegt in einem landschaftlich vielfältig strukturierten Raum, der gleichzeitig eines der wichtigsten Tourismusgebiete des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist. Der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft stellt einen repräsentativen Ausschnitt der vorpommerschen Ausgleichsküste sowie der Flachwasserzone der Ostsee als größtem Brackwasserlebensraum der Erde dar. Er umfasst:

- erdgeschichtlich sehr junge Landschaftsformen, die von einer innigen Durchdringung von Land- und Wasserflächen mit hoher Küstendynamik gekennzeichnet sind,
- Flachwasserökosysteme der Ostsee,
- Windwatten, Sandhaken, Nehrungen, aktive Kliffs, Strände und Dünen,
- zwei Boddenketten als vollständige Flachwasserökosysteme mit Brackwasserröhrichten und Küstenüberflutungsmooren,
- Waldökosysteme mit vollständigem Spektrum von Pionier- zu Klimaxgesellschaften und deren natürliche Waldränder bzw. Kampfzonen an wachsenden und zurückschreitenden Meeresküsten und Boddenufern

Flora und Vegetation des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft sind aufgrund der Lebensraumvielfalt und der vielen Standorte mit besonderen Wuchsbedingungen ausgesprochen vielfältig.

SPA Nr. 28 (Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund)

Die Ortslagen der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee sind allseitig umschlossen vom SPA Nr. 28 (Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund); die Entfernung beträgt teilweise deutlich ≤ 300 m. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele wird unter 3.2 dargestellt.

Die EU-Vogelschutzrichtlinie sieht zur langfristigen Erhaltung aller wildlebenden Vogelarten (d.h. der heimischen sowie auch der Zugvogelarten) die Einrichtung besonderer Schutzgebiete = BSG (bzw. SPA = Special Protection Areas) mit einer ausreichenden Flächengröße der Lebensräume vor, die zum Schutz, zur Pflege und zur Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt für die Erhaltung aller Vogelarten unentbehrlich sind.

Das SPA Nr. 28 umfasst eine Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen Lebensräumen mit Lebensräumen der Boddenlandschaft gekennzeichnet ist. Flachwasserbereiche der Außenküste, Inseln, Hakenbildungen, Windwatten, Bodden, störungsarme Ufer und Salzwiesen prägen das Bild der Landschaft und haben eine herausragende Bedeutung für die Reproduktion, Rast und Überwinterung einer Vielzahl von Vogelarten. Angrenzende Äcker sind Nahrungsflächen für rastende Schwäne, Gänse, Enten, Kraniche und Limikolen.

FFH – Gebiet 1544 – 302

Große Bereiche der Insel zwischen den Ortslagen sowie die östlich angrenzenden Wasserflächen des Boddens sind Bestandteil des FFH-Gebiets DE 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“. Der Abstand der Plangebiete zu dem FFH-Schutzgebiet beträgt teilweise ≤ 300 m. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele wird deshalb unter 3.2 dargestellt.

Die FFH-Richtlinie zielt darauf ab, die Artenvielfalt durch die Einrichtung von besonderen Schutzgebieten zu erhalten. Die Schutzgebiete sollen ein kohärentes, europäisches, ökologisches Netz formen, in dass sich die Schutzgebiete zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten einschließen. Für jedes einzelne Gebiet, sind entsprechend den Erhaltungszielen die erforderlichen Maßnahmen aufzustellen und durchzuführen. Des Weiteren sind Vorkehrungen für ein Monitoring der Erhaltungszustände zu treffen sowie die Wiederansiedlung bestimmter heimischer Tier- und Pflanzenarten und die Ansiedlung nicht heimischer Arten abzuwägen. Ein Maßnahmenplan liegt für das Schutzgebiet bislang nicht vor.

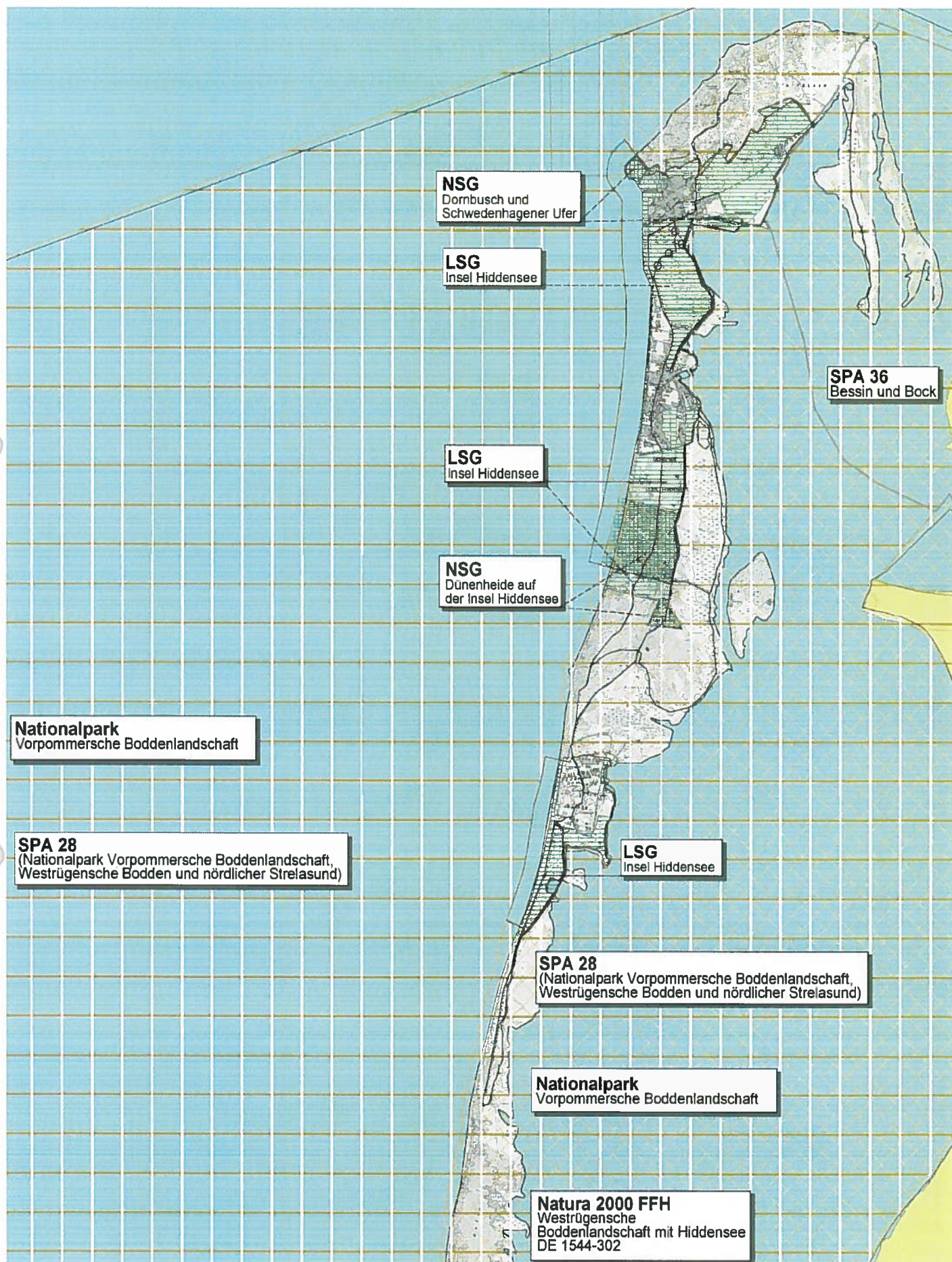
Das Gebiet weist ein repräsentatives Vorkommen von FFH – Leitarten und – Arten auf und besteht aus einem großflächigen Komplex unterschiedlicher Lebensräume mit weitgehend ungestörter Biotop- und Habitatentwicklung. Als Gefährdung wird die Intensivierung un gelenkter Freizeitnutzungen, die Nutzungsaufgabe der Salzwiesen, der Nähr- und Schadstoffeinträge in die Gewässer und nährstoffarmen Lebensraumtypen beschrieben. Schutzziel besteht im Erhalt und in der teilweise Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen und Küstenlebensraumtypen, Offenland- und Waldlebensraumtypen sowie charakteristischer FFH-Arten.

Naturschutzgebiet „Dünenheide Hiddensee“

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Naturschutzgebiete gem. § 22 LNatG M-V.

Zwischen den Ortslagen Vitte und Neuendorf an der Westküste der Insel befindet sich das NSG *Dünenheide auf der Insel Hiddensee*, das die letzte große Küstendünenheide im Bereich der deutschen Ostseeküste darstellt. Das NSG „Dünenheide Hiddensee“ hat eine Fläche von 391 ha und wird durch die Lebensraumtypen 2140 „Entkalkte Dünen mit *Empetrum nigrum*“, 2150 „Festliegende entkalkte Dünen atlantischer Zonen“, 2170 „Dünen mit *Salix repens* ssp. *argentea*“ und 2190 „Feuchte Dünentäler“ bestimmt. Es liegt auf Höhen zwischen -2 und 5 m über HN.

Die Küstendünenheide ist Teil der holozänen Landbildung auf Hiddensee. In der Westhälfte existieren über zumeist größeren Sanden eines litorinazeitlichen Strandwallsystems häufig eine ge-



ringmächtige Flugsanddecke sowie aufgesetzten Dünen, die fast 5 m Höhe erreichen. Typisch sind hier die durch starke Westwinde geformten Parabeldünen. In kleinen Senken zwischen den Dünen liegen Dünentalmoore. Nach Osten geht das Strandwallsystem in eine kaum noch äolisch überprägte Seesandebene über, zum Bodden hin schließt sich ein Küstenüberflutungsmoor an. Südlich der "Heiderose" ist ein von Nord- in die Nordwestrichtung schwankendes Strandwallsystem durch schmale vermoorte Riegen deutlich erkennbar.

Landschaftsschutzgebiet "Insel Hiddensee"

Der Ort Neuendorf liegt im Westen, Süden und Nordosten eng umgeben vom *Landschaftsschutzgebiet "Insel Hiddensee"*.

Das frühere *Landschaftsschutzgebiet Ostrügen* (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966) besitzt eine Größe von 47.500 ha. Es geht über die Grenzen der Insel Hiddensee hinaus. Nur die im Zusammenhang bebauten Flächen der Ortslagen sind nicht in diese Schutzkategorie integriert. Nicht zuletzt als Folge der Ausweisung der Insel als Nationalpark wurde das LSG Mitte der 90er Jahre geändert. Mit Verordnung vom 16.08.1995 sind als *LSG Insel Hiddensee* sämtliche Flächen geschützt, die zwischen den Ortslagen und dem Nationalpark liegen. Dabei reicht das LSG teilweise in das Plangebiet hinein und erstreckt sich auch auf lückenhaft bebaute Bereiche insbesondere im Süden der Ortslage.

Das LSG dient der Erhaltung der Landschaft, der Erhaltung bzw. der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Es soll als vorgelagertes Schutzgebiet für den Nationalpark dienen und dabei auch notwendige Pufferfunktionen erfüllen. Als Erhaltungsziel ist u.a. auch festgesetzt der Erhalt unzersiedelter Landschaft und somit die Freihaltung von Bebauung als Voraussetzung für die Sicherung ihrer Eignung für Naturerlebnis und Erholung sowie zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Daraus folgt ein grundsätzliches Bauverbot (Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der LBauO M-V, vgl. § 5(2) Nr. 1 LSG-VO).

