

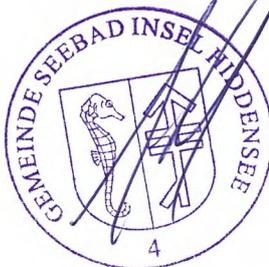
Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 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](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

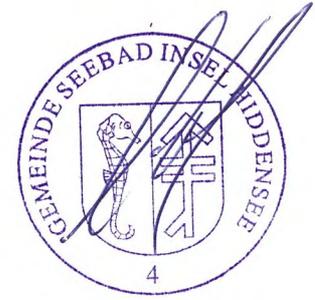
---

# **Bebauungsplan Nr.15 „Grieben“**

**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.....	7
1.3.3) Natur und Umwelt / Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht.....	8
1.3.4) Denkmalschutz.....	11
1.3.5) Vermessungsmarken.....	12
1.3.6) Trinkwasserschutzzonen.....	12
1.3.7) Küstenschutz / Sturmfluten.....	13
1.4) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	13
1.4.1) Raumordnung und Landesplanung.....	13
1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
1.4.3) Inselentwicklungskonzept / Leitbild des Seebad Insel Hiddensee.....	17
1.4.5) Dorferneuerungsplan.....	17
1.4.6) Rahmenplan „Siedlungsbereiche“.....	17
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	20
2) Städtebauliche Planung.....	23
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	23
2.2) Erschließung.....	23
2.2.1) Verkehrliche Erschließung.....	23
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	23
2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	24
2.4) Flächenbilanz.....	24
2.5) Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	25
2.5.1) Baugebiete / Art der baulichen Nutzung.....	25
2.5.2) Maß der baulichen Nutzung.....	26
2.5.3) Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten.....	26
2.5.4) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	26

2.5.5) Grünflächen / Festsetzungen zur Grünordnung.....	27
3) Umweltbericht.....	28
3.1) Allgemeines.....	28
3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	29
3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	29
3.4) Mensch und seine Gesundheit.....	33
3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	33
3.6) Wechselwirkungen.....	33
3.7) Zusammenfassung.....	33
3.8) Monitoring.....	33

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Grundlagen

### 1.1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die gesamte Ortslage Grieben.

Grieben ist der älteste Ort der Insel. Von hier aus wurde im 13. Jahrhundert das Kloster in der gleichnamigen Ortslage gegründet. Heute stellt sich der Ort als ruhig gelegenes Straßendorf am Fuße des Dornbusch dar. In unmittelbarer Nähe liegt der Enddorn sowie die zwei die Landzungen Alter und Neuer Bessin, die zu den am schnellsten wachsenden Landschaften in Europa zählen.

Die Ortslage zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn-, Ferien- und landwirtschaftlicher Nutzung aus. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch die Gastronomie am westlichen Eingang der Ortslage.

### 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 Wohnungsversorgung 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 saisonverlängertes Angebot 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 kleinen Planungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Grieben“ sind die folgenden aus den allgemeinen Planungszielen abgeleiteten Ziele maßgeblich:

- Sicherung des charakteristischen Ortsbilds des Weilers (c) insbesondere im Übergang der Bebauung in die umgebenden Landschaftsbereiche mit Erhalt der charakteristischen innerörtlichen Freiflächen (Sichtbeziehungen),
- Sicherung einer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der bestehenden Scheune zur Vermeidung einer Ersatzbebauung im Außenbereich.

Angesicht der Nutzungsmischung im Plangebiet (Wohnen, Freizeitwohnen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zugehöriger Versorgungseinrichtungen) wird der Bau-

ungsplan als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung regelt sich weiterhin über das Einfügebote des § 34 BauGB (vgl. 2.5.1).

### 1.3) Bestandsaufnahme

#### 1.3.1) Im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Das Plangebiet umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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.

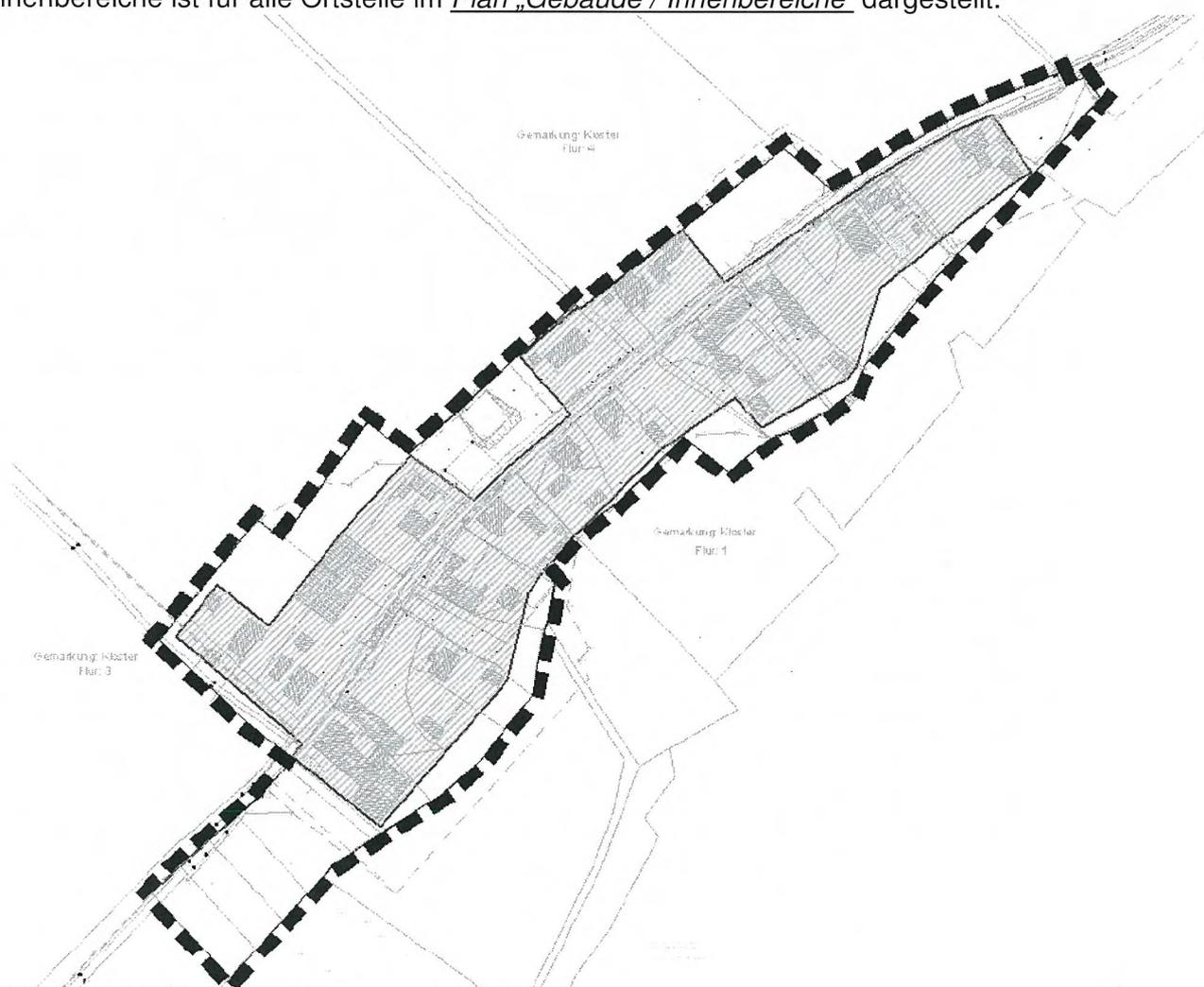


Abbildung 1: Grieben: Innenbereich nach § 34 BauGB

Bei der Abgrenzung des Innenbereichs 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  $\geq 8$  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 Innenbereichs 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 - 2Z2/80). ... 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."

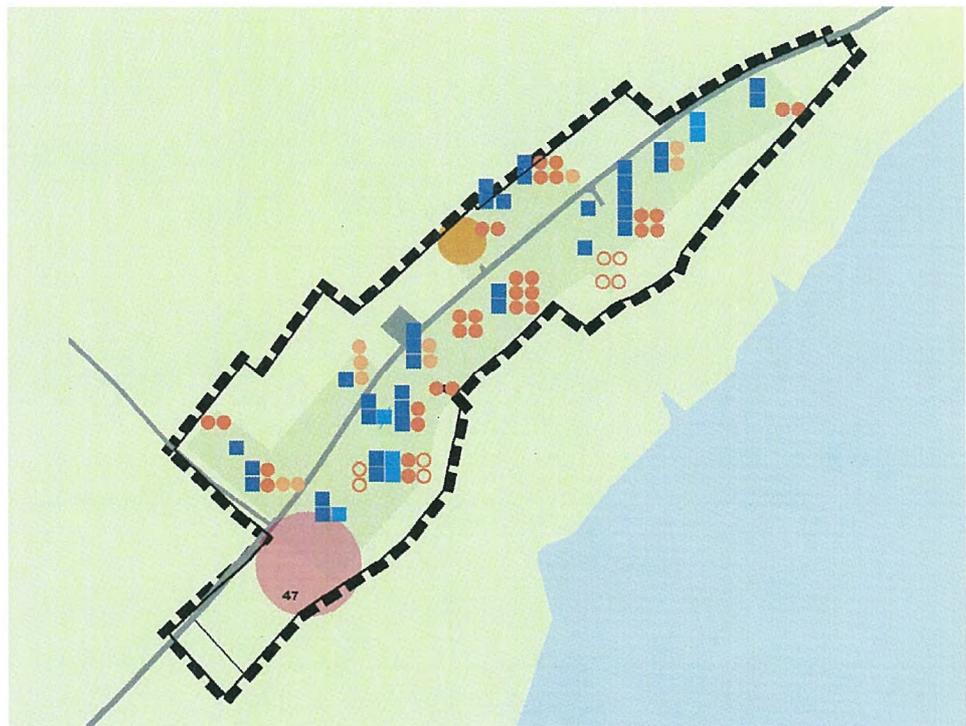
Der Innenbereich ist damit nicht gleichzusetzen mit der für Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 9(1) Nr. 2 BauGB.

### 1.3.2) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Die aktuellen Flächennutzungen wurden im Rahmenplan „Siedlungsbereiche“ für die gesamten Ortslage 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