Gesetzlich geschützte Biotope / Geotope (§§ 20 bzw. 27 LNatG M-V)

Im Zuge der Bestandsaufnahme zum Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ wurden im Gebiet der Gemeinde Hiddensee und in den Ortslagen eine Vielzahl von nach § 20 und 27 LNatG M-V (zu § 20c BNatSchG) besonders geschützten Biotopen erfasst. Deren Lage, Dimension und Ausprägung wurde mit den im *Atlas der gesetzlich geschützten Biotope, Landkreis Rügen* (2000) dargestellten Biotopen sowie den übermittelten Daten aus dem LINFOS M-V (LUNG, 2006a) verglichen. Eine Übereinstimmung mit den aktuell kartierten Biotoptypen konnte nur in einigen Fällen festgestellt werden. Bei der Mehrzahl der im o.g. Atlas ausgewiesenen bzw. digital übermittelten geschützten Biotope wurde die räumliche Abgrenzung nicht bestätigt. Z. T. konnten diese Biotope vor Ort nicht nachgewiesen werden.

Die Lage und Ausprägung der gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 LNatG M-V im Untersuchungsraum, wurden deshalb aufgrund der aktuellen Biotopausstattung neu erfasst; darüber hinaus wurden im Umfeld der geschützten Biotope Bereiche mit wertvoller Biotopausstattung abgegrenzt.

Naturdenkmale (§ 25 LNatG M-V)

Für die Ortslage Neuendorf sowie deren näherer Umgebung werden in der Liste des Landkreises Rügen (Naturdenkmalverordnung im Landkreis Rügen, 2005) keine Naturdenkmale nach § 25 LNatG M-V geführt.

Bauverbote im Uferbereich

Der sechste Teil des LWaG M-V regelt Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern.

Der § 81 regelt den Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche wie folgt:

Die Uferbereiche der Gewässer, einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Innerhalb der Plangebiete gilt der 7m Uferbereich für sämtliche Gräben des Wasser- und Bodenverbands (Vorflut).

Im Norden der Ortslage Neuendorf, jedoch weit außerhalb des bebauten Bereichs, verläuft ein Graben des Wasser- und Bodenverbands (Vorflut), deren Gewässerbett sowie Uferbereiche einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses nach § 81LWaG M-V zu schützen sind. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Gemäß § 82 bedarf die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die einer Bewilligung, Erlaubnis, gehobenen Erlaubnis oder sonstigen Genehmigung aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes oder dieses Gesetzes bedürfen.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Der westliche sowie nordöstliche Bereich der Ortslage Neuendorf liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V wird nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt.

Nach § 19 LNatG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 200 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

1.3.4) Denkmalschutz

Denkmale sind gemäß der Definition des § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Baudenkmale

Die Denkmalliste des Landkreises Rügen (Stand 07.11.2007) weist in der Ortslage Neuendorf folgende Baudenkmale aus:

- | | | |
|------------------|---------|----------------------------------|
| • Schabernack 13 | Nr. 460 | Wohnhaus |
| • Schabernack 15 | Nr. 461 | Wohnhaus |
| • Schabernack 17 | Nr. 462 | Wohnhaus |
| • Pluderbarg 7 | Nr. 855 | Fischereischuppen "Lütt Partie" |
| • Königsbarg 10 | Nr. 856 | Fischereischuppen "Groot Partie" |

Die Denkmale werden nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Denkmalbereich Neuendorf

Mit Bekanntmachung am 15. März 2005 ist die Verordnung über den Denkmalbereich Neuendorf in Kraft getreten. Ziel der Unterschutzstellung des gesamten bebauten Bereichs des Ortsteils Neuendorf ist die Erhaltung des Siedlungsgrundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen.

Der geschützte historische Siedlungsgrundriss wird gemäß § 3(2) bestimmt durch eine zeilenartige Wohnbebauung innerhalb von Wiesenflächen. Der Ort besteht aus neun Häuserzeilen, deren Firstausrichtung Ost-West ist. Die Häuser sind weiß verputzt und mit einer schwarzen Dachdeckung versehen und werden von Süden erschlossen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht befestigt, die Gebäude sind von wenigen Ausnahmen abgesehen nicht von Gärten umgeben und nicht eingefriedet.

Das historische Erscheinungsbild wird bestimmt zum Einen durch die baulichen Anlagen. Die eingeschossigen, weiß verputzten Wohnhäuser haben Krüppelwalm- oder Satteldächer mit Rohrdeckung, dunkler oder fahlroter Hartdeckung, versehen mit untergeordneten Gauben. Fast alle Häuser sind durch Anbauten erweitert worden. Nicht als Putzbauten wurden die beiden ehemaligen Gebäude der Zuggarn- und Reusenpartien „Lütt Partie“ und „Grot Partie“ errichtet, die den Fischern als gemeinsame Arbeitsstätte dienten.

Zum Anderen sind für das Erscheinungsbild die Freiflächen wichtig, zu den die VO ausführt: Die einzelnen Häuser haben keinen eigenen Hausgarten, sondern stehen in der Wiese. Die Wiesenflächen zwischen den einzelnen Häuserzeilen waren und sind teilweise als Weideflächen für Schafe und Pferde gemeinschaftlich genutzt, ursprünglich dienten die Flächen auch als Trockenplätze für die Fischernetze. Es gibt wenig Bäume und Sträucher und kaum Hausgärten. Die Beziehungen zwischen den Häusern werden durch Trampelpfade hergestellt.

Die unbebauten Wiesen- und Weideflächen zwischen den Häuserreihen mit den unregelmäßig verlaufenden, unbefestigten Wegen machen die Einzigartigkeit Neuendorfs aus und sind deshalb zu erhalten.

Bodendenkmalpflege

Die im Umfeld der Ortslage Neuendorf erfassten Bodendenkmale reichen nach neuesten Erkenntnissen in geringem Maße in den Geltungsbereich der Planung.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden. Bodendenkmale zeugen vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Die im Umfeld Ortslage Neuendorf erfassten Bodendenkmale werden einheitlich als solche Bodendenkmale eingestuft, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten, hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die geplanten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale, ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes, in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.3.5) Küsten- und Sturmflutschutzanlagen

Küstenschutz

Das Plangebiet liegt im Überflutungsgebiet des Schaproder Boddens. Im Westen wird die Ortslage Neuendorf durch die Düne, im Norden, Osten und Süden durch einen Landesschutzdeich geschützt. Die Hochwasserschutzanlagen des Landes grenzen teilweise direkt an die Plangebiete an, teilweise liegen sie auch innerhalb der Plangebiete und werden wie die dazugehörigen Schutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die gesamte Insel Hiddensee wurde mit dem Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 zur Festlegung von Küstenschutzgebieten und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser zum Küstenschutzgebiet erklärt. Dieser Beschluss beruhte auf § 36 Abs. 1 des Wassergesetzes vom 17.04.1963 i. V. m. §§ 59 Abs. 1, 63 der Ersten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 17.04.1963. Der Beschluss galt nach § 46 des Wassergesetzes vom 02.07.1982 fort. Nach § 136 LWaG M-V wird der Bestandsschutz für nach DDR-Recht beschlossene Küstenschutzgebiete festgeschrieben. Damit liegt auch das Plangebiet im Geltungsbereich des Küstenschutzgebietes „Insel Hiddensee“.

Der Schutz der Küsten durch den Bau, die Unterhaltung und Wiederherstellung von See- und Boddendeichen u. a. technischen Einrichtungen und Maßnahmen, sowie durch die Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung der seewärtigen Dünen und des Strandes (Küstenschutz) ist eine öffentliche Aufgabe.

Nach § 55 Abs. 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 02.07.1982 (GBL DDR 1, S.477) ist in Küstenschutzgebieten die Errichtung und Veränderung von Bauwerken und baulichen Anlagen, soweit sie nicht dem Schutz der Küste dienen, verboten.

Für das Küstenschutzgebiet "Insel Hiddensee" besteht die grundsätzliche Festlegung, dass Ausnahmen vom Bauverbot im Küstenschutzgebiet nur zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 20m zum landseitigen Deich-/Dünenfuß eingehalten wird. Bestehende Gebäude genießen ausschließlich Bestandsschutz.

Gemäß § 84 Abs. 6 i.V.m. § 74 Abs. 1 LWaG ist nicht nur jede Benutzung der seewärtigen Dünen und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig, sondern dies gilt gleichfalls und insbesondere auch für die Deiche.

Neuendorf kann aufgrund des Bestehens leistungsfähiger Sturmflutschutzanlagen in dieser Hinsicht als weitgehend sicher eingeschätzt werden.

Sturmflutschutz

Nach Neuberechnung der Wasserstände ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

1.3.6) Sonstiges

Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt im Bereich des Hafens 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.

1.4) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.4.1) Raumordnung und Landesplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

In der Einleitung des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V, 2005) wird die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes als Aufgabe von Politik, gesellschaftlichen Kräften, von Unternehmen, letztlich von allen Bürgerinnen und Bürgern formuliert. Es wird festgestellt, dass es erhebliche Entwicklungsunterschiede innerhalb des Landes und seiner Regionen gibt. In den Leitlinien des Landesentwicklungsprogrammes, die die Schwerpunkte benennen, die eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes von besonderer Bedeutung sind, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt wird.

Als Leitlinien der Landesentwicklung werden unter anderem genannt:

- Die Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven, insbesondere von jungen Menschen und jungen Familien. Dadurch soll die hohe Abwanderungsquote in MV gelindert werden.
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturlandschaft. Diese gilt es zu erhalten, zu entwickeln und schonend u.a. für Freizeit, Erholung und Tourismus zu nutzen.
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit und Erholungsraumes MV. Die Rahmenbedingungen sind für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft sowohl unter Nutzung der Potenziale der Naturlandschaft als auch der aus Forschung und Technologie weiter zu erhöhen. Damit wird auch der Bedeutung des Freizeit- und Erholungsraumes für alle Bevölkerungsgruppen als weicher Standortfaktor Rechnung getragen.
- Die Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie die Sicherung einer hohen Baukultur und die Gestaltung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

In einer weiteren Differenzierung der räumlichen Entwicklung werden verschiedene Nutzungsschwerpunkte ausgewiesen. Für Hiddensee ist dabei in Teilbereichen eine überlagernde Darstellung gewählt worden.

- Die Siedlungsbereiche von Vitte über Kloster bis Grieben und Neuendorf wurden als Vor-

behaltsgebiete für den Tourismus ausgewiesen.

- Die Fläche von Vitte bis Grieben wird überlagernd als Vorbehaltsgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Die Bereiche nördlich von Vitte bis Grieben werden als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, die übrigen Flächen als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie nachrichtlich überlagernd als Fauna-Flora-Habitatgebiete dargestellt.

Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Hiddensee erscheint jedoch äußerst zweifelhaft, da auf der Insel keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Die Nutzung allein als Weideflächen rechtfertigen keine landwirtschaftlich genutzten Vorbehaltsflächen. Davon abgesehen sind die Flächendarstellungen für Hiddensee angesichts des gewählten Maßstabs schlecht zu lesen.

Unter Pkt.3.1.3 (LEP M-V, 2005, S.22 ff.) werden die Anforderungen an die verschiedenen Tourismusräume differenziert betrachtet sowie die Festlegung von Tourismusräumen mit deren herausragender regionalwirtschaftlicher Bedeutung begründet. Die Ausweisung als Tourismusraum soll deren Bedeutung stärken und weiterentwickeln.

Als gesonderte Schwerpunkte werden u.a. genannt:

- An der Außenküste und auf den Inseln sollen die bereits intensiv genutzten Bereiche in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden, Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Teil der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.
- Der Kulturtourismus soll gezielt für die Entwicklung eigenständiger Tourismusformen sowie für die Steigerung der Attraktivität der Tourismusräume und für die Saisonverlängerung genutzt werden.
- Der Gesundheits- und Wellness-tourismus soll als wichtiger Teilbereich und Wachstumsmarkt der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (in Aufstellung)

Derzeitig wird das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern gemäß den Vorgaben des LEP M-V neu aufgestellt.

Einleitend wird mit der Neuaufrstellung des RREP Vorpommern eine nachhaltige Raumentwicklung proklamiert, die die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen soll. Wichtiges Ziel dabei ist die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes. Angesichts der noch deutlichen Entwicklungsunterschiede zwischen den Regionen sowohl auf Bundes- wie auch auf Landesebene sind weiterhin erhebliche Anstrengungen erforderlich, um die Wettbewerbsfähigkeit Vorpommerns zu verbessern.

Zu den Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung gehören u.a.:

- Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Dies steht im Mittelpunkt aller Entwicklungsmaßnahmen. Nur mit der Bereitstellung der erforderlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze kann der Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsschichten entgegengewirkt werden.
- Der Tourismus, ... der Dienstleistungssektor und der maritime Wirtschaftssektor sollen als tragende Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden

- Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrem vielfältigen Potenzial und in ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u.a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Erlebnistourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus. Der maritime Tourismus soll ... an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt.
- Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll ... erhalten und verbessert werden, gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.

Die gesamte Insel Hiddensee ist nunmehr als Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz vorgeschlagen.

Neuendorf bildet mit dem Bereich der Heiderose und der Fläche von Vitte bis Grieben einen Tourismusschwerpunktraum. Der Gellen, die Fläche zwischen Neuendorf und Vitte sowie der Dornbusch mit dem Alten und Neuen Bessin sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagen.

Südlich von Neuendorf, der Bereich um die Heiderose und der Bereich südlich von Vitte bis Grieben werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagen.

Das RREP Vorpommern sieht neben der Ausweisung von Ober-, Mittel- und Grundzentren auch die Ausweisung von so genannten Siedlungsschwerpunkten in Tourismusräumen vor, in denen saisonal begrenzt besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden sollen. Als Siedlungsschwerpunkt auf der Insel Hiddensee wird der Ort Vitte dargestellt.

1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem jeweils rechtskräftigen Flächennutzungsplan einer Gemeinde zu entwickeln. Die Baugebietsdarstellungen des Bebauungsplans stimmen mit den Ausweisungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur in Teilen überein. Zudem wurde durch den Deichbau die bisherige Abgrenzung der Baugebiete obsolet.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren ergänzt und geändert. Die Offenlagfassung des geänderten FNP sieht angesichts der einheitlichen Nutzungsmischung im gesamten Ort (und somit auch im B-Plangebiet) für Neuendorf vor:

- SO-Feriengebiet (SO2) mit Beherbergung und Wohnen (mit Ferien- und Wochenendhäusern, Wohnen, kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung, sowie ausnahmsweise Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen).

Ergänzt wird die Ausweisung mit Flächen für den Gemeindebedarf.

Die Abgrenzung der Baugebiete im Flächennutzungsplan ist dabei bewusst einfach gehalten, da sonst angesichts der grundstücksbezogenen Besonderheiten maßstabsbedingt die Lesbarkeit des Flächennutzungsplans nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Bereits im Flächennutzungsplan wurde jedoch die besondere (denkmalgeschützte) städtebauliche Struktur berücksichtigt (Gebäude in Reihen auf ehemaligen Strandwällen in gemeinschaftlicher Grünfläche ohne ausgewiesene Straßenzüge). Die zwischen den bandartigen Siedlungsbereichen liegende Fläche wird als öffentliche Grünfläche bzw. in Teilen als private Grünflächen (sog. Kartoffelstücken) dargestellt.

Maßstabsbedingt musste jedoch darauf verzichtet werden, jede einzelne Hofstelle als Insel in der gemeinschaftlichen Grünfläche darzustellen.

Die Baugebietsflächen sind damit als Bruttobauland zu verstehen; Bestandteil der Baugebiete sind unter Berücksichtigung der örtlich besonderen Siedlungs- und Bebauungsstruktur auch die zwischen den Hofstellen liegenden Teile der großen gemeinschaftlichen Grünfläche.

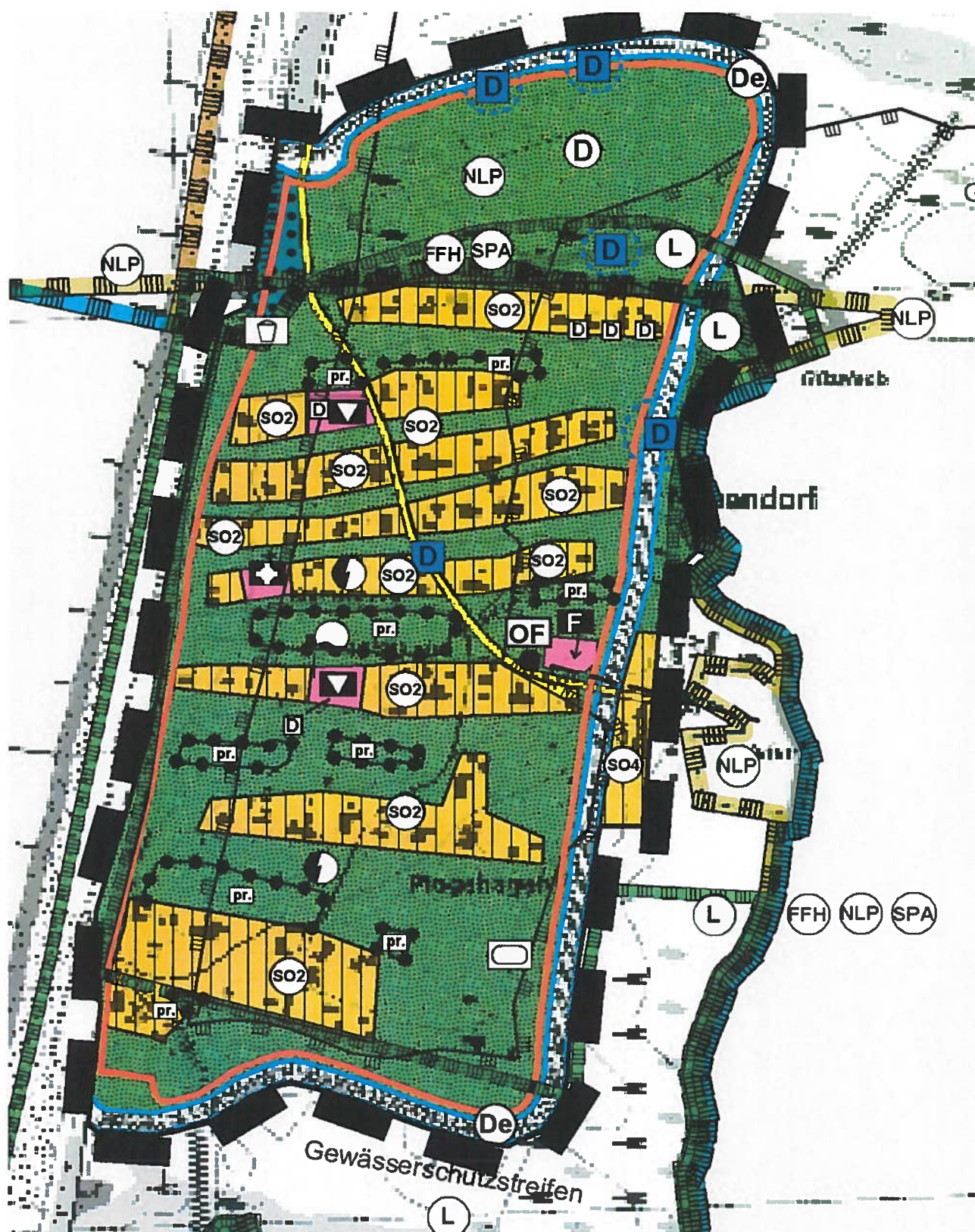


Abbildung 3: Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)

Im Plangebiet werden die Baugebietsflächen (als Weißflächen) gemäß der örtlichen Situation präzisiert. Die jeweilige Abgrenzung orientiert sich am Bestand. Weil traditionell nur die Gebäudestandorte selber ausparzelliert worden waren, und um auch zukünftig die Hofstellen zugunsten der Offenheit der gemeinschaftlichen Grünfläche gemäß den Zielen der Denkmalschutzverordnung kompakt zu halten, werden im B-Plan kleine komprimierte Baugebietsflächen (als Weißflächen) mit hoher baulicher Nutzungsdichte (GRZ 0,5) ausgewiesen. Insgesamt entspricht damit die im B-Plan vorgesehene zulässige Grundfläche der aus dem FNP bei Annahme einer für den ländlichen Raum üblichen baulichen Dichte (mit einer GRZ von 0,15 bis 0,2) abzuleitenden Kapazität.

Wo möglich, wurde auf bestehende Nutzungsartengrenzen Rücksicht genommen.

1.4.3) Inselentwicklungskonzept / Leitbild des Seebad Insel Hiddensee

Die Gemeinde hat 1998 ein allgemein verbindliches Leitbild verabschiedet, das vor allem die Bewahrung des Inselcharakters zum Ziel hat. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass

- die Ursprünglichkeit und landschaftliche und natürliche Vielfalt der Insel Hiddensee die Grundlage für den Tourismus auf der Insel sind. Das charakteristische Landschaftsbild ist langfristig zu sichern.
- den Gästen attraktive und vielfältige Erholungsmöglichkeiten geboten werden sollen. Bei Wahrung des Inselcharakters soll ein Urlaub mit einem hohen Maß an Ruhe, Weite und Raum, Sicherheit und intakter Umwelt, insbesondere für Familien, gewährleistet werden
- die Insel Hiddensee sich zu ihrer Autofreiheit bekennt.
- der individuelle Charakter der Ortsteile der Insel in den jeweiligen historischen Entwicklungen und Eigenarten zu bewahren ist. Kloster als kirchliches und kulturelles Zentrum, Vitte als moderner Hauptort, Neuendorf weitläufig in seiner denkmalgeschützten Dorfstruktur, Grieben als ältester Ortsteil dörflich idyllisch.
- sich die Insel zu ihrem Nationalparkstatus bekennt.
- sie der historischen Verantwortung als „Insel der Dichter, Maler und Fischer“ auch zukünftig gerecht werden will. Neben der Wahrung der einheimischen Tradition in Handwerk, Fischerei und Sprache ist die Insel Erholungsstätte und Schaffensraum für Künstler aller Richtungen.