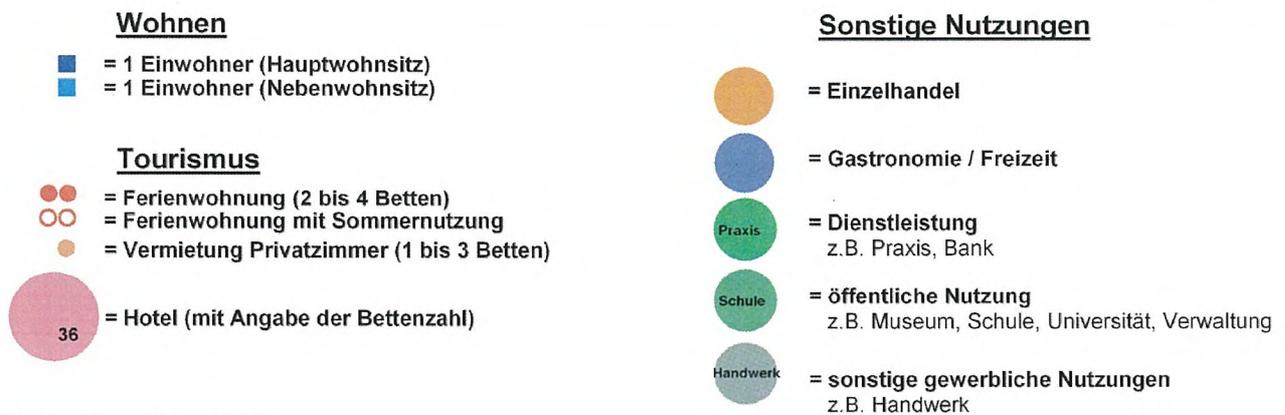


Abbildung 2: Nutzungen

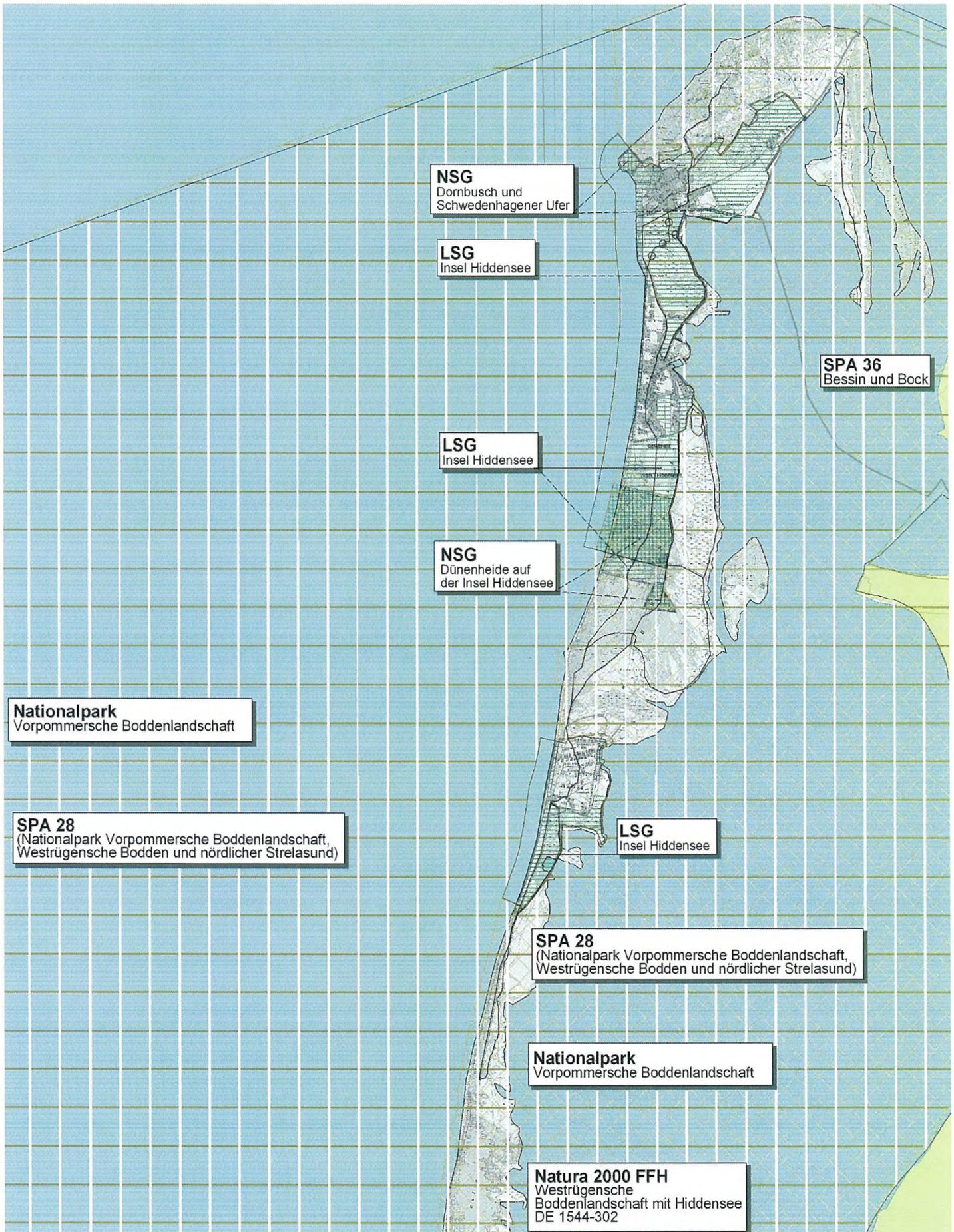
### 1.3.3) Natur und Umwelt / Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht

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.

Das Plangebiet in Grieben sowie die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unterliegen nicht dem Schutzstatus des Nationalparks.



### 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  $\leq 300\text{m}$ . 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 Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee

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  $\leq 300\text{m}$ . 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 das 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 Managementplan 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.

### Naturschutzgebiete

Im näheren Umfeld des Plangebiets in Grieben befinden sich keine Naturschutzgebiete gem. § 22 LNatG M-V.

### Landschaftsschutzgebiet „Insel Hiddensee“

Der Ort Grieben liegt allseitig 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 Schutzka-

tegorie 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 erstreckt sich das LSG teilweise auch auf einzelne bebaute Bereiche im Norden von Grieben.

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 den Planbereich in Grieben sowie dessen näherer Umgebung werden in der Liste des Landkreises Rügen (Naturdenkmalverordnung im Landkreis Rügen, 2005) keine Naturdenkmale nach § 25 LNatG M-V geführt.

#### Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Die Ortslage Grieben liegt vollständig innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens. 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 200m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Im Rahmen einer Bauleitplanung können Ausnahmen gestattet 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 Grieben folgende Baudenkmale aus:

- Dorfstraße 50                      Nr. 316              Fischerhaus

Das Denkmal wird 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.

### Bodendenkmalpflege

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.

Im Südwesten der Ortslage Grieben ist ein Bodendenkmal erfasst, das nachrichtlich in der Planzeichnung räumlich dargestellt wird.