Im Herbst 2007 wurde auf der Grundlage dieses Leitbildes ein Inselentwicklungskonzept aufgestellt, das umfangreiche Projektvorschläge enthält. Die Maßnahmenvorschläge lassen sich unter fünf Leitziele gliedern:

1. Sicherung/Ausbau der landschaftsgebundenen Freizeitmöglichkeiten:

Eine Verbesserung der Auslastung, der Wettbewerbsfähigkeit und der Wertschöpfung aus dem Tourismus wird nur gelingen, wenn stärker als bisher Zielgruppen für den Herbst- und Frühjahrsurlaub angesprochen werden können. Außerhalb der Badesaison sind für den überwiegenden Teil der Gäste die Landschaft und ihr Erholungswert sowie der Ruhefaktor und ein besonderer Service an kulturellen Angeboten ein wesentlicher Grund für ihr Kommen. Die Insel Hiddensee hat angesichts ihrer Landschaftspotentiale und ihrer Historie als Künstlerkolonie hier besondere Chancen.

Allerdings weist die kommunale Infrastruktur für den Tourismus erhebliche Defizite auf. Auszubauen bzw. zu sanieren sind das Straßen- und Wegenetz einschließlich der Wanderwege und landschaftsgebundenen Freizeitangebote unter Beibehaltung der „Autofreiheit“.

Neben dem Baden (Strandurlaub) sind Aktivitäten wie Wandern, Rad fahren, Reiten, Angeln, Segeln, Surfen, Rudern, Kanufahren usw. als Motiv für einen Aufenthalt weiter zu entwickeln. Gleichzeitig eröffnet der Ausbau von landschaftsgebundenen Freizeitaktivitäten neue Wertschöp-

fungs- und damit Beschäftigungsmöglichkeiten (Reit- und Segelschule, Naturführungen). Eine besondere Bedeutung fällt hierbei der Umweltbildung zu. Dabei bildet die Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes die Grundlage des naturbezogenen Tourismus.

2. Stärkung der Erlebnisqualität der Orte

Anspruchsvolle Gäste, mithin das zukünftige Klientel der Insel Hiddensee, erwarten neben dem Landschaftserlebnis lebendige Orte mit "maritimem Flair" und einer intakten Infrastruktur. Angesichts der dezentralen Siedlungsstruktur mit relativ kleinen Orten und einer insgesamt geringen Bevölkerungszahl wird die Stärkung der "Erlebnisqualität" der einzelnen Orte jedoch nur mit der Generierung zusätzlicher ganzjähriger Kaufkraft gelingen.

Die Erlebnisqualität der Orte hängt von vielen Faktoren ab: dem Angebot (Gastronomie, Einkaufen, Unterhaltung), der gestalterischen Qualität der Architektur sowie der Aufenthaltsqualität öffentlicher/urbaner Freiflächen. Zur Verbesserung der Attraktivität ist der öffentliche Raum auszubauen (Straßen, Plätze, Parks, Ruhezonen und Promenaden, Hafenbereiche) bzw. weiter zu entwickeln. Besondere Bedeutung kommt hierbei dem Wasser und der Insellage mit all seinen Möglichkeiten zu. Insbesondere die Anlagen des maritimen Tourismus haben eine hohe atmosphärische Wirkung, die gezielt zur Standortentwicklung einzusetzen ist.

Ein besonderer Aspekt im Rahmen der Stärkung der Erlebnisqualität der Inselorte fällt dem kulturellen Angebot der Insel Hiddensee in ihrer Tradition als Künstlerinsel zu. Als Mitglied von EuroArt ist der Gemeinde Hiddensee vor allem die Förderung des Kulturtourismus ein zentrales Anliegen. Neben dem Status als Maler- und Künstlerkolonie hat die Gemeinde darüber hinaus mit dem Gerhart-Hauptmann- sowie dem Asta-Nielsen-Haus die Wohnorte weiterer für die Kulturentwicklung außerordentlich wichtige Persönlichkeiten vorzuweisen. Die öffentliche Präsenz der Galerien und Museen soll gesichert und weiter ausgebaut werden.

3. Verbesserung des Beherbergungsangebotes

Zur Optimierung der Wertschöpfungsquote ist das Beherbergungsangebot zu verbessern. Hotelübernachtungen generieren einen höheren Anteil der Wertschöpfung als andere Vermietungsarten. Wenngleich ein signifikanter Neubau von Hotelkapazitäten nicht erwünscht ist, sollten andere Vermietungsarten professionalisiert werden.

Für besonders wertschöpfungsintensive Anlagen z.B. des Gesundheitstourismus sollte eine aktive Ansiedlungspolitik betrieben und dazu eine attraktive Fläche an herausragendem Standort vorgehalten werden. Um den angesichts der wirtschaftlichen Defizite notwendigen Umsatzzuwachs zu erreichen, ist entweder eine quantitative oder qualitative Steigerung des Tourismus notwendig. Dabei ist ein qualitatives Wachstum nicht nur hinsichtlich der Gefahr des Massentourismus vorzuziehen, es ist auch ungleich ergiebiger. Das Wertschöpfungspotenzial hängt von der Ausgabebereitschaft der Gäste und damit vom Unterkunftstyp ab.

Vor diesem Hintergrund sollte die Gemeinde durch ihre Planung gezielt auch Flächen für Vorzeigeprojekte vorhalten, insbesondere in Hinblick auf die Außenwirkung für die Insel Hiddensee und einer Verbesserung des Marktauftrittes.

Neben der Verbesserung der Rahmenbedingungen ist die Vermietung selbst zu professionalisieren. Verschiedene, übergeordnete Wertesysteme wie die Kategorisierung der Unterkünfte gemäß den Vorgaben der Deutschen Tourismusverbandes oder sonstige Kriterien wie "Umweltfreundliche Hotels" bieten hierfür eine anerkannte Basis.

4. "Ansiedlung" von Residenten / Seniorengerechte Angebotspolitik

Durch eine "Ansiedlung" von Residenten wird eine Abwanderung / Schrumpfung der einheimischen Bevölkerung ausgeglichen und die ganzjährige Kaufkraft vor Ort gestärkt. Kurzfristig genutzte Bettenkapazitäten mit hoher Belegungsdichte können zugunsten extensiverer Nutzungsformen abgebaut werden, dabei gleichzeitig zusätzliche Beschäftigungseffekte im Rahmen von

Pflege- oder Betreuungsmaßnahmen erzielt werden. Altersgerechte Wohnformen und seniorengerechte Serviceangebote sollten sowohl vor dem Hintergrund der inseleigenen wie auch bundesweiten demographischen Entwicklung geprüft werden.

Seniorengerechte Angebote auch über einen längeren Zeitraum hinweg stellen eine Alternative zum herkömmlichen Tourismusangebot dar. Bedingung ist eine Spezialisierung auf die besonderen Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe.

5. Verbesserung der Umweltqualität

Aufgrund der geographischen Besonderheiten der Insel Hiddensee sind zum einen die Möglichkeiten für die Förderung einer regionalen Kreislaufwirtschaft begrenzt, bieten jedoch auch besondere Potentiale.

Der Aufbau einer regionalen Kreislaufwirtschaft und Energiewirtschaft vor dem Hintergrund der Nutzung aktuell und zukünftig möglicher regenerativer Energien bildet für die Insel Hiddensee eine zentrale Zukunftsfrage.

1.4.5) Dorferneuerungsplan

Ein Dorferneuerungsplan befindet sich derzeit in Bearbeitung. Im Juli des Jahres 2000 wurde die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Im Jahr 2006 beauftragte die Gemeindevertretung die Entwicklung einer Dorferneuerungsplanung. Im Herbst 2008 soll dieses vom Gemeinderat verabschiedet werden.

Eine grundlegende Voraussetzung für die Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung ist der Dorferneuerungsplan. Das Programm hat grundsätzlich das Ziel, die Vielfalt und Qualität des dörflichen Gemeinschaftslebens durch städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungen zu sichern und zu fördern. Strukturelle Mängel sollen aufgezeigt und durch Zielformulierungen verbessert werden. Hierzu gehören bauliche, verkehrstechnische und kulturelle Strukturelemente der Gemeinde.

1.4.6) Rahmenplan „Siedlungsbereiche“

Auf der Grundlage der detaillierten Aufnahme der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen wurden im Rahmenplan Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt. Für jede Bauzone werden die allgemeinen Ziele der Planung in Ansehung der jeweils besonderen Strukturen spezifiziert und daraus ein einheitlicher Festsetzungskatalog für die entsprechende Bauzone erarbeitet.

Die Charakteristik einer Bauzone kann sowohl durch den Bestand als auch durch besondere Potenziale bedingt sein, wobei insbesondere folgende Faktoren Berücksichtigung fanden:

- Art der Nutzung: Die Art der Nutzung war insbesondere für die Bestimmung der zentralen, durch einen hohen Anteil gewerblicher Nutzungen bestimmten Bereiche ausschlaggebend (Läden und Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel- und Pensionen). Aber auch für die Unterscheidung von Feriengebieten (als Sondergebiet mit vorwiegend touristischer Nutzung) und Wohngebieten ist die Art der Nutzung zentrales Kriterium.
- Nutzungsichte: Neben der baulichen Dichte wurde auch die Nutzungsintensität (Anzahl der Wohneinheiten, überbaute Grundstücksfläche) ermittelt. Die Nutzungsichte war vor allem bei der Abgrenzung von locker bebauten Randbereichen von zentralen Bereichen ausschlaggebend.
- Rechtlicher Status: Berücksichtigt wurde des weiteren der rechtliche Status etwa als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder als abgesetzter Siedlungssplitter. Auch weitere äußere Vorgaben etwa des Naturschutzes wie Bauverbotszonen (LSG Insel Hiddensee, Uferbereiche) und Bereiche besonderer Schutzwürdigkeit (Küsten- und Ge-

wässerschutzstreifen) waren insbesondere bei der Gebietsgliederung zu berücksichtigen.

Weitere Aspekte wie die Lage innerhalb der Gemeinde, Erschließungsqualität/Erreichbarkeit wurden vor allem bei der parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzonen untereinander berücksichtigt.



Abbildung 4: Bauzonen Neuendorf

Die einzelnen Bauzonen finden sich in ihren Grundzügen in allen vier Orten wieder, wobei aller-

dings nicht jede Bauzone in jedem Ort anzutreffen ist. In Neuendorf wurden folgende Bauzonen abgegrenzt. Bauzonen 3 und 5 stellen durch Wohnen geprägte Gebiete dar, wobei Bauzone 6 Siedlungssplitter ohne Innenbereichsqualität nach § 34 BauGB umfasst. In Bauzone 7 werden verschiedene größere Anlagen und Einrichtungen zusammengefasst, die jeweils als separate Unterbauzone gefasst werden.

Bauzone 3	Wohngebiet
Beschreibung	Die bestehenden zentralen Wohngebiete sind durchsetzt mit kleinteilig eingestreuter Beherbergung, die jedoch häufig an die Existenz der Wohnnutzung gebunden ist (Privatvermietung). Durch Grundstücksteilungen sind trotz einheitlichem Erscheinungsbild bereichsweise extrem unterschiedliche Dichten entstanden.
Charakteristische Faktoren	Vorherrschende Wohnnutzung, regelmäßig abwechselnd mit kleinteiliger touristischer Nutzung (Ferienwohnungen, Vermietung einzelner Privatzimmer),
Entwicklungsziele	• Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung unter Berücksichtigung steigender Wohnflächenansprüche pro Einwohner (Zulässigkeit einer erweiterten Ersatzbebauung ohne zusätzliche Wohneinheiten), >> einzelne Lückenbebauungen möglich • Sicherung der Wohnnutzung gegenüber touristischer Nutzungsintensivierung • Sicherung markanter zusammenhängender Freiflächen
Vorgeschlagene Festsetzungen	WA nach § 4 BauNVO, Zulässigkeit von Wohnhäusern und nicht störendem Gewerbe, ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (einschließlich Fewo), GRZ 0,5 max. 1 WO/Gebäude, Ausnahmen für Bestand bei Nachweis durch Baugenehmigung Einzelhäuser, bereichsweise Doppelhäuser, überbaubare Grundstücksfläche vorwiegend als flächenhafte Baufenster, Berücksichtigung grundstücksbezogener Besonderheiten (abweichende Grundstückstiefen, unbauten Bereiche, etc.)
Festsetzungen-Denkmalbereich Neuendorf	Baugebietsausweisung bezogen auf bestehende Gebäude(gruppen) gemäß DenkmalVO als Inseln auf der Wiese Einzelhäuser, ausnahmsw. Doppelhäuser, mit WE-Beschränkung, Ausnahmen für Bestand bei Nachweis der Baugenehmigung keine Festsetzung der GRZ (nichtqualifizierter B-Plan) überbaubare Grundstücksfläche als flächenhafte Baufenster, restliche Fläche als Grünfläche (Gemeinschaftsanlage) Zuwegung durch Wege-/Leitungsrechte gesichert; ausparzellierte Gärten ohne Bebauung als Landwirtschaftsfläche

Bauzone 6	Außenbereiche
Beschreibung	Die Siedlungssplitter (kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil) mit geringfügiger Bebauung oder als lockere Ansammlungen von Einzelgebäuden zeigen in der Regel eine harmonische Integration der Bebauung in die Landschaft. Wesentliches Merkmal ist die extensive bauliche Nutzung mit großen verbleibenden Grün-/Landschaftsflächen.
Charakteristische Faktoren	Siedlungssplitter (kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder lockere Einzelgebäude Lage in 200 Gewässer- und Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V (Vitte) oder im LSG (Kloster)
Entwicklungsziele	• Sicherung der bestehenden Wohn- und Ferienwohnnutzung, • Zulässigkeit von Umbauten über den reinen Bestandsschutz hinaus, jedoch ohne bauliche Verdichtung oder Nutzungsintensivierung • Rückbau von Nebenanlagen (Zäune) und vor allem aber von Nebengebäuden • Offenhalten der Landschaft (Blickbeziehungen LSG, Topographie) • langfristig Vergrößerung des LSG im Bereich „Am Seglerhafen“ (Vitte)
Vorgeschlagene Festsetzungen	Baugebietsausweisung bezogen auf bestehende Gebäude(gruppen) gemäß DenkmalVO als Inseln auf der Wiese Einzelhäuser, ausnahmsw. Doppelhäuser, max. 1 WO/ qm Grundstücksfläche, Ausnahmen für Bestand bei Nachweis der Baugenehmigung keine Festsetzung der GRZ (nichtqualifizierter B-Plan)

	überbaubare Grundstücksfläche als flächenhafte Baufenster, restliche Fläche als Grünfläche (Gemeinschaftsanlage) Zuwegung durch Wege-/Leitungsrechte gesichert; ausparzellierte Gärten ohne Bebauung als Landwirtschaftsfläche
--	--

Bauzone 7	Anlagen
Beschreibung	Größere spezialisierte Anlagen und Einrichtungen wie Hotel- und Gaststättenbetriebe, die sich hinsichtlich der Größe deutlich vom Umfeld absetzen und denen eine gewisse gesamtörtliche Bedeutung zukommt (Einzelhandel, touristische Infrastruktur).
Charakteristische Faktoren	Größere Anlagen, insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel, Schulungsanlage) und Gtstätten
Entwicklungsziele	Qualitative Entwicklung der touristischen Einrichtungen zur Saisonverlängerung
Vorgeschlagene Festsetzungen	SO nach § 11 BauNVO, Hauptnutzung gemäß Bestand, ausnahmsweise Zulässigkeit des Betriebswohnen überbaubare Grundstücksfläche gemäß örtlichen Gegebenheiten
7c) „Beherbergung“	SO nach § 11 BauNVO „Beherbergung“ für Gaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die folgenden Belange entsprechend der ihnen zukommenden Gewichtung zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander abzuwägen:

- *Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile in baulicher wie sozialer Hinsicht.* Angesichts einer in der Region insgesamt schrumpfenden Bevölkerung ist die Stabilisierung der Einwohnerzahlen von zentraler Bedeutung für die zukünftige Gemeindeentwicklung. Der Erhalt der Einwohnerzahl ist Voraussetzung für eine langfristige Sicherung der lokalen Infrastruktur sowie der sonstigen Versorgungseinrichtungen auf der Insel.
Voraussetzung für eine stabile Einwohnerentwicklung ist neben einer allgemein positiven Wirtschaftsentwicklung (Arbeitsplätze, s.u.), sowie der Beseitigung städtebaulicher Missstände (Brachen) die *Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung* auch unter Berücksichtigung der allgemein steigenden (Wohn-)Flächenansprüche (je Einwohner). Auch dem Aspekt der *Erfüllung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung* kommt angesichts der Insellage der Gemeinde eine hohe Bedeutung zu, auch wenn die Gemeinde nicht als zentraler Ort ausgewiesen ist.
- *Die Belange des Umweltschutzes.* Angesichts des begrenzten Trinkwasserdargebots ist die Entwicklung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee durch natürliche Faktoren begrenzt. Bereits in der Vergangenheit hat an einzelnen Tagen die tägliche Trinkwasserentnahme das zulässige Maß überschritten. Bei Überforderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts droht der Verlust der Trinkwassergewinnung auf der Insel. Der Aspekt einer verantwortungsvollen, d.h. nachhaltigen (dauerhaften) Nutzung lokaler Ressourcen ist daher ebenfalls von zentraler Bedeutung.
Die Planung wird die Nachfrage nach Trinkwasser langfristig in etwa auf dem jetzigen Niveau stabilisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei derzeit ungenutzten Einrichtungen eine Nutzungsaufnahme in früherem Umfang voraussichtlich zulässig wäre, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen dagegen stehen.
- *Die Belange des Naturschutzes.* Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee liegt innerhalb des Nationalparks; große Siedlungsbereiche liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzbereichs bzw. dicht angrenzend an verschiedene internationale und nationale Schutzgebiete. Im Planbereich befinden sich Bereiche mit wertvoller Biotopausstattung einschließlich Vorkom-

men geschützter Arten. Dem Naturschutz ist deshalb in allen Orten eine sehr hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Orte selber durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für das Flächenrecycling und die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche, da so auf bestehende Versorgungsinfrastruktur und Verkehrsflächen zurückgegriffen werden kann. §1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Nicht vorgenutzte Flächen insbesondere in Restriktionszonen am Rand (z.B. Lage im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, LSG) sollen jedoch aus ökologischen Gründen auch zukünftig nicht besiedelt werden, um ihre Bedeutung als Pufferzonen zu erhalten und den Erhalt wertvoller Bereiche auch in den Plangebieten zu sichern.

- *Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.* Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung kommt auch in der gemeindlichen Planung eine sehr hohe Bedeutung zu.

Mittel und langfristig soll die angestrebte Attraktivitätssteigerung (Beseitigung städtebaulicher Missstände, Ausbau des Angebots) die Auslastung vorhandener Beherbergungseinrichtungen verbessern und damit die Beschäftigungssituation im Ort stärken bzw. die starken Schwankungen im Jahresverlauf reduzieren (Abbau der Saisonalität).

- *Die Belange des Tourismus:* Angesichts der landesplanerischen Ausweisung als Tourismusraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RROP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Nicht zuletzt in Verbindung mit vorstehendem Punkt kommt den Belangen des Tourismus daher eine sehr hohe Bedeutung zu.

Angesichts der bereits erreichten Tourismusintensität ist ein weiterer Ausbau der Beherbergungskapazität als nicht nachhaltig abzulehnen (Massentourismus als Gefahr für die Belange des Tourismus).

- *Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds.* Angesichts der Denkmalbereichsverordnung für Neuendorf ist dem Ortsbild eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen.

Im Denkmalbereich ist das historisch geprägte Ortsbild in seinen charakteristischen Zügen zu bewahren (vgl. 1.3.4). Insgesamt ist für die neuen Gebäude eine landschaftstypische Bauweise anzustreben, die sich in den bestehenden Gehölzbestand einfügt und einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft erreicht.

- *Die Belange der Land- sowie der Forstwirtschaft.* Angesichts der geringen wirtschaftlichen Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft sind deren Belange allgemein auf der Insel nur nachrangig zu berücksichtigen. Ein gewisses Gewicht kommt den Belangen der Landwirtschaft aus landschaftspflegerischer Sicht zu (Erhalt der Offenlandschaft als Ziel des Naturschutzes).

Darüber hinaus ist der Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

Neben diesen öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen.

Die Bedeutung der privaten Belange ist sehr hoch einzuschätzen, da im Plangebiet umfangreiche

bauliche Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang bestehen.

Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Bestehende Nutzungen werden bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt; für einen abweichenden Gebäudebestand (z.B. Überschreitung der zulässige GRZ, der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, etc.) werden umfangreiche Ausnahmen vorgesehen, die auch Umbau und Erneuerung ermöglichen.

Darüber hinaus besteht ein Vertrauensschutz auf zulässige, aber im Moment nicht ausgeübte Nutzungen im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB (vgl. 1.4.1).

Bei der Bestimmung des derzeit Zulässigen ist jedoch zu berücksichtigen, dass derzeit für Neubauten faktisch ein Bauverbot wegen fehlender Erschließung besteht (keine gesicherte Trinkwasserversorgung).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Die Siedlungsgebiete in Neuendorf unterscheiden sich vor allem wegen der einzigartigen städtebaulichen Struktur von den Wohngebieten in Vitte und Kloster. Hauptunterschied zu den anderen Orten ist die Logik der städtebaulichen Anordnung. Während sich normalerweise die Bebauung entlang der erschließenden Verkehrsflächen (Wege) entsprechend der strukturierenden Parzellenstruktur entwickelt, folgen die in Reihen aufgereihten Gebäude in Neuendorf den topographisch leicht erhöhten Strandwällen. Die der Topographie folgende, damit unregelmäßige Anordnung wird durch die Nutzung der teilweise weiten Zwischenräume als gemeinschaftliche Grün- und Weideflächen (mit Nutz-/Kleingärten) unterstrichen. Auch die scheinbar unregelmäßig über die gemeinschaftlich genutzte Grünfläche verlaufenden Wege (Trampelpfade) betonen die Tatsache, dass die Anordnung der Gebäude nicht wie sonst vorgegebenen Verkehrszügen folgt.