Das bekannte Bodendenkmal wird als Bodendenkmal 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) Vermessungsmarken**

Im Plangebiet befinden sich Vermessungsmarken. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Bei einem Abriss / Umbau des entsprechenden Gebäudes muss der Festpunkt durch Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen verlegt werden. Der Antrag auf Verlegung des Festpunkts ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

### **1.3.6) Trinkwasserschutzzonen**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserfassungen Grieben und Schwedenhagen (Trinkwasserschutzgebiet Kloster). Dieses Trinkwasser-

schutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10~09.1981 festgelegt und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grunc lage der TGL 24 348 Lind 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Danach sind Neubebauungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestandes sowie Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) in der TWSZ II verboten.

Erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) ergeben sich für die Standorte in der TWSZ III.

### **1.3.7) Küstenschutz / Sturmfluten**

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“.

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.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG kann die Wasserbehörde auf Antrag von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn sie dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Belange des Hochwasser- und Küstenschutzes werden im Plangebiet nur im Südosten in geringem Maße berührt. Der vorhandene Deich Grieben hat für den Schutz der Ortsbebauung aufgrund seines viel zu geringen Ausbaugrades keinerlei Bedeutung. Er schützt lediglich die dahinter liegenden Agrarflächen. Gefahren aus Sturmfluten der Ostsee und damit des Boddens können in sehr seltenen Fällen für Nutzungen und in Einzelfällen auch Gebäude entstehen, die aufgrund ihrer geodätischen Höhenlage unterhalb des gegenwärtig gültigen Bemessungshochwasserstandes von + 2,45 in HN liegen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist zwar gesetzlich zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten vor Hochwassergefahren verpflichtet, es hat allerdings keinerlei Planungen für Grieben vorgesehen. Der Grund liegt in der sehr geringen Gefährdungssituation.

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Aufgrund der Besonderheit der Insel Hiddensee sollte grundsätzlich der 200 m Küstenschutzstreifen verbindlich eingehalten werden; eine Verdichtung der Bebauung ist zu vermeiden.

## **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 Naturraumausstattung 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 Vorbehaltsgebiete 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 Ziel 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 Neuaufstellung 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.

Einen Tourismusschwerpunktraum bilden die Fläche von Vitte bis Grieben und die Ortslage Neuendorf mit dem Bereich der Heiderose. 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 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 stimmt mit den Ausweisungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan nur in Teilen überein. Zudem waren die Darstellungen für die Ortslage Grieben von der Genehmigung ausgenommen, so dass hier „Weißflächen“ bestehen.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren ergänzt und geändert. Die Offenlagfassung des geänderten FNP sieht für Grieben eine einheitliche Ausweisung 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).

Die Abgrenzung der Baugebiete im Flächennutzungsplan ist bewusst einfach gehalten, da sonst angesichts der grundstücksbezogenen Besonderheiten maßstabsbedingt die Lesbarkeit des Flächennutzungsplans nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Die Baugebietsflächen sind als Bruttobauland zu verstehen; Bestandteil der Baugebiete sind deshalb unter Berücksichtigung der örtlich aufgelockerten Siedlungs- und Baustruktur auch örtliche Erschließungsstraßen und Wege und zum Teil einzelne größere privaten Garten- und Grünbereiche. In wie weit diese Gartenbereiche zukünftig für eine bauliche Nutzung entwickelt werden können, hängt maßgeblich von den knappen Trinkwasserressourcen auf der Insel ab.

Im Plangebiet werden die Baugebietsflächen (als Weißflächen) gemäß der örtlichen Situation präzisiert. Die Abgrenzung orientiert sich am Bestand und berücksichtigt grundstücksspezifische Besonderheiten (zusammenhängende rückwärtige Gartenbereiche, Gartenland).