Dieser einmaligen, denkmalgeschützten städtebaulichen Struktur droht Gefahr nicht so sehr durch unmaßstäbliche Neubauten, sondern vor allem durch eine nachträgliche Parzellierung: mit eindeutig ausgewiesenen Verkehrsflächen und der Aufteilung der gemeinschaftlichen Grünfläche in einzelne Privatgrundstücke, womit der durchgehende Raumeindruck über kurz oder lang durch Zäune, abgrenzende Bepflanzung oder zumindest Nutzungsgrenzen (Pflege) aufgehoben würde.

Zur Sicherung dieses einzigartigen Raumeindrucks muss die offene, gemeinschaftlich genutzte Grünfläche deshalb langfristig als öffentliche Grünfläche erhalten werden. Die Bebauungsflächen (als Weißflächen) werden bewusst als einzelne, kleine Inseln in die zusammenhängende Grünfläche gesetzt. Die vorhandene unregelmäßige Wegeführung (Trampelpfade) wird durch vielfältige Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert, was den Zielen der Denkmalschutzverordnung entspricht. Nur die beiden Hauptwege, die den Ort von Nord nach Süd queren und dabei die wesentlichen Bereiche sowie den Hafen einbinden, werden als Verkehrsflächen ausgewiesen. Die beiden Hauptwege sind bzw. sollen kurzfristig befestigt werden.

Die Vorgaben der Denkmalschutzgebietsverordnung des Landkreises werden damit übernommen.

Neben der Bestandssicherung wird der Ausbau der „Groot Partie“ und „Lütt Partie“ als Museen angestrebt. Die in die Bebauungsstruktur integrierten Häuser „Groot Partie“ und „Lütt Partie“ waren die Arbeitsschuppen der beiden Fischerpartien Neuendorfs, die gleichermaßen auch als gesellschaftlicher und politischer Treffpunkt der Fischer galten. Mit dem Rückgang der Fischerei haben diese Gebäude zwar ihre ursprüngliche Nutzung verloren, sie bleiben aber mit ihren gesellschaftlichen integrierenden Funktionen im kollektiven Gedächtnis haften. Beide Gebäude sind Denkmäler. Beide Bereiche werden großzügig als Gemeindebedarfsflächen ausgewiesen werden, damit die jeweilige Nutzung als Museum nicht nur auf die Gebäude bezogen bleibt, sondern die Außenbereiche als Aufstellflächen sowie Aufenthaltszonen von den Besuchern mit genutzt werden können

Entwicklungspotenzial besteht vor allem bei Nutzungsaufnahme des Hotel am Meer. Das große, derzeit weitgehend leer stehende Gebäude soll zukünftig wieder nutzbar gemacht werden. Der derzeitige Zustand ist unbefriedigend, nicht zuletzt die in den tiefliegenden Bereich im Norden ausgreifenden Baracken sollen zurückgebaut werden.

Im Zuge der Überplanung wird sich die Bebauung in Neuendorf nur im Zuge einer Ersatzbebauung an bestehenden Standorten verändern. Durch Nutzungsaufnahme bei derzeit ungenutzten Gebäuden wird eine geringe Nutzungsintensivierung erfolgen.

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Angesichts der Autofreiheit der Insel sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung gering. In Neuendorf werden nur die befestigten Hauptverbindungswege (Straße aus Vitte zum Hafen sowie der Abzweig zum Grumkiel) als Verkehrsflächen ausgewiesen. Ansonsten werden die einzelnen Gebäude durch eine Vielzahl von kleinen Wegen und Trampelpfaden erreicht, die frei über die nicht privatisierte Freiflächen führen. Die Wege sind gemäß Denkmalschutzverordnung als prägendes Element des Ortsbilds zu erhalten und werden entsprechend durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in der Planzeichnung ausgewiesen.

Da wegen der Autofreiheit ein Großteil der üblicherweise zur Hauptnutzung hinzukommenden Nebenanlagen entfällt (bzw. in Schaprode errichtet wird), muss die Regelung des § 19 (4) BauNVO entsprechend angepasst (Festsetzung einer geringeren Überschreitung der zulässigen GRZ) werden.

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

In den Ortslagen besteht flächendeckend das Trinkwasserleitungsnetz des ZWAR. Insbesondere in Neuendorf verlaufen die öffentlichen Leitungen nicht im öffentlichen Verkehrsraum, so dass die Leitungen durch Leitungsrechte zu sichern sind. Planungen für zusätzliche Leitungen bestehen ausweislich der Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht. Eine Sicherung der Leitungsstrassen für Leitungsrechte ist derzeit nicht möglich, da die exakte Lage der vorhandenen Leitungen nur fragmentarisch bekannt ist. Auf der Planzeichnung wird daher auf das Vorhandensein der Trinkwasserleitungen und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, der Anwohner sowie der Allgemeinheit allgemein und auf die Informationspflicht vor Beginn von Erdarbeiten im Besonderen hingewiesen.

Angesichts des begrenzten Trinkwasserdargebots auf der Insel ist jedoch die Erschließung weiterer Gebäude nicht gesichert. Zulässig ist gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis eine ganzjährige Trinkwasserförderung (Q_{365}) von täglich 800 m³/d bzw. eine saisonale Trinkwasserförderung (Q_{120}) von 850 m³/d (Bericht zur Ermittlung des nutzbaren Grundwasserdargebots der Insel Hiddensee“, HGN Greifswald 2004). Unter den bestehenden anlagentechnischen Voraussetzungen ist nach Aussage des ZWAR vom 24.01.2005 keine Erhöhung der derzeit genehmigten Fördermengen möglich.

Nach Brunnenneubohrungen zwischen den bestehenden Wasserfassungen Schwedenhagen und Grieben sowie bei Errichtung von zusätzlichen Grundwassermessstellen mit entsprechender Überwachungstechnik kann die maximal mögliche Sommerentnahme Q_{120} theoretisch auf 1.000 m³/d erhöht werden. Die mittlere Grundwasserentnahme Q_{365} sollte zur Vermeidung eines Brackwassereintrags 800 m³/d nicht überschreiten.

Voraussetzung für eine erhöhte Förderung ist die Erteilung einer entsprechenden Wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Bedingt durch die erforderlichen Investitionsmaßnahmen im Bereich der Wasserversorgungsanlagen ist die Umsetzung der Maßnahmen kurzfristig nicht realisierbar.

Für die Bauleitplanung ist zudem allgemein zu berücksichtigen, dass in einigen leer stehenden Objekten in der Gemeinde kurzfristig eine Nutzungsaufnahme erfolgen kann (sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen dagegen stehen) und damit der Wasserverbrauch weiter ansteigt. Insgesamt stehen auf der Insel Hiddensee rund 250 Betten leer (Volkswerft 180 Betten; Hotel Ostsee 10 Betten; Hotel Boddenblick 28 Betten; Strandhotel 12 Betten; Hotel am Meer ca. 30 Betten).

Im Rahmen der gemeindlichen Gesamtplanung soll allgemein erreicht werden, dass der bei Nutzungsaufnahme der o.g. Objekte absehbare Trinkwasserverbrauch nicht überschritten wird. Hierzu werden im Wesentlichen Vorhaben auf vorhandene Nutzungen begrenzt (Nutzungsaufnahme bzw. Ersatzbebauung). Bei den Werfthäusern ist zukünftig eine geringere Nutzungsintensität als früher vorgesehen. Der so gewonnene Spielraum soll vorzugsweise gemeindlichen Infrastrukturprojekten sowie städtebaulich erwünschten Vorhaben zugute kommen (Lückenschluss außerhalb von Restriktionsflächen).

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des ZWAR sichergestellt. In Neuendorf verlaufen die öffentlichen Leitungen nicht im öffentlichen Verkehrsraum, so dass die Leitungen durch Leitungsrechte zu sichern sind. Planungen für zusätzliche Leitungen bestehen ausweislich der Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht.

Zwischen Vitte und Neuendorf betreibt der ZWAR eine Kläranlage, die entsprechend der Kapazität der Trinkwasserversorgung ausgebaut wurde. Die Möglichkeit eines weiteren Ausbaus erscheint angesichts der zu erwartenden strengen umweltrechtlichen Auflagen fraglich (Bodden mit vielfältigem Schutzstatus nach nationalem und internationalem Recht).

Eine Sicherung der exakten Leitungstrassen für Leitungsrechte ist derzeit nicht möglich, da die genaue Lage der vorhandenen Leitungen nur fragmentarisch bekannt ist. Auf der Planzeichnung wird daher auf das Vorhandensein der Trinkwasserleitungen und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, der Anwohner sowie der Allgemeinheit allgemein und auf die Informationspflicht vor Beginn von Erdarbeiten im Besonderen hingewiesen.

Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser wird derzeit dezentral durch die einzelnen Grundstückseigentümer entsorgt. Wegen dem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad (kaum versiegelte Verkehrsflächen, keine Stellplätze und Garagen) bestehen geringe Anforderungen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann durch Entnahmestellen im Hafen Neuendorf sowie durch den bestehenden Löschwasserteich (B-Plan Nr.12) gedeckt werden.

Gasversorgung

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz. Angesichts einer Leitungsführung abweichend der öffentlichen Verkehrsflächen über private Grundstücke werden die bestehenden Trassen durch Leitungsrecht gesichert. Planungen für zusätzliche Leitungen bestehen ausweislich der Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt. Ein Ausbau wird nicht erforderlich werden. Angesichts einer Leitungsführung abweichend der öffentlichen Verkehrsflächen über private Grundstücke werden die bestehenden Trassen durch Leitungsrecht gesichert; gleiches gilt für die Standorte der Trafoanlagen. Planungen für zusätzliche Leitungen bestehen ausweislich der Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht.

2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Steuerung der weiteren Entwicklung des Plangebietes ermöglicht den Erhalt prägender Land-

schaftsstrukturen auch innerhalb des Siedlungsbereichs. Hierzu zählt insbesondere das Freihalten der großen Offenbereiche im Ort sowie wichtiger Sichtbeziehungen.

Der das Ortsbild prägende Baumbestand im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt.