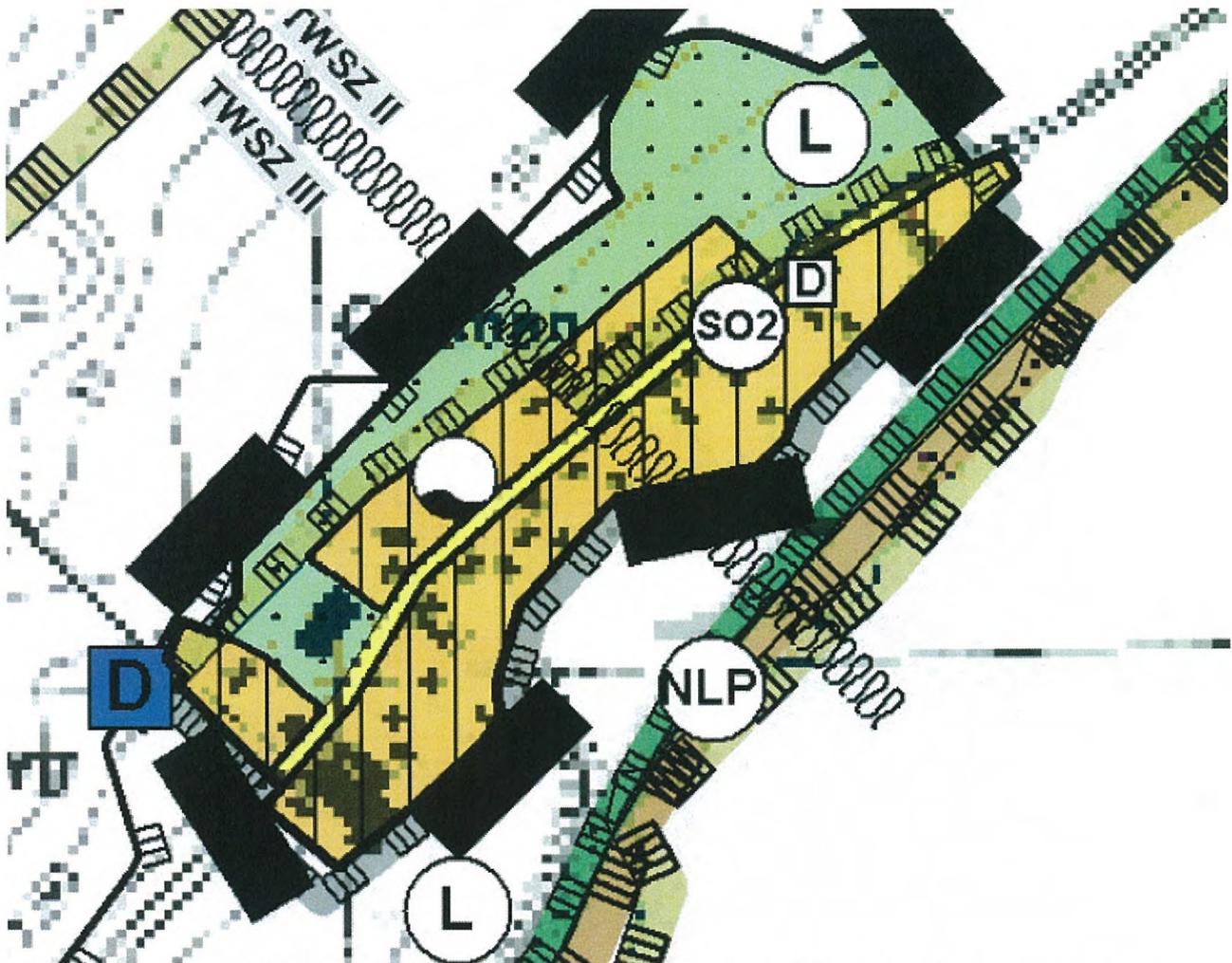


Abbildung 3: Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplan (Offenlagefassung)

#### 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 und

- 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 konzentrieren sich jedoch auf die größeren Orte der Insel. In Grieben sind keine Entwicklungen geplant.

#### 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.
- Nutzungsdichte: Neben der baulichen Dichte wurde auch die Nutzungsintensität (Anzahl der Wohneinheiten, überbaute Grundstücksfläche) ermittelt. Die Nutzungsdichte 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 Gewässerschutzstreifen) waren insbesondere bei der Gliederung der Gebiete zu berücksichtigen.

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

Die einzelnen Bauzonen finden sich in ihren Grundzügen in allen vier Orten wieder, wobei allerdings nicht jede Bauzone in jedem Ort anzutreffen ist. In Grieben wurden lediglich folgende Bauzonen abgegrenzt.

Bauzone 5 umfasst stärker durch Wohnen geprägte Gebiete als Randlage in Restriktionsbereichen (200m Küsten- und Gewässerschutzstreifen). In Bauzone 7 werden größere Anlagen und Einrichtungen zusammengefasst, die jeweils als separate Unterbauzone gefasst werden.