2.4) Flächenbilanz

Für den Planbereich des B-Plan Nr. 13 „Neuendorf Pluderburg“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche (ha)</i>	<i>Anteil</i>
Weißflächen (Bebauungsfläche)	1,03	12,5%
Gemeindebedarf	0,24	2,9%
Grünflächen	6,52	79,3%
Verkehrsflächen	0,10	1,2%
Wald	0,09	1,0%
Biotope	0,23	2,8%
Geltungsbereich	8,22	100%

2.5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.5.1) Baugebiete / Art der baulichen Nutzung

Angesichts der kleinteiligen Nutzungsmischung erübrigen sich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Durch die Prägung der Umgebung sind Wohnen, Freizeitwohnen (Ferien-/Wochenendhäuser) sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zugehöriger Versorgungseinrichtungen (Gaststätten, kleinere Läden) überall im Plangebiet zuzulassen. Der Bebauungsplan wird deshalb als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung regelt sich weiterhin über das Einfügegebot des § 34 BauGB. Unverträgliche (größere) Nutzungseinheiten sind schon durch die kleinteilige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Die Abgrenzung der Bebauungsfläche (implizit als Weißbereiche durch Aussparung bei der Ausweisung von Grünflächen sowie im Außenbereich von Flächen für die Landwirtschaft) orientiert sich an der bestehenden Bebauung (Innenbereiche, vgl. 1.3.1). Bebaubar sind diese Flächen jedoch nur in Zusammenhang mit der Ausweisung einer GRZ sowie einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Abgrenzung der Baugebiete

Bebauungsflächen als Aussparungen von Grünflächen werden bei allen bebauten Grundstücken im Innenbereich ausgewiesen. Als prägend sind bauliche Anlagen mit vollwertiger Nutzung berücksichtigt, d.h. Wohngebäude, Wochenend- und Ferienhäuser sowie gewerbliche Nutzungen. Zur Abgrenzung konnte wegen der besonderen städtebaulichen Struktur in der Regel nicht auf Flurstücksgrenzen zurückgegriffen werden.

In Ermangelung vorgegebener abgegrenzter Baugrundstücke wurden Baugebietsflächen in Entsprechung zur vorhandenen Bebauung abgegrenzt und festgelegt. Um die offene denkmalgeschützte, nicht zugeordnete Freifläche zu erhalten, wurde dabei eine knappe Ausweisung vorge-

nommen, die die Beibehaltung der kompakten Hofanlagen und damit den prägenden Wechsel von Bebauung und Freifläche gewährleistet.

Gebäude im 20 m Dünen- / Deichschutzstreifen (von baulichen Anlagen freizuhalten Fläche) werden ebenfalls berücksichtigt, es erfolgt hier keine Ausweisung als Grünfläche. Da die Bebauung angesichts der Vorgaben des Küstenschutzes nur Bestandsschutz genießt, kann jedoch die überbaubare Grundstücksfläche nur eng bestandsbezogen ausgewiesen werden.

Eine Ausweitung der Bebaubarkeit auf unbebaute bzw. gering bebaute Grundstücke (z.B. Gartenutzung mit allenfalls Geräteschuppen/Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz) konnte angesichts der Erschließungsproblematik (begrenztes Trinkwasserdargebot) in allen Ortslagen nur in städtebaulich begründeten Einzelfällen vorgenommen werden. Ausgeschlossen wurden in allen Ortslagen einheitlich zuerst solche Flächen (Restriktionsbereiche),

- die als innerörtliche Freiflächen insbesondere in ökologisch sensiblen Bereichen wertgebend sind (z.B. allgemein Gartengrundstücke im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen, Freiflächen innerhalb bzw. im Übergangsbereich zum LSG, Waldabstandsflächen) oder
- die als grundstücksübergreifende Freiflächen Einblicke in bzw. Ausblicke aus dem Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft ermöglichen und damit von hohem Wert für das Ortsbild sind.

Das Plangebiet ist wegen der denkmalpflegerischen Vorgaben insgesamt als Restriktionsfläche anzusprechen (vgl. 2.1). Die Freiflächen mit den weiten Durchblicken sind als ortsbildprägendes Element zu sichern.

Eine Erstbebauung bisher unbebauter Grundstücke im Innenbereich wurde im Plangebiet deshalb nicht zugelassen.

Die nicht zur Bebauung vorgesehenen, ausparzellierten Innenbereichsgrundstücke wurden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung/Pflegezustand als private Gärten (Grünfläche, vgl. 2.5.5) ausgewiesen.

2.5.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Festlegung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse bestandsorientiert festgelegt.

Dabei wird als Ausgleich für die knappe Ausweisung der für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche maßgeblichen Grundstücksflächen (als Weißfläche als implizite Baugebietsfläche) eine einheitlich hohe Nutzungsdichte vorgesehen. So behält die bestehende Bebauung ihren kompakten Eindruck bzw. wird diesen langfristig wieder erhalten. Angesichts der Lage innerhalb einer Grünfläche können die Obergrenzen nach § 17 (2) Nr.1 BauNVO bis auf 0,5 überschritten werden, da eine ausreichende Besonnung und Belichtung sowie ein großzügiger Abstand zu Nachbarbebauung durch die Lage eines jeden Gebäudes praktisch innerhalb einer Grünfläche sichergestellt sind.

Angesichts der Autofreiheit der Insel besteht keine Notwendigkeit zur Errichtung von Stellplätzen oder Garagen. Dementsprechend erscheint der 50% Zuschlag des § 19(4) BauNVO zu großzügig bemessen, so dass in den Textlichen Festsetzungen einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als eingeschossig mit ausgebautem Steildach dar. Nur einzelne Gebäude/Gebäudeteile verfügen über zwei Vollgeschosse (Flst. 17/12), wobei das Dach hier in der Regel als flaches/flach geneigtes Dach ausgeführt ist und nicht höher als die Firsthöhe angrenzender eingeschossiger Gebäude ausfällt. Insgesamt ergibt sich so aus der Ferne betrachtet eine vergleichsweise einheitliche Höhenentwicklung der

Siedlungsbereiche, die für die Zukunft zu bewahren ist.

Zur Sicherung privater Eigentumsrechte werden für bereits bebaute Grundstücke umfangreiche Ausnahmen von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für Erneuerungen, Umbauten und teilweise Nutzungsänderungen vorgesehen.

2.5.3) Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Angesichts der schwierigen Erschließungssituation insbesondere hinsichtlich der Trinkwasserversorgung der gesamten Insel (vgl. 2.2.2) bestehen nur geringe Entwicklungsspielräume. Während bei der Erweiterung einer Wohnung (Anpassung an gestiegenen Wohnstandard, Ausweitung auf Ganzjahresnutzung) in der Regel kein zusätzlicher Erschließungsbedarf (als Spitzenbedarf) zu verzeichnen ist, wächst bei einer Umwandlung in vorwiegend touristisch oder saisonal genutzte Kleinwohnungen der Wasserbedarf deutlich. Deshalb wird die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (einschließlich der der Ferienwohnungen) in Wohngebäuden ergänzt. Damit soll erreicht werden, dass kleine Wohn- und Ferienwohngebäude entsprechend heutigen Anforderungen erweitert bzw. in größerer Form neu gebaut werden können, ohne dass es zu einer Erhöhung der Kapazität kommen kann.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für den gesamten Planbereich vorgenommen. Die Wohngebäude in Neuendorf sind in der Regel Einfamilienhäuser (als Einzel- oder Doppelhäuser). Viele Gebäude weisen jedoch eine zweite (als Ferienwohnung genutzte) Wohneinheit auf, die anders als in den anderen Ortslagen der Insel häufig nicht als separates Gebäude, sondern wegen der denkmalpflegerischen Vorgaben in Erweiterung der Hauptanlage realisiert wurde. Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird deshalb auf zwei Wohnungen beschränkt.

Für bestehende, von der Festsetzung abweichende Gebäude werden umfangreiche Ausnahmen vorgesehen, sofern durch die zukünftige Bebauung die Anzahl der Wohneinheiten nicht ausgeweitet wird.

2.5.4) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestandsorientiert ausgewiesen. Vorzugsweise werden für jede Hofstelle jeweils zusammenhängende Baufenster dargestellt. Nur bei Grundstücken im 20 m Deichschutzstreifen erfolgt eine streng bestandsorientierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Traditionell wurden in Neuendorf Gebäude als Einzel- oder (seltener) auch als Doppelhäuser errichtet. Doppelhäuser werden ausnahmsweise zugelassen, sofern jede Doppelhaushälfte nur über eine Wohneinheit verfügt (vgl. 2.5.3 zur Beschränkung der Anzahl der Wohnungen).

Durch unkontrolliertes Wachstum wurden in der Vergangenheit Gebäude durch häufig eingeschossige Anbauten erweitert bzw. mit einander verbunden, so dass in einigen Teilbereichen die klare Bebauungsstruktur verloren zu gehen droht. Um dieser Entwicklung (d.h. der Wucherung einzelner Gebäude) Einhalt zu gebieten, sollen zukünftig Gebäude vorwiegend wieder als Einzelhäuser errichtet werden; Ausnahmen für Doppelhäuser sollen sich auf begründete Einzelfälle beschränken (s.o.). Hausgruppen bleiben ausgeschlossen, so dass Abstände zwischen den Gebäuden vorzusehen sind (Grundsätze der offenen Bebauung).

2.5.5) Grünflächen / Festsetzungen zur Grünordnung

Zwischen den bebauten Grundstücksflächen befinden sich weite Grünflächen, die nicht abgegrenzt sind. Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ausgenommen werden nur solche Flächen, die ausparzelliert (privatisiert) und deutlich abgegrenzt sind.

Grünflächen allgemein erfüllen eine wichtige Funktion sowohl tragende Qualität im Ortsbild

(Denkmalschutz) sowie als Puffer zu den offenen Landschaftsbereichen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen über die Ausweisung von Grünflächen hinaus ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume, die für das Ortsbild wirksam sind bzw. die ökologische Qualität des Siedlungsbereichs positiv beeinflussen.

2.5.6) Nachrichtliche Übernahmen

Folgende nach § 9(6) BauGB getroffene Festsetzungen werden nachrichtlich übernommen:

Deich- und Dünenschutzstreifen

Zur Sicherung der Hochwasserschutzanlagen wurden umfangreiche Schutzflächen entlang der Außendüne sowie dem Boddendeich festgesetzt, auf denen ein Verbot für die Errichtung baulicher Anlagen gilt. Die Schutzflächen werden deshalb in nachrichtlicher Übernahme als Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind, dargestellt.

Die Schutzflächen überlagern sich mit dem festgesetzten Denkmalbereich (s.u.), gemäß dem die bauliche Struktur des Ortes zu erhalten ist. Der Widerspruch zwischen Verbot baulicher Anlagen und Erhalt der Siedlungsstruktur kann nicht aufgelöst werden. In den Schutzflächen werden die Baufenster deshalb eng auf den Bestand hin ausgerichtet.

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.

Wald / Waldabstand

Bestehende Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V werden als solche dargestellt. Eine Umwandlung ist nicht beabsichtigt. Im Nordwesten des Plangebiets bestehen Waldflächen im Bereich der Düne.

Von Wald ist nach § 20 LWaldG M-V mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Im 30 m Waldabstandsstreifen befindet sich keine Bebauung.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Die im Planbereich festgesetzten Schutzgebiete werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt (vgl. 1.3.3). Dies sind insbesondere:

- in das Plangebiet hineinragende Teile des LSG „Hiddensee“,
- das Plangebiet überlagernde Abschnitte des 200 m Küsten und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V,

Denkmäler / Bodendenkmale

Denkmale/Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale werden nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet (vgl. 1.3.4).

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde beabsichtigt, bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zum Schutz des Ortsbids für den Ort Neuendorf durch Satzung Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V zu erlassen. Die Örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Ort gelten und deshalb nicht als Bestandteil der einzelnen Bebauungspläne erlassen. Auf die geltenden Örtlichen Bauvorschriften wird nachrichtlich hingewiesen.

3) Umweltbericht

3.1) Allgemeines

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

Prognose über umweltrelevante Auswirkungen / Nullvariante

Durch die Planung wird eine bauliche Nutzung ausschließlich für bereits bebaute Bereiche (Innenbereich nach § 34 BauGB) vorgesehen.