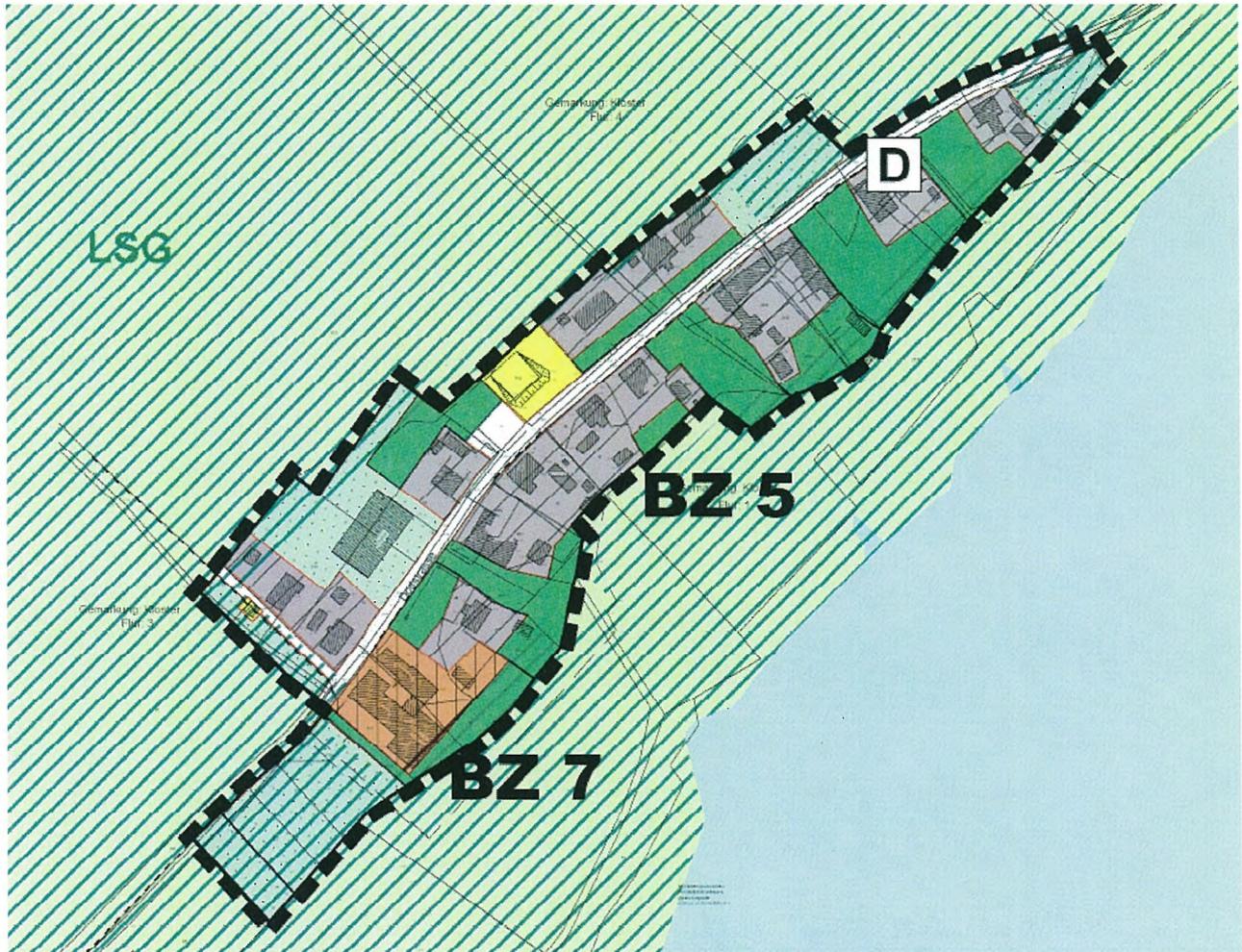


Abbildung 4: Bauzonen Grieben

Bauzone 5	<b>Randbereiche im Gewässer- und Küstenschutzstreifen</b>
Beschreibung	Die vorwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichneten Randbereiche liegen in Vitte hinter der straßenbegleitenden Bebauung in zweiter, teilweise auch dritter oder vierter Reihe. Grieben ist insgesamt angesichts der geringen Größe als Randbereich einzustufen. Als Übergangsbereich in die Landschaft kommt den Randbereichen eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. In einigen Fällen haben sich kleine Gebäude mit nur saisonaler Nutzung (Sommerhäuser) erhalten. Wegen der hohen Lagegunst besteht ein hoher Entwicklungsdruck.
Charakteristische Faktoren	Extensive Wohnnutzung, teilw. Wochenend- /Ferienhäuser in zweiter (dritter oder vierter) Reihe Zuwegung über lange, meist private Stichwege bei fehlender öffentlicher Durchwegung Lage in 200 Gewässer- und Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Wohn- und Ferienwohnnutzung ohne Intensivierung der Nutzungen (keine zusätzlichen Wohneinheiten) als lockere Einzelhausbebauung möglichst ohne Nebengebäude,</li> <li>• Schutz unbebauter Bereiche, Offenhalten größerer Grün- und Landschaftsflächen von Bewuchs (Blickbeziehung zu Düne)</li> <li>• Sicherung der Zuwegung, Verbesserung der Durchwegung (Anbindung Strandzugänge)</li> </ul>

Vorgeschlagene Festsetzungen	WA nach § 4 BauNVO, Zulässigkeit von Wohnhäuser und Ferienhäusern mit max. 1 WO/Gebäude, Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, GRZ 0,15; keine Überschreitung nach § 19(4) BauNVO (ausgenommen nicht überdeckte Terrasse bis 12 qm) Einzelhäuser, offene Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche als Baukörperfestsetzung ausschließlich für bestehende Hauptgebäude, Nebengebäude nur innerhalb Baufenster zulässig Baugebietsausweisung nur bei bebauten/genutzten Grundstücken (ganzjährig nutzbare Gebäude); sonst Ausweisung als Grünfläche (genutzt/gepflegt) bzw. Landwirtschaftsfläche (ungenutzt)
------------------------------	--

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 Gaststätten
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 ge-

setzliche Bestimmungen dagegen stehen.

- *Die Belange des Naturschutzes.* Die Gemeinde Seebad Insel Hiddensee liegt innerhalb des Nationalparks; große Siedlungsbereiche liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens bzw. dicht angrenzend an verschiedene internationale und nationale Schutzgebiete. Im Planbereich befinden sich Bereiche mit wertvoller Biotopausstattung einschließlich Vorkommen 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 Plangebietten 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 Landschaftsbildes.* Insbesondere in den als Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgelegten Arealen in Kloster ist dem Ortsbild eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in der Gemeinde wegen seiner Bedeutung für den Tourismus jedoch eine hohe Bedeutung zu.  
In den Erhaltungsbereich ist das historisch geprägte Ortsbild in seinen charakteristischen Zügen zu bewahren (kleine Gebäude, große Freiflächen). Allgemein wird der Rückbau von großen, das Landschaftsbild heute stark beeinträchtigenden Gebäuden das Orts- und Landschaftsbild aufwerten können. 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 Be-

deutung 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 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, das derzeit für Neubauten faktisch ein Bauverbot wegen fehlender Erschließung besteht (keine gesicherte Trinkwasserversorgung).

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Städtebaulicher Entwurf

Der Ort Grieben weist eine recht homogene Bebauungsstruktur auf. Dies ist nicht zuletzt der Entwicklung als Straßendorf ohne weitere flächenhafte Siedlungsentwicklung geschuldet.

Entlang der Dorfstraße besteht eine extensive, durch Grünzäsuren mehrfach gegliederte Bebauung mit Wohn- und Ferienwohnnutzung (vgl. Bauzone 5 wegen Lage innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens). Die Grünzäsuren werden festgelegt.

Auf der nördlichen Seite der Dorfstraße wird der Bereich der Scheune als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Damit soll verhindert werden, dass eine neue Scheune als Ersatzbau außerhalb des Ortes nach § 35 BauGB entsteht und anschließend die vorhandene Scheune für Wohn- oder Ferienwohnzwecke ungenutzt wird.

Die nah an und in das Plangebiet heranreichenden LSG-Flächen schließen eine Erweiterung der Ortslage entlang der Dorfstraße aus.

### 2.2) Erschließung

#### 2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Angesichts der Autofreiheit der Insel sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung gering. In Bereichen mit einer rückwärtigen Bebauung werden die vorhandenen Stichwege als private Verkehrsflächen gesichert.

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. Die öffentlichen Leitungen verlaufen nicht immer im öffentlichen Verkehrsraum, so dass die Leitungen durch Leitungsrechte zu sichern sind.

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  $800\text{m}^3/\text{d}$  bzw. eine saisonale Trinkwasserförderung ( $Q_{120}$ ) von  $850\text{m}^3/\text{d}$  (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  $1.000\text{m}^3/\text{d}$  erhöht werden. Die mittlere Grundwasserentnahme  $Q_{365}$  sollte zur Vermeidung eines Brackwassereintrags  $800\text{m}^3/\text{d}$  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 (Vitte) 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. Zwischen Vitte und Neuendorf betreibt der ZWAR eine Kläranlage, die entsprechend der Kapazität der Trinkwasserversorgung ausgebaut wurde.

#### 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 wird durch den bestehenden Löschwasserteich gedeckt.

#### Gasversorgung

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt. Ein Ausbau wird nicht erforderlich werden.

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

Die Steuerung der weiteren Entwicklung des Plangebietes ermöglicht den Erhalt prägender Landschaftsstrukturen auch innerhalb des Siedlungsbereichs. Hierzu zählt insbesondere das Freihalten wichtiger Sichtbeziehungen.

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

### **2.4) Flächenbilanz**

Für den Planbereich des B-Plan Nr. 15 „Grieben“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Anteil</b>
Weißflächen (Bebauungsfläche)	1,52	41,5%
Versorgung	0,09	2,5%
Grünflächen	1,13	30,9%
Landwirtschaft	0,62	16,9%
Verkehrsflächen	0,30	8,2%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3,66</b>	<b>100%</b>

## **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 (Hotel Enddorn) einschließlich zugehöriger Versorgungseinrichtungen 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 Einfüegebot 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 / Flächen für die Landwirtschaft 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. Bei abweichend großen / tiefen Grundstücken werden die nicht unmittelbar baulich geprägten Bereiche als private Grünflächen behandelt und entsprechend ausgewiesen. Dies betrifft u.a. rückwärtige Bereiche Richtung Bodden.

Zur Abgrenzung konnte in der Regel auf Flurstücksgrenzen zurückgegriffen werden. Insbesondere in den Übergangsbereichen zur Landschaft bzw. bei den o.g. übergroßen Grundstücken musste abweichend von bzw. ergänzend Nutzungsgrenzen zur Abgrenzung herangezogen 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 überdachtetem Freisitz) konnte angesichts der Erschließungsproblematik (begrenzt 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, Freiflä-

chen innerhalb bzw. im Übergangsbereich zum LSG, Waldabstandsflächen) oder - die als grundstücksübergreifende Freiflächen Einblicke in bzw. Ausblicke aus dem Siedlungsbe- reich in die umgebende Landschaft ermöglichen und damit von hohem Wert für das Ortsbild sind.

Im Plangebiet ist die gesamte Ortslage wegen der Lage im 200 m Küsten- und Gewässerschutz- streifen als Restriktionsflächen anzusprechen. Darüber hinaus spricht auch die Qualität Griebens als abgelegener Weiler (Entfernung zu den zentralen Ortsteilen (Vitte, Kloster) gegen eine bauli- che Verdichtung / Entwicklung im Plangebiet.

Eine Erstbebauung bisher unbebauter Grundstücke im Innenbereich wurde im Plangebiet des- halb nicht zugelassen.

Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Innenbereichsgrundstücke wurden gemäß ihrer derzeiti- gen 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 zulässi- ger Vollgeschosse bestandsorientiert festgelegt.

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 einschränkende Regelungen getroffen werden.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet stellt sich mit geringen Ausnahmen als eingeschossig mit ausgebautem Steildach dar. Insgesamt ergibt sich so aus der Ferne betrachtet eine ver- gleichsweise einheitliche Höhenentwicklung der Ortslage, die für die Zukunft zu bewahren ist.

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

### **2.5.3) Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Angesichts der schwierigen Erschließungssituation insbesondere hinsichtlich der Trinkwasserver- sorgung (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 Wohn- gebäuden ergänzt. Damit soll erreicht werden, dass kleine Wohn- und Ferienwohngebäude ent- sprechend 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 Planbe- reich vorgenommen. Die Wohngebäude in Grieben sind in der Regel Einfamilienhäuser.

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

### **2.5.4) Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestandsorientiert ausgewiesen. Vorzugsweise werden Einzelbaufenster dargestellt.

Traditionell wurden in Grieben Gebäude als Einzelhäuser erreicht, in seltenen Fällen auch als Doppelhäuser. Da schon die Baufenster ein Erreichen der in der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO normalerweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m verhindern, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bei Wahrung der Grundprinzipien der offenen Bauweise (seitliche Grenzabstände) kürzere Gebäudelängen festgesetzt werden. Die Länge wird orientiert am Bestand differenziert festgesetzt. Um die traditionell offene Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. wieder zu erreichen, sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudelänge nicht zulässig.

#### **2.5.5) Grünflächen / Festsetzungen zur Grünordnung**

Zwischen den bebauten Grundstücken befinden sich Flächen, die, obwohl nicht baulich geprägt, innerhalb des Siedlungsbereichs liegen und nicht ohne Nutzung sind. Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Grünflächen erfüllen eine wichtige Funktion sowohl als Puffer zu den offenen Landschaftsbereichen als auch als strukturierendes Element des Siedlungsbereichs (z.B. Blickachsen zum Boden).

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.

### **3) Umweltbericht**

#### **3.1) Allgemeines**

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 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. Freibereiche werden als Gartenland erhalten, die mittelfristige Entwicklung soll auf baulich vorgenuzte Flächen konzentriert bleiben. Der gesamte Ort liegt innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzbereichs (Restriktionsbereich), die Freiflächen weisen eine hohe Bedeutung für das Ortsbild auf (Landschaftsbezug). 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 der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang ungenutztem Landschaftsraum wird verhindert.

##### Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich insbesondere auf die Ortslage Grieben sowie auf die möglicherweise vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Wirkungen auf das nähere Umfeld. Im Plangebiet werden ausschließlich am Bestand orientierte Nutzungen ausgewiesen, welche bereits derzeit in vergleichbarem Umfang zulässig wären.

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

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. Diese wurden ergänzt durch eine Erfassung des Gehölzbestandes im Sommer 2008 sowie eine Betrachtung der besonders geschützten Biotope gem. §20LNatG M-V.

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, Westrügische 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  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von 17 K entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca.  $8,0\text{ °C}$ .