Dabei werden jedoch nicht alle nach §34 BauGB theoretisch bestehenden Baulücken / Entwicklungspotenziale für eine Nutzung freigegeben. Größere zusammenhängende Freibereiche werden als Gartenland erhalten, die mittelfristige Entwicklung soll auf baulich vorgenutzte Flächen (Brachen, Gebäude mit Leerstand, untergenutzte Bereiche) gelenkt werden. Insbesondere in Restriktionsbereichen (z.B. Lage im 200m Küsten- und Gewässerschutzbereich, Waldabstandsgebiet) sowie in Bereichen mit hoher Bedeutung für das Ortsbild (Landschaftsbezug) soll eine weitere bauliche Verdichtung für absehbare Zeit nicht zulässig sein. Insgesamt wird so der quantitative Umfang der zulässigen Bebauung im Vergleich mit einer ungesteuerten Entwicklung reduziert und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung am Bestand.

Die Nullvariante besteht im Verzicht auf jegliche Planung und damit in einer un gelenkten Entwicklung nach § 34 BauGB. Angesichts der lückenhaften Siedlungsstruktur wäre bauplanungsrechtlich eine quantitativ stärkere Entwicklung zulässig. Begrenzender Faktor wäre ausschließlich das knappe Trinkwasserdargebot. Ohne Planung wäre zu befürchten, dass sich die unter Berücksichtigung der Erschließungsproblematik begrenzte mögliche Entwicklung ausschließlich auf derzeitige Grünbereiche konzentrierte und die städtebaulichen Missstände auch in Zukunft erhalten blieben.

Im Vergleich mit der Nullvariante kann deshalb festgestellt werden, dass durch die Planung keine zusätzlichen / neuen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen verursacht werden. Nach §1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Alternativen

Alternativen zur Weiterentwicklung und Ergänzung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht.

Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich insbesondere auf die Bereiche des Plangebietes, die außerhalb der bestehenden Bebauung liegen sowie auf die möglicherweise vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Wirkungen auf das nähere Umfeld.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Aktuell wurde der Bestand an orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzen erfasst, woraus die Festsetzungen zum Erhalt der Bäume und Gehölze abgeleitet wurde.

Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete betrachtet. Angesichts des geringen Veränderungen sowie wegen des prägenden Einflusses der

Ortslage sind über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bestandserfassung zum städtebaulichen Rahmenkonzept der Insel Hiddensee als Vorarbeit zur Bebauungsplanung wurden die ökologisch wertvollen Strukturen erfasst, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt.

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

3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Erheblichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Belange der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wurden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee geprüft.

Im Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wird das Vorhaben als mit dem FFH-Gebiet 1544-302 Vorpommersche *Boddenlandschaft*, dem FFH-marin-Vorschlagsgebiet 04 *Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona* sowie den SPA 28 *Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft, Westrügensche Bodden und nördlicher Strelasund*, dem SPA 33 *Plantagenetgrund* und SPA 36 *Bessin und Bock* verträglich eingestuft.

3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Hiddensee liegt großräumig betrachtet im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas. 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 Jahresschwankung von 17K entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. $8,0^{\circ}\text{C}$.

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

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee bzw. dem Schaproder Bodden wird als positiver Faktor im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet.

Das Klima auf der Insel Hiddensee kann als ungestört, d.h. weitestgehend ohne stoffliche bzw. thermische Belastungen angesprochen werden.

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 herzu-

stellen.

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 das Festschreiben der Bebauung auf das derzeit zulässige Maß vermieden. Dabei wird auf den Verbrauch klimatisch im positiven Sinne wirksamer Flächen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird sich mittelfristig (mit und ohne Planung) geringfügig erhöhen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Gemäß Bodenkarte herrschen flächig grundwasserbestimmte Sande (Seesande bzw. Strandwallsande) vor. Im Nordwesten wechseln diese zu anmoorigen Standorten mit einer Mächtigkeit von <0,3dm. Ein kleiner Teil dieser Flächen liegt innerhalb des Landesschutzdeiches, der wesentliche Bereich jedoch außerhalb.

Es ist davon auszugehen, dass im Umfeld vorhandener Bebauungen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vorherrschen. Die Wiesenflächen Neuendorfs wirken in ihrem bewegten Relief weitestgehend naturbelassen, jedoch ist nicht auszuschließen, dass Flächen zu besserer Bewirtschaftung eingeebnet und somit verändert wurden. Verglichen mit anderen dörflichen Gebieten ist der Versiegelungsgrad innerhalb der Gemeinde Neuendorf sehr gering.

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 erheblich verändern. Die versiegelten Flächen bleiben in ihrem jetzigen Umfang erhalten. Eine gewisse bauliche Verdichtung wäre nach §34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt bereits versiegelte Flächen im baulichen Zusammenhang. Eine zusätzliche Versiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden wird vermieden. Der Umfang möglicher baulicher Verdichtung wird gegenüber der Nullvariante reduziert.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird sich mittelfristig (mit und ohne Planung) geringfügig erhöhen. Die ausgewiesenen Baufenster orientieren sich am Bestand. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Als Oberflächengewässer grenzen östlich der Schaproder Bodden sowie westlich die Ostsee unmittelbar an das Gemeindegebiet. Die gesamte Ortslage wird durch einen Landesschutzdeich geschützt.

Das Grundwasser ist gem. Aussage im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet. Die Grundwasserneubildung liegt bei 20-25%. Der nordöstliche Bereich besitzt keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung ($>1.000 < 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$) beigemessen.

Art und Umfang der geplanten Bebauung ist nicht geeignet das Schutzgut Wasser zu beeinträchtigen. Die Bebauung innerhalb des 200m Küsten- 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 erheblich verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes beeinträchtigen könnten. Art und Maß der zulässigen Bebauung birgt bei normalem Betrieb keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser, so dass keine Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Zustand nach Durchführung: Art und Umfang der Planung sind nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

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 Gemeindegebiet keine Vegetationseinheit aus. Nordöstlich angrenzend werden *Röhrichte der Ostsee- und Boddenküste auf oligohalinen Standorten* benannt. Für die westlichen und südlichen Bereiche ist es der Vegetationsmosaikgruppenkomplex *Weißmoos-Krähenbeer-Kiefernwald ↔ Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchenwald*. Der jeweilige Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Charakteristik des Bestandes: Die Gebäude der Ortslage Neuendorf liegen im Wesentlichen eingebettet in eine durch schmale, unbefestigte bzw. geschotterte Pfade unregelmäßig gegliederte Wiesenfläche. Haus- oder Nutzgärten sind nicht ausgebildet. Gebäudenah kommen vereinzelt Bäume oder kleine Gehölzgruppen vor. Die östliche Böschung der Düne ist mit Gehölzen bewachsen.

Besonders geschützte Biotope gem. §20 LNatG MV sind im Plangebiet nicht vorhanden. Besonders geschützte Küsten-Biotope liegen außerhalb des Deiches und somit nicht im Wirkungsbereich vorhandener bzw. geplanter Bebauungen.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein Spielplatz in die natürliche Vegetation aus Wiesen- und Gehölzstrukturen eingebettet. Eine große fast ausschließlich mit Sanddorn bewachsene Fläche schirmt den Spielplatz gegenüber wesentlichen Bereichen der Bebauung ab. Das ehemalige Grabeland liegt im Wesentlichen brach. Einzelne ausgewachsene Baumgruppen bzw. Einzelbäume sind im Umfeld der Gebäude vorhanden. An Arten dominieren Silber-Pappel, Linde und Erle sowie Fichte. Ein besonders schönes Exemplar an Ross-Kastanie befindet sich nahe des Deiches, nördlich des Schaulbarg.

Vertiefende faunistische Kartierungen wurden, da der Inhalt der Planung überwiegend in der Bestandssicherung besteht, nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für die Avifauna. Wohn- und Nebengebäude bieten zudem Ersatzlebensraum für gebäudebewohnende Arten, deren Vorkommen nicht generell ausgeschlossen werden kann.

Die Wasserflächen des Schaproder Boddens sowie die nordöstlich außerhalb des Landesschutz-

deichs liegenden Grünlandflächen besitzen eine hohe Bedeutung als Rastplatz für Wat- und Wasservogelarten.

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 Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung bereits baulich genutzter Flächen und Verdichtung vorhandener Bebauung werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

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 prägende Gehölzbestand (Einzelbäume, Gehölzgruppen) ist zu erhalten. Als nicht dorftypische Gehölzart wird auf das Festsetzen der Fichte (in Arten und Sorten) verzichtet.

Art und Umfang der Planung sind nicht geeignet das Schutzgut Pflanzen und Tiere erheblich zu beeinträchtigen.

Landschaftsbild

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landesschutzdeichs. Aus östlicher Richtung mit dem Schiff anreisend ist die Bebauung in der Landschaft sichtbar. Aus westlicher Richtung (Ostsee) kann das Plangebiet durch den Dünenbewuchs nicht wahrgenommen werden. Prägend ist der für Neuendorf typische offene Charakter der Ortslage. Einzelne Gehölzbestände (Einzelbäume / Gehölzgruppen) im öffentlichen Raum strukturieren das Bild.

Im nordwestlichen Plangebiet ist ein Spielplatz vorhanden, der sich in Art und Ausstattung sehr gut in das Landschaftsbild einfügt. Ehemalige Gartenflächen sind weitestgehend ohne Nutzung. Teilweise sind ausgewachsene Baumgruppen im Umfeld der Gebäude vorhanden.

Insbesondere die auf das Gebäude des ehemaligen Hotels (Schaulbarg) bezogenen ausgewachsenen Bäume prägen gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Baumbestand das Bild, indem hier durch die relativ hohe Anzahl ausgewachsener Bäume eine für Neuendorf besondere Raumsituation vorhanden ist.

Die Einsehbarkeit des Plangebietes vom Schaproder Bodden aus sowie die weitestgehend offene Struktur der Ortslage erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild. Die prägenden Gehölzbestände sind zu erhalten.

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.

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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Maß der zulässigen Bebauung orientiert sich am umgebenden Bestand. Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die Beachtung der traditionellen Bauformen, der Erhalt charakteristischer Gehölzgruppen sowie der Erhalt der großzügigen Wiesenflächen sichert das Ortsbild im Plangebiet. Die Wieder-Nutzung des Grabelandes auf den traditionellen Flächen würde das Ortsbild beleben und ist wünschenswert. Erhebliche Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen des großräumigen Landschaftsbildes sind nicht erkennbar.

3.4) Mensch und seine Gesundheit

Durch die quantitative Beschränkung der Entwicklung sowie deren bewusster Lenkung soll der Erholungswert der Insel nachhaltig gesichert werden.

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

3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.6) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen nicht erkennbar.

3.7) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 13 „Neuendorf Pluderburg“ der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee 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	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine Beeinträchtigung erkennbar

Tabelle 1: Zusammenfassung Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

3.8) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden in geringem Umfang bereits vorgenutzte Flächen des Siedlungsraumes verändert/überbaut. Besondere Programme zum Monitoring können folglich entfallen.

Hiddensee, Juni 2009