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

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee bzw. dem Vitter Bodden sowie die Südostexposition des Geländes werden als positive Faktoren 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 herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird durch 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 geringfügig erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### Boden

Bestand/ Bewertung: Gemäß Bodenkarte herrschen flächig Geschiebelehm bzw. -mergel als Bildungen der Hochflächen vor. Im Übergang zum Vitter Bodden findet man auch sandige Bildungen.

Es ist davon auszugehen, dass im Umfeld vorhandener Bebauungen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vorherrschen. Geotope bzw. Böden mit besonderer Ausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die versiegelten Flächen bleiben in ihrem jetzigen Umfang erhalten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt bereits versiegelte Flächen im baulichen Zusammenhang. 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. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu entsiegeln. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### Wasser

Bestand/ Bewertung: Als Oberflächengewässer grenzen östlich der Vitter Bodden an das Plangebiet. Das Gemeindegebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes 1444-01 Kloster, welches mit der Nr. 65-12/81 am 10.09.1981 beschlossen wurde. Die Flächen östlich der Ortslage liegen in der Schutzzone 2. Die südliche Ortslage gehört der Schutzzone 3a an. Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird mit  $> 1.000 < 10.000 \text{m}^3/\text{d}$  eine hohe Bedeutung beigemessen.

Die Grundwasserneubildung besitzt mit Stufe 2 eine mittlere Bedeutung im Gebiet (durchschnittlich 10-15%). Für das Grundwasser besteht durch flächenhaft eindringende Schadstoffe keine Gefährdung.

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 verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes beeinträchtigen könnte. 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: Die nahezu unveränderte Bebauungsstruktur mit einem leicht erhöhten Anteil an versiegelten Flächen ist 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 Plangebiet den Vegetationsmosaikgruppenkomplex *Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwald* ↔ *Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen Standorten* ↔ *natürliche waldbestandene oligo- bis mesotrophe Moore* aus. Im Übergang zum Dornbusch wird als Heutige Potenziell natürliche Vegetation der Vegetationsmosaikgruppenkomplex *Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald* benannt. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Für das Plangebiet ist unter Bezug auf die vorherrschenden Bodenbedingungen der Waldmeister-Buchenwald als potenziell natürliche Vegetation anzunehmen.

Besonders geschützte Biotope sind innerhalb der Ortslage nicht vorhanden. Erst auf dem Rübenberg liegt in einer Entfernung von ca. 200m vom westlichen Ortsrand ein gem. § 20 LNatG M-V besonders geschütztes Feldgehölz, welches bei einer Fläche von 2.929m<sup>2</sup> dem Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze* zugeordnet wird. Ein weiteres Feldgehölz, welches unter der Nummer 0150 und der Bezeichnung Gebüsch/Strauchgruppe erfasst wurde, liegt in nördlicher Richtung in 195m Entfernung zum nächsten Gebäude. Dies nimmt eine Fläche von 885m<sup>2</sup> ein. Die Feldgehölze besitzen neben ihrer ökologischen Funktion auch eine hohe Bedeutung im Landschaftsbild.

Der Vegetationsbestand in Grieben wird durch einen relativ hohen Anteil an Obstgehölzen und Nutzgärten geprägt. Randlich, im Übergang zur offenen Landschaft, sind ausgewachsene Baumgruppen und Einzelbäume der heimischen Flora typisch. Diese liegen zum größten Teil außerhalb des Plangebietes und werden folglich planerisch nicht berücksichtigt.

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.

Hier im unmittelbaren Umfeld der Ortslage sind Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung unvermeidbar, sie sollten jedoch auf ein Minimum begrenzt werden.

Selbst wenn das unmittelbare Umfeld des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Störungen keine hervorragende Eigenschaft als Lebensraum aufweist, so besitzt bereits der nahegelegene Vitter Bodden in seiner Eigenschaft als Windwatt eine hohe Bedeutung als Wasservogelrastplatz. Die Belange der Avifauna wurden im Zuge der SPA-Verträglichkeitsuntersuchung auf der Ebene des FNP hinreichend bearbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, die Belange des nahegelegenen SPA 28 nachhaltig zu beeinträchtigen.

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 leben-

den 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 im Umfang der bereits derzeit zulässigen Bebauung werden keine Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt geltend gemacht. 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 Gehölzbestand (Einzelbäume/Baumgruppen) ist zu erhalten.

### Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird die Insel Hiddensee in das *Nord- und Ostrügensch*e 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.

Grieben, der älteste und kleinste Ort der Insel liegt boddenseitig des bis auf 72,5mHN aufsteigenden hügeligen Gebietes des Dornbusches. Bauernhöfe mit traditionellen Nutzgärten und Fischerkaten prägen das dörfliche Bild des Weilers. Den Ort umgeben Wiesen und Weideflächen. Eine Allee begleitet die Straße von Kloster nach Grieben. Der Ort liegt im Landschaftsbildraum *Insel Hiddensee mit Gellen* angrenzend an den Landschaftsbildraum *Dornbusch-Insel Hiddensee*. Beide werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan mit sehr hoch bewertet.

Grieben ist vom Dornbusch sowie vom Bessin und dem Bug aus insbesondere durch den markanten Bestand an Einzelbäumen im Landschaftsbild der Insel Hiddensee wahrnehmbar. Entsprechend hoch ist die Bedeutung für das Gesamtbild der Insel.

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.

Die Lage des Plangebietes im zwischen Dornbusch und Vitter Bodden erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

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

Minimierung und Vermeidung: Das zulässige Maß der geplanten Gebäude orientiert sich am umgebenden Bestand. Drastische Veränderungen durch unmaßstäbliche Bebauung werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die bestandsorientierte Planung ist nicht geeignet, das Schutzgut Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Die Festsetzung des Baumbestandes zum Erhalt sichert auch künftig ein Mindestmaß an Großgrün im Plangebiet.

### **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 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 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. 15 „Grieben“ 